

Mietspiegel Oberreichenbach



2024







Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	7
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	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Erläuterungen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17





Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen die Fortschreibung des Mietspiegels für die Gemeinde Oberreichenbach präsentieren zu dürfen. Der Mietspiegel bietet den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt unserer Gemeinde.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Haus & Grund Calw e. V. und dem Mieterverein Calw & Umgebung e. V. aufgestellt. Inhaltlich ist er an den Mietspiegel Nagold und Pforzheim angelehnt. Für die Ermittlung des Abstands im Mietniveau zwischen Nagold, Pforzheim und Oberreichenbach wurden sorgfältige statistische Analysen von Marktdaten durchgeführt.

Dieser Mietspiegel informiert somit zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in Oberreichenbach und trägt so dazu bei, dass sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Der Mietspiegel ist in Zusammenarbeit mit der Großen Kreisstadt Calw, der Stadt Bad Teinach-Zavelstein und der Gemeinde Althengstett entstanden. Zwischenzeitlich sind die Stadt Bad Liebenzell und die Gemeinde Unterreichenbach mit hinzugekommen. Allen am Projekt und der Entstehung dieses Mietspiegels Beteiligten herzlichen Dank.

Johannes Schaible
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Oberreichenbach 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 Oberreichenbach anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- Mieterverein Calw und Umgebung e.V. und
- Haus & Grund Calw e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen abgeleitet und das Preisniveau im Mietspiegel durch Preisabstimmungen im regionalen Kontext festgestellt. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2021 und wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Für den vorliegenden Mietspiegel wurde das Preisniveau des Mietspiegels Oberreichenbach 2022 an die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen des Mietpreisniveaus angepasst. Die Preisanpassung erfolgte in Abstimmung mit den am Mietspiegelprojekt Beteiligten. Die Dokumentation kann unter www.mietspiegel-oberreichenbach.de abgerufen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Oberreichenbach von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um 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 Dezember 2023 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 Oberreichenbach kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m²

nicht zuverlässig festgestellt werden. 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 1.5.2024 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 oder ein

im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spanngrenzen 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 Calw e.V.	Mieterverein Calw und Umgebung e.V.
Geschäftsstelle Johannes-Brenz-Platz 6 75365 Calw-Altburg Telefon: 07051/9384554 E-Mail: info@hausundgrund-calw.de Internet: https://www.hausundgrund-calw.de	Postgasse 2 75365 Calw Telefon: 07051/2760 E-Mail: vorstand@mieterverein-calw.de Internet: https://www.mieterverein-calw.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Oberreichenbach	Öffnungszeiten
Schulstraße 3 75394 Oberreichenbach Telefon: 07051/96 99 0 E-Mail: info@oberreichenbach.de Internet: www.oberreichenbach.de	Montag bis Freitag: 8:30 bis 11:30 Uhr Montagabend: 17:30 bis 19 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Schulstr. 3) aus.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter **www.mietspiegel-oberreichenbach.de** im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste 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.



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:					
Baujahr der Wohnung:					
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.					
Basismiete gemäß der Tabelle 1:		€/m ²	←	A	
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)					
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:		Punkte	←	B	
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:			←	C	
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:					
Berechnen Sie:	A x C / 100		€/m ²	←	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:					
<i>Spannen-Untergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 0,87		€/m ²	←	E
<i>Spannen-Obergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 1,13		€/m ²	←	F

Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):		
E	D	F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:		
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohn-

fläche 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 2009)

Wohnfläche	Baujahre							
	bis 1981	1982 - 1985	1986 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001	2002 - 2005	2006 - 2009
30 bis unter 31 m ²	8,06	8,12	8,22	8,37	8,58	8,74	8,91	9,15
31 bis unter 32 m ²	7,90	7,96	8,06	8,21	8,41	8,58	8,75	8,98
32 bis unter 34 m ²	7,63	7,69	7,79	7,94	8,15	8,31	8,48	8,72
34 bis unter 36 m ²	7,46	7,52	7,62	7,77	7,97	8,13	8,31	8,54
36 bis unter 39 m ²	7,34	7,40	7,50	7,65	7,85	8,02	8,19	8,43
39 bis unter 42 m ²	7,18	7,24	7,34	7,49	7,69	7,84	8,02	8,25
42 bis unter 45 m ²	7,03	7,09	7,19	7,34	7,54	7,70	7,88	8,11
45 bis unter 49 m ²	6,89	6,95	7,05	7,20	7,40	7,56	7,73	7,97
49 bis unter 53 m ²	6,76	6,82	6,92	7,07	7,27	7,44	7,61	7,84
53 bis unter 57 m ²	6,65	6,71	6,81	6,96	7,17	7,32	7,49	7,74
57 bis unter 61 m ²	6,55	6,62	6,71	6,86	7,07	7,23	7,40	7,64
61 bis unter 65 m ²	6,48	6,54	6,64	6,79	6,99	7,16	7,33	7,56
65 bis unter 70 m ²	6,43	6,50	6,60	6,75	6,95	7,10	7,27	7,51
70 bis unter 75 m ²	6,39	6,46	6,55	6,70	6,91	7,07	7,24	7,48
75 bis unter 80 m ²	6,35	6,41	6,51	6,66	6,86	7,03	7,20	7,44
80 bis unter 85 m ²	6,31	6,38	6,47	6,62	6,83	6,98	7,16	7,39
85 bis unter 105 m ²	6,23	6,29	6,39	6,54	6,75	6,91	7,08	7,32
105 bis unter 125 m ²	6,17	6,23	6,33	6,48	6,68	6,84	7,02	7,25
125 bis unter 160 m ²	6,17	6,23	6,33	6,48	6,68	6,84	7,00	7,25

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2010)

Wohnfläche	Baujahre						
	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2017	2018	2019	2020	2021 - 2023
30 bis unter 31 m ²	9,45	9,68	9,83	10,14	10,33	10,70	10,89
31 bis unter 32 m ²	9,28	9,51	9,67	9,96	10,16	10,51	10,71
32 bis unter 34 m ²	9,02	9,24	9,40	9,69	9,88	10,23	10,42
34 bis unter 36 m ²	8,83	9,07	9,23	9,52	9,69	10,05	10,23
36 bis unter 39 m ²	8,72	8,95	9,11	9,40	9,58	9,93	10,10
39 bis unter 42 m ²	8,55	8,79	8,95	9,23	9,40	9,76	9,93
42 bis unter 45 m ²	8,41	8,64	8,80	9,09	9,25	9,60	9,78
45 bis unter 49 m ²	8,26	8,50	8,66	8,94	9,11	9,45	9,62
49 bis unter 53 m ²	8,15	8,37	8,53	8,81	8,98	9,32	9,49
53 bis unter 57 m ²	8,03	8,26	8,43	8,70	8,87	9,20	9,37
57 bis unter 61 m ²	7,94	8,18	8,34	8,61	8,77	9,10	9,28
61 bis unter 65 m ²	7,87	8,10	8,26	8,53	8,69	9,03	9,19
65 bis unter 70 m ²	7,81	8,05	8,21	8,48	8,64	8,97	9,14
70 bis unter 75 m ²	7,77	8,01	8,17	8,44	8,60	8,93	9,09
75 bis unter 80 m ²	7,74	7,97	8,13	8,40	8,56	8,89	9,05
80 bis unter 85 m ²	7,69	7,93	8,09	8,36	8,52	8,84	9,01
85 bis unter 105 m ²	7,61	7,84	8,01	8,27	8,44	8,76	8,92
105 bis unter 125 m ²	7,55	7,79	7,94	8,22	8,37	8,69	8,86
125 bis unter 160 m ²	7,54	7,78	7,94	8,21	8,37	8,69	8,86

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 mietensenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. 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 jüngem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart					
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt		↘		-3	
Elektrospeicherheizung		↘		-3	
Etagenheizung		→		0	
Zentralheizung		→		0	
Fußbodenheizung		↗		2	
Überwiegender Bodenbelag					
PVC-Boden, kein Bodenbelag gestellt		↘		-2	
Linoleum-, Dielen-, Teppich-, Fliesenboden		→		0	
Laminat, Korkboden		↗		2	
Parkett, Natursteinboden, Vinyl		↗		3	
Fußboden wurde 2001 oder früher verlegt		↘		-2	
Sanitärausstattung					
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2	
Standardausstattung		→		0	
Gehobene Sanitärausstattung		↗		2	
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:					
• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung • 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung • 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung					
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)		Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer Fußbodenheizung im Bad		wirksame Entlüftung geflister Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)	
Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.					

		Übertrag:	
mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗		Punkte	
Küchenraum			
Kochnische	↘	-3	
Offene Küche, die mit Fliesen oder anderweitig hochwertigem Bodenbelag ausgelegt ist	↗	3	
Sonstige Küchenräume	→	0	
Sonstige Merkmale			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar (Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage bei Mehrfamilienhäusern	↘	-1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Aufzug im Gebäude (Merkmal nicht anwendbar in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	2	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	↗	2	
Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	↗	2	
Gästebad / zweites Bad oder zweite Toilette in der Wohnung	↗	2	
Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	↗	5	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	↗	6	
Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung			
Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später*	↗	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2011 oder später***	↗	1	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
Sanitärausstattung wurde 2011 oder später modernisiert***	↗	2	
Fußboden wurde 2011 oder später verlegt***	↗	1	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
Keine/niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	→	0	
Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	↘	-3	
Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	↘	-6	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	↘	-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2010 möglich.

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mietern mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen 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. Die Gemeinde Oberreichenbach gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren/Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter www.mietspiegel-oberreichenbach.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Schulstr. 3) aus.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

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.

Kappungsgrenze

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung/der Vertragsabschluss mindestens 15 Monate zurück liegt.

Erläuterungen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel 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

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. 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 - WoFIV) 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).

Impressum

Gemeinde Oberreichenbach
Schulstraße 3
75394 Oberreichenbach

Telefon: 07051/96 99 0
E-Mail: info@oberreichenbach.de

Bildnachweis

© Gemeinde Oberreichenbach

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2024 Gemeinde Oberreichenbach. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Oberreichenbach. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

