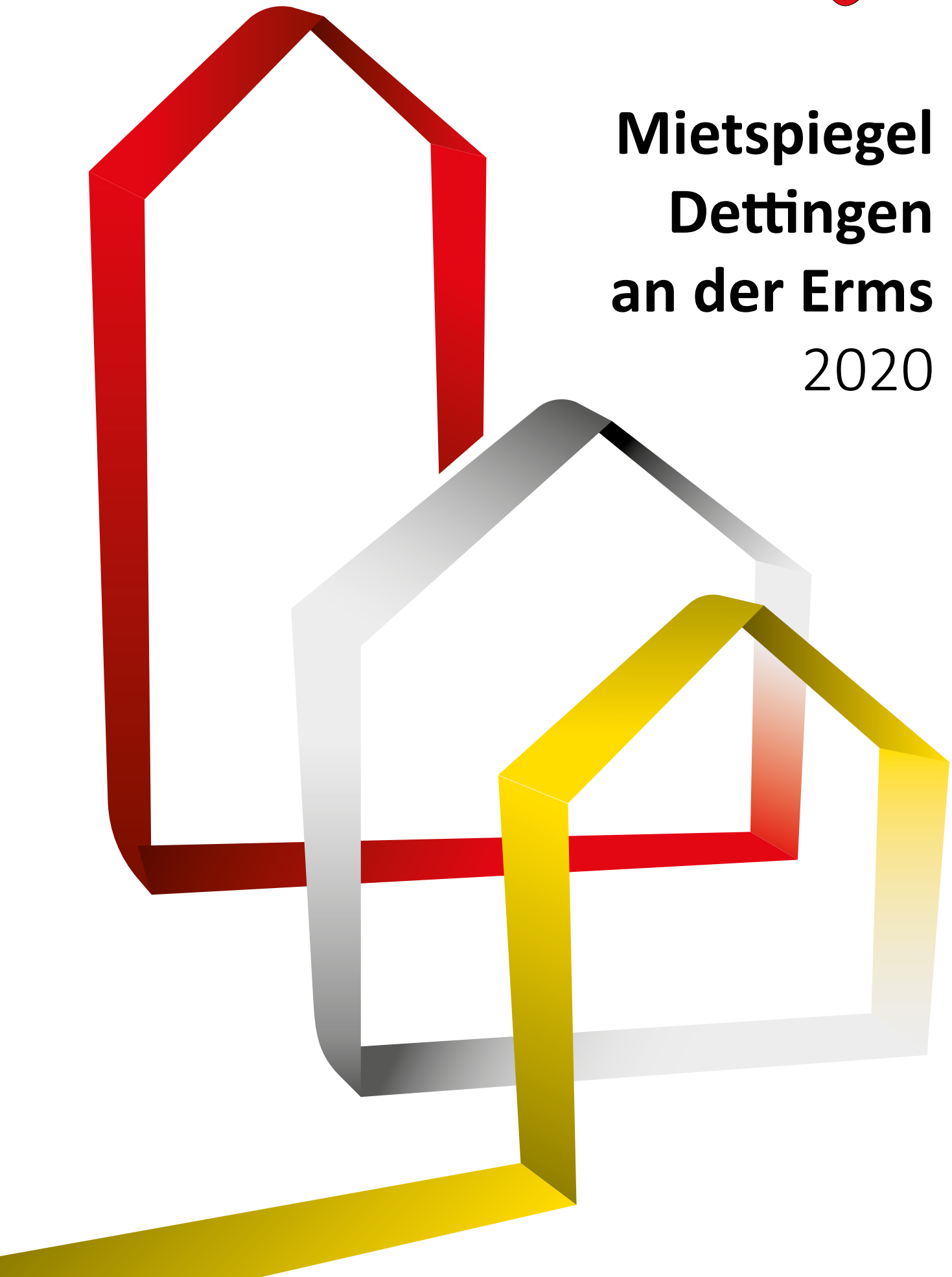
GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Mietspiegel Dettingen an der Erms

2020



Impressum

Gemeinde Dettingen an der Erms
Rathausplatz 1
72581 Dettingen an der Erms

07123/7207-0
info@dettingen-erms.de

Bildnachweis

© Gemeinde Dettingen an der Erms

Urheberrecht

Copyright © 2020 Gemeinde Dettingen an der Erms.
Alle Rechte vorbehalten.

Mietspiegel Dettingen an der Erms

2020

Inhalt

Vorwort 5

Allgemeine Hinweise 7

Funktion und Anwendung des Mietspiegels 7

Einfacher Mietspiegel 7

Ortsübliche Vergleichsmiete 7

Geltungsbereich 7

Gültigkeitszeitraum 8

Mietpreisspannen 8

Beratung 9

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11

Rechenschema 11

Tabelle 1: Basismiete 12

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) 14

Weiterführende Hinweise und Definitionen 16

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 16

Kappungsgrenze 16

Mietpreisbremse 16

Staffel-/Indexmietverträge 16

Prüfung auf Mietüberhöhung 17

Baujahr 17

Wohnfläche 17

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 17

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt landschaftlich in einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft und bietet neben attraktiven Arbeitsplätzen einen leistungsfähigen Einzelhandel und ein breites Dienstleistungsangebot. Mit der Ermstalbahn und den Anschlüssen an die Bundesstraße verfügt die Gemeinde über eine gute verkehrliche Infrastruktur. Sie finden hier ein vielseitiges Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule ist im Ort, weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Dettingen an der Erms ist ein beliebter Wohnort und Wohnungen sind entsprechend stark nachgefragt.

Ich freue mich, dass wir mit dem nun vorliegenden ersten Mietspiegel der Gemeinde Dettingen an der Erms Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das örtliche Mietpreisniveau geben können.

Den Mietspiegel soll dazu beitragen, dass sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Mein Dank gilt den Vereinen Haus- und Grund Reutlingen und Region e.V. sowie dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. für die Unterstützung und die Anerkennung des Dettinger Mietspiegels.

M. Hillert

Michael Hillert
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Dettingen an der Erms für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien") Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 16)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß § 558c BGB wird von der Gemeinde Dettingen an der Erms anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und
- Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Reutlingen übernommen / abgeleitet. Als „qualifizierter" Mietspiegel basiert der Mietspiegel Reutlingen auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung.

Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Dettingen an der Erms wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Reutlingen und Dettingen an der Erms festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2019. Die statistischen Auswertungen hierfür wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete in Dettingen an der Erms

- für Wohnraum im „freien" Wohnungsmarkt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB),
- wobei in die Berechnung des Mietniveaus nur Verträge eingehen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Die Nettokaltmiete ist die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 17).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien" (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 31.12.2019 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen / Internaten
- Ferienwohnungen / zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Dettingen an der Erms wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 27 oder ab 160 m²

nicht ausgewiesen. Für diese Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen" im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel gilt vom 1.3.2020 an.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem:

- im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind.
- zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Vertragsabschlüsse und –anpassungen für ansonsten vergleichbare Wohnungen.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand, erfolgte / nicht erfolgte Erneuerungsmaßnahmen) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.

Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.

Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Reutlingen und Region

Föhrstraße 1
72760 Reutlingen

Telefon: 07121 / 69069-200
Telefax: 07121 / 69069-220
info@hausundgrund-reutlingen.de
www.hausundgrund-reutlingen.de

Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.

DMB Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.

Untere Gerberstraße 6
72764 Reutlingen

Telefon: 07121 / 44611
info@mieterbund-rt-tue.de
www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Dettingen an der Erms

Finanzverwaltung
Liegenschaften
Marktplatz 1
72581 Dettingen an der Erms

Tel.: 07123 / 7207-214
Email: info@dettingen-erms.de

Sprechzeiten

Vormittags: Mo, Di, Mi, Fr: 9-12 Uhr
Nachmittags: Mi: 16-18.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-dettingen-erms.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden. Die Mietspiegelbroschüre liegt im Bürgerbüro (Rathausplatz 1) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Die in dieser Broschüre enthaltenen rechtlichen Hinweise und Definitionen basieren auf dem Stand vom 1.12.2019. Sie ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an die oben genannten Verbände oder an Ihren Rechtsbeistand.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete gemäß Wohnfläche und Baujahr (S. 12-13).

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand Tabelle 2 (S. 14-15) ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Rechner unter www.mietspiegel-dettingen-erms.de

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:			m^2
Baujahr der Wohnung:			
Schritt 1: Basismiete			
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):	**A**		€/m^2
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):	**B**		Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	**C**		
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete			
Berechnen Sie: **A** x **C** / 100 =	**D**		€/m^2
Schritt 4: Mietpreisspanne			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie: **D** x 0,87 =	**E**		€/m^2
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie: **D** x 1,13 =	**F**		€/m^2

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m^2 pro Monat (netto, kalt):

E	**D**	**F**
€/m^2	€/m^2	€/m^2
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:

€	€	€
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m² – Baujahre bis 2001

Wohnfläche	Baujahre					
	bis 1973 ☐	1974 - 1981 ☐	1982 - 1989 ☐	1990 - 1993 ☐	1994 - 1997 ☐	1998 - 2001 ☐
☐ 27 bis unter 29m²	9,73	9,96	10,21	10,45	10,62	10,79
☐ 29 bis unter 31m²	9,54	9,76	10,03	10,26	10,43	10,61
☐ 31 bis unter 33m²	9,36	9,59	9,84	10,07	10,24	10,42
☐ 33 bis unter 35m²	9,17	9,40	9,67	9,90	10,07	10,24
☐ 35 bis unter 37m²	9,01	9,24	9,48	9,72	9,89	10,07
☐ 37 bis unter 39m²	8,84	9,07	9,33	9,56	9,72	9,91
☐ 39 bis unter 41m²	8,67	8,92	9,16	9,40	9,57	9,74
☐ 41 bis unter 43m²	8,53	8,76	9,01	9,25	9,41	9,60
☐ 43 bis unter 45m²	8,37	8,61	8,86	9,10	9,27	9,44
☐ 45 bis unter 47m²	8,24	8,47	8,73	8,96	9,13	9,31
☐ 47 bis unter 49m²	8,11	8,33	8,60	8,82	9,00	9,17
☐ 49 bis unter 51m²	7,98	8,21	8,47	8,70	8,87	9,05
☐ 51 bis unter 53m²	7,88	8,11	8,35	8,60	8,76	8,95
☐ 53 bis unter 55m²	7,78	8,00	8,26	8,49	8,66	8,84
☐ 55 bis unter 57m²	7,67	7,90	8,16	8,39	8,57	8,74
☐ 57 bis unter 60m²	7,57	7,80	8,05	8,29	8,46	8,64
☐ 60 bis unter 63m²	7,45	7,68	7,95	8,17	8,33	8,52
☐ 63 bis unter 66m²	7,35	7,58	7,84	8,07	8,24	8,42
☐ 66 bis unter 70m²	7,25	7,49	7,74	7,97	8,15	8,32
☐ 70 bis unter 75m²	7,17	7,39	7,64	7,88	8,04	8,23
☐ 75 bis unter 80m²	7,08	7,31	7,57	7,81	7,97	8,15
☐ 80 bis unter 90m²	7,02	7,24	7,50	7,73	7,90	8,08
☐ 90 bis unter 100m²	6,95	7,19	7,44	7,68	7,85	8,02
☐ 100 bis unter 120m²	6,89	7,13	7,38	7,62	7,79	7,96
☐ 120 bis unter 160m²	6,85	7,07	7,33	7,57	7,73	7,91

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m² – Baujahre ab 2002

Wohnfläche	Baujahre				
	2002 - 2005	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2019
27 bis unter 29m²	10,98	11,17	11,36	11,50	11,60
29 bis unter 31m²	10,79	10,98	11,17	11,32	11,42
31 bis unter 33m²	10,61	10,80	10,99	11,13	11,22
33 bis unter 35m²	10,43	10,62	10,81	10,96	11,05
35 bis unter 37m²	10,26	10,45	10,64	10,78	10,87
37 bis unter 39m²	10,09	10,28	10,47	10,62	10,71
39 bis unter 41m²	9,93	10,12	10,32	10,46	10,55
41 bis unter 43m²	9,78	9,97	10,16	10,31	10,40
43 bis unter 45m²	9,63	9,83	10,02	10,16	10,25
45 bis unter 47m²	9,49	9,69	9,87	10,02	10,10
47 bis unter 49m²	9,37	9,55	9,74	9,88	9,97
49 bis unter 51m²	9,24	9,43	9,62	9,76	9,86
51 bis unter 53m²	9,12	9,32	9,51	9,65	9,74
53 bis unter 55m²	9,01	9,22	9,40	9,55	9,64
55 bis unter 57m²	8,93	9,12	9,31	9,45	9,55
57 bis unter 60m²	8,82	9,01	9,20	9,34	9,43
60 bis unter 63m²	8,70	8,90	9,08	9,23	9,32
63 bis unter 66m²	8,61	8,79	8,99	9,12	9,23
66 bis unter 70m²	8,51	8,69	8,89	9,02	9,12
70 bis unter 75m²	8,41	8,61	8,79	8,94	9,02
75 bis unter 80m²	8,33	8,52	8,72	8,85	8,96
80 bis unter 90m²	8,27	8,46	8,65	8,79	8,89
90 bis unter 100m²	8,21	8,39	8,60	8,74	8,83
100 bis unter 120m²	8,15	8,34	8,53	8,67	8,77
120 bis unter 160m²	8,10	8,29	8,48	8,63	8,72

*Hinweise: Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 17).

Als Baujahr gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum in einem bestehenden Gebäude geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche" Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

AUSSTATTUNGSMERKMALE mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Überwiegender Bodenbelag im Wohnbereich		
☐ kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Einbau durch Mieter) ↘	-5	
☐ PVC ↘	-5	
☐ Linoleum ↘	-5	
☐ Teppich, Kork, Holzdielen ↘	-2	
☐ Laminat →	0	
☐ Vinyl ↗	1	
☐ Parkett, Fliesen, Naturstein ↗	3	
Überwiegende Heizungsart		
☐ keine Heizung gestellt (Einbau durch Mieter) ↘	-7	
☐ Elektrospeicheröfen ↘	-7	
☐ Einzelöfen, Kachelöfen ↘	-4	
☐ Zentralheizung-/Etagen-/Fußbodenheizung →	0	
Badezimmer		
☐ kein Badezimmer in der Wohnung oder nur eine Außentoilette ↘	-6	
☐ Boden oder Wände nicht gefliest ↘	-2	
☐ Boden und Wände (im Nassbereich) gefliest →	0	

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Übertrag: Punkte	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
☐ Wohnung liegt im Kellergeschoss / Tiefparterre (eine volle, bzw. halbe Etage unter Geländeniveau)	↘	-8	
☐ Fenster sind nicht isolierverglast	↘	-2	
☐ der Wohnbereich ist dunkel (wenig Lichteinfall z.B. aufgrund kleiner Fensterflächen, Verschattung durch Nachbargebäude)	↘	-2	
☐ Leitungen (Strom, Gas oder Heizung) liegen sichtbar auf Putz	↘	-2	
☐ kein Balkon, keine Terrasse, keine Loggia vorhanden	↘	-1	
☐ Gäste-WC / zweites WC vorhanden	↗	1	
☐ zweites Badezimmer vorhanden	↗	1	
☐ Waschküche vorhanden	↗	1	
☐ Aufzug vorhanden (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden, sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeniveau)	↗	3	
☐ Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus, in Doppelhaushälfte	↗	4	
☐ Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	↗	4	
Energetische Sanierungen / Renovierungen			
☐ Sanierung der Sanitärausstattung 2007 oder danach (Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006, nicht kombinierbar mit dem Merkmal „komplette Renovierung der Wohnung“)	↗	1	
☐ Komplette Renovierung der Wohnung 2007 oder danach (Erneuerung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Sanitär, Elektroleitung, Fußboden, Heizkörper, Zuschnitt der Wohnung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006)	↗	4	
☐ Komplette energetische Sanierung des Gebäudes 1998 oder danach (Sanierung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Dämmung Außenwand, Dach, Keller, Erneuerung Fenster, Erneuerung Heizung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 1997)	↗	4	
Lärmbelastung			
☐ Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) ist (regelmäßig) stark	↘	-3	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf Seite 11 eintragen)			

Weiterführende Hinweise und Definitionen

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete" (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Der Mietspiegel kann im Internet unter www.mietspiegel-dettingen-erms.de abgerufen werden und liegt im Bürgerbüro (Rathausplatz 1) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Ein „einfacher" Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Für das Gebiet der Gemeinde Dettingen an der Erms gilt ab dem 1.7.2020 im Falle von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die reduzierte Kappungsgrenze. Der Mietanstieg darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 15 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquellen: Aktuelle Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg (KappVO BW), § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

Mietpreisbremse

Für das Gebiet der Gemeinde Dettingen an der Erms gelten die Regelungen zur „Mietpreisbremse". Deshalb darf ab dem 4.6.2020 bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung des freien Wohnungsmarkts die vereinbarte Mietzahlung (netto, kalt) die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten.

Ausnahmen und Sonderregelungen: War mit dem Vormieter mindestens 12 Monate vor dem Ende des Vertragsverhältnisses eine Miethöhe vereinbart worden, die das zulässige Niveau übersteigt, kann der Vermieter / die Vermieterin die Miete des Vormieters auch im neuen Mietverhältnis verlangen.

Die Regelungen zur Mietpreisbremse finden keine Anwendung, wenn

- die zur Vermietung stehende Wohnung neu gebaut und nun erstmals vermietet wird,
- die Wohnung vor der Neuvermietung „umfassend" modernisiert wurde.

Eine Modernisierung ist „umfassend", wenn der Aufwand mindestens einem Drittel der Neubaukosten entspricht. Zusätzlich muss die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanitär, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation, energetische Beschaffenheit) verbessert worden sein. Bei Modernisierungen mit geringerem Investitionsaufwand, die bis zu 3 Jahre vor dem Beginn des neuen Mietverhältnisses erfolgt sind, wird die zulässige Höchstmiete wie folgt berechnet: Man ermittelt zunächst die zulässige Höchstmiete für die Wohnung, als ob die Modernisierungen nicht erfolgt wären (Höchstgrenze = ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%). Auf diese Höchstgrenze wird dann eine Modernisierungsumlage zugeschlagen (vergleichbar einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB Absätze 1 bis 3).

§ Rechtsquellen: Aktuelle Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW), § 556d (Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung), § 556e BGB (Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung), § 556f BGB (Ausnahmen), Gesetzesbegründung zu § 556f BGB, § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen).

Staffel-/Indexmietverträge

Auch im Falle von Staffel- / Indexmietverträgen muss ab dem 4.6.2020 die Mietobergrenze gemäß Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eingehalten werden (zu Ausnahmen siehe oben). Bei

Staffelmietverträgen muss während der Vertragslaufzeit zu allen Zeitpunkten, an dem die erste Miete der nächsten Mietstaffel fällig wird, die Miethöhe zulässig sein (Mietobergrenze: ortsübliche Vergleichsmiete gemäß des jeweils gültigen Mietspiegels plus 10%). Ein einmal erreichtes zulässiges Mietniveau ist aber weiterhin zulässig, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete zwischenzeitlich gesunken sein sollte. Bei bis zum 3.6.2020 abgeschlossenen Staffelmietverträgen finden die Regelungen zur Mietpreisbremse keine Anwendung.

§ Rechtsquellen: § 557a BGB (Staffelmiete), § 557b BGB (Indexmiete).

Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte" Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).