



# Mietpreisübersicht Gruibingen 2023

## Inhalt

Inhalt .....	1
Allgemeine Hinweise .....	2
Funktion der Mietpreisübersicht.....	2
Keine rechtlichen Folgen .....	2
Üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete.....	2
Projektbeteiligte .....	2
Methodik .....	2
Geltungsbereich .....	3
Aktualität .....	3
Mietpreisspannen .....	3
Kontakt .....	3
Ermittlung der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete.....	5
Rechenschritte.....	5
Rechenschema .....	5
Tabelle 1: Basismiete.....	6
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) .....	8
Definitionen.....	10
Baujahr .....	10
Wohnfläche .....	10
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten.....	10
Impressum.....	11
Urheberrecht.....	11

## Allgemeine Hinweise

### Funktion der Mietpreisübersicht

In dieser Mietpreisübersicht sind die Mieten veröffentlicht, die in Gruibingen für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Die Mietpreisübersicht soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

### Keine rechtlichen Folgen

Es handelt sich bei dieser Mietpreisübersicht um **keinen** Mietspiegel - gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) oder §558d BGB (qualifizierter Mietspiegel). Entsprechend sind mit der Mietpreisübersicht keine Rechtsfolgen verbunden, die mit einem Mietspiegel einher gingen.

### Üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete

Die Miethöhe, die sich für eine Wohnung in der Mietpreisübersicht ergibt, wird als „üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete“ bezeichnet. Definitiv entspricht dieses Mietniveau der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, wie sie in amtlichen Mietspiegeln veröffentlicht wird. So waren für die Ermittlung der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete nur die Mietverhältnisse im „freien“ Wohnungsmarkt maßgeblich, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Differenziert wird der Wohnraum in Gruibingen in der Mietpreisübersicht nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, was ebenfalls den für Mietspiegel geltenden Regelungen entspricht.

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 die Mietzahlung um diese Zuschläge bereinigt werden, um sie mit der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete gemäß der Mietpreisübersicht vergleichen zu können (siehe hierzu auch S. 10).

Wird eine Einbauküche von Seiten des Vermieters / der Vermieterin gestellt und ist keine Küchenmiete vereinbart worden, wird der Gegenwert der Überlassung der Küchenausstattung unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Nettokaltmiete angesehen (siehe hierzu S. 9, Fußnote 1).

### Projektbeteiligte

Die Mietpreisübersicht wird von der Gemeindeverwaltung Gruibingen herausgegeben. In das Projekt fachlich einbezogen waren der Deutsche Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V. und Haus & Grund Geislingen und Umgebung e.V.

### Methodik

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen abgeleitet und das Preisniveau in der Mietpreisübersicht durch Preisabstandsmessungen im regionalen Kontext festgestellt. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2015 bis 2022 und wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in dieser Mietpreisübersicht sind statistisch fundiert. Ein Methodenbericht kann unter <https://www.mietpreise-gruibingen.de> abgerufen werden.

## Geltungsbereich

Die Mietpreisübersicht bezieht sich auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Dezember 2022 gebaut wurden. Nicht zum „freien“ Wohnungsmarkt zählen:

- 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 Gruibingen kann die üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m<sup>2</sup>

nicht zuverlässig festgestellt werden. Für diese Wohnungen enthält die Mietpreisübersicht keine Angaben zur Höhe der gewöhnlichen Nettokaltmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne der Mietpreisübersicht.

## Aktualität

Die Mietpreisübersicht wurde zum 1.10.2023 veröffentlicht und wird im regelmäßigen Turnus, spätestens nach zwei Jahren, der Marktentwicklung angepasst werden.

## Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietpreisübersicht Mietpreisspannen um die üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem in der Mietpreisübersicht nicht aufgeführte Wohnungs- / Gebäudemerkmale oder ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp. Bei den in der Mietpreisübersicht aufgeführten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannungsgrenzen sind so berechnet, dass sich 2 / 3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden.

## Kontakt

Gemeinde Gruibingen

Hauptstraße 18

73344 Gruibingen

Telefon: 07335-96000

E-Mail: [info@gruibingen.de](mailto:info@gruibingen.de)

Internet: [www.gruibingen.de](http://www.gruibingen.de)

Sprechzeiten:

Montag: 8 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr

Dienstag, Mittwoch, Freitag: 8 bis 12 Uhr

Donnerstag: geschlossen

Die Mietpreisübersicht im Rathaus (Hauptstr. 18) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete finden Sie unter [www.mietpreise-gruibingen.de](http://www.mietpreise-gruibingen.de) im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

# Ermittlung der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete

## Rechenschritte

Die üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete 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 üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete.

**Schritt 4:** Ermittlung der Mietpreisspanne.

## Rechenschema

Bitte berechnen Sie die üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:		
Wohnfläche der Wohnung:	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>	
<b>Schritt 1:</b> Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.		
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="A"/>
<b>Schritt 2:</b> Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:	<input type="text"/>	Punkte ← <input type="text" value="B"/>
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input type="text"/>	← <input type="text" value="C"/>
<b>Schritt 3:</b> Ermitteln Sie die mittlere üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete:		
Berechnen Sie: <input type="text" value="A"/> x <input type="text" value="C"/> / 100	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="D"/>
<b>Schritt 4:</b> Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 0,87	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="E"/>
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input type="text" value="D"/> x 1,13	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup> ← <input type="text" value="F"/>
<b>Ergebnis-Zusammenfassung:</b>		
Die üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt in € je m <sup>2</sup> (netto, kalt):		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine üblicherweise vereinbarte Nettokaltmiete in € (netto, kalt) von:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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 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 Bualter Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre bis 2009)**

Wohnfläche	bis 1981	1982 bis 1985	1986 bis 1989	1990 bis 1993	1994 bis 1997	1998 bis 2001	2002 bis 2005	2006 bis 2009
30 bis unter 31	8,69	8,74	8,80	8,89	9,01	9,12	9,25	9,40
31 bis unter 32	8,53	8,57	8,64	8,73	8,85	8,96	9,09	9,25
32 bis unter 33	8,39	8,43	8,49	8,58	8,70	8,82	8,94	9,10
33 bis unter 35	8,16	8,21	8,26	8,36	8,48	8,59	8,71	8,87
35 bis unter 37	8,00	8,04	8,10	8,20	8,32	8,43	8,55	8,71
37 bis unter 39	7,87	7,91	7,97	8,07	8,19	8,30	8,42	8,58
39 bis unter 42	7,75	7,78	7,84	7,93	8,06	8,18	8,29	8,45
42 bis unter 45	7,56	7,60	7,66	7,76	7,88	7,99	8,11	8,27
45 bis unter 48	7,41	7,45	7,50	7,61	7,73	7,84	7,96	8,12
48 bis unter 51	7,28	7,32	7,38	7,47	7,60	7,71	7,83	7,99
51 bis unter 54	7,16	7,20	7,26	7,35	7,47	7,59	7,71	7,87
54 bis unter 57	7,06	7,10	7,16	7,25	7,38	7,49	7,61	7,77
57 bis unter 60	6,98	7,02	7,07	7,17	7,30	7,41	7,53	7,69
60 bis unter 65	6,88	6,92	6,98	7,07	7,20	7,32	7,43	7,59
65 bis unter 70	6,80	6,84	6,89	6,99	7,12	7,23	7,34	7,50
70 bis unter 75	6,74	6,78	6,85	6,94	7,06	7,18	7,30	7,46
75 bis unter 80	6,69	6,73	6,78	6,88	7,01	7,12	7,24	7,40
80 bis unter 85	6,61	6,66	6,72	6,81	6,93	7,04	7,17	7,33
85 bis unter 90	6,55	6,59	6,64	6,73	6,86	6,98	7,09	7,25
90 bis unter 95	6,48	6,52	6,58	6,67	6,80	6,91	7,03	7,19
95 bis unter 100	6,43	6,46	6,52	6,61	6,74	6,86	6,98	7,14
100 bis unter 125	6,29	6,33	6,40	6,49	6,61	6,73	6,85	7,01
125 bis unter 160	6,22	6,26	6,31	6,41	6,54	6,65	6,77	6,93

**Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m<sup>2</sup> (Baujahre ab 2010)**

Wohnfläche	2010 bis 2013	2014 bis 2015	2016 bis 2017	2018 bis 2019	2020	2021	2022
30 bis unter 31	9,66	9,99	10,30	10,68	10,88	10,93	11,35
31 bis unter 32	9,50	9,83	10,14	10,51	10,71	10,76	11,18
32 bis unter 33	9,35	9,68	9,99	10,36	10,56	10,61	11,03
33 bis unter 35	9,12	9,44	9,75	10,12	10,32	10,37	10,78
35 bis unter 37	8,95	9,28	9,58	9,95	10,14	10,20	10,60
37 bis unter 39	8,82	9,15	9,45	9,82	10,01	10,07	10,47
39 bis unter 42	8,70	9,02	9,32	9,69	9,88	9,94	10,33
42 bis unter 45	8,51	8,83	9,13	9,49	9,69	9,75	10,14
45 bis unter 48	8,36	8,68	8,98	9,33	9,53	9,59	9,98
48 bis unter 51	8,23	8,55	8,84	9,20	9,40	9,45	9,84
51 bis unter 54	8,11	8,43	8,72	9,08	9,27	9,33	9,70
54 bis unter 57	8,02	8,33	8,63	8,97	9,17	9,23	9,60
57 bis unter 60	7,93	8,24	8,53	8,88	9,08	9,14	9,51
60 bis unter 65	7,84	8,15	8,44	8,79	8,98	9,04	9,41
65 bis unter 70	7,76	8,07	8,36	8,69	8,89	8,95	9,32
70 bis unter 75	7,70	8,01	8,30	8,64	8,83	8,90	9,26
75 bis unter 80	7,64	7,95	8,24	8,58	8,78	8,84	9,20
80 bis unter 85	7,57	7,88	8,17	8,51	8,70	8,77	9,12
85 bis unter 90	7,50	7,81	8,09	8,43	8,63	8,69	9,05
90 bis unter 95	7,44	7,75	8,03	8,36	8,56	8,63	8,98
95 bis unter 100	7,38	7,69	7,97	8,31	8,50	8,56	8,92
100 bis unter 125	7,25	7,55	7,84	8,17	8,36	8,43	8,78
125 bis unter 160	7,18	7,47	7,76	8,09	8,28	8,35	8,70

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

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der üblicherweise vereinbarten Nettokaltmiete 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. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammengezählt 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 jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

*Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen*

	Punkte			
<b>Hauptsächliche Heizungsart</b>				
Einzelöfen, Kachelöfen	-5			
Elektrospeicherheizung	-5			
Elektrofußbodenheizung	-5			
Etagenheizung	0			
Zentralheizung	0			
Fußbodenheizung	2			
<b>Überwiegender Bodenbelag</b>				
kein Bodenbelag gestellt (Selbsteinbau durch Mieter*innen)	-4			
PVC- oder Dielenboden	-2			
Linoleum-, Teppichboden, Laminat	0			
Korkboden, Vinyl	1			
Parkett, Fliesen- oder Natursteinboden	2			
<b>Sanitärausstattung</b>				
Einfache Sanitärausstattung	-2			
Standardausstattung	0			
Gehobene Sanitärausstattung	2			
<p>Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung</li> <li>• 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung</li> <li>• 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung</li> </ul> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Badewanne  <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche  <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken                      (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)  <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie)  <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)                 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Urinal  <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer  <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad  <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung  <input type="checkbox"/> gefliester / wertiger Fußbodenbelag  <input type="checkbox"/> geflieste / wertig verkleidete Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)                 </td> </tr> </table> <p>Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.</p>			<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden) <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie) <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/> Urinal <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung <input type="checkbox"/> gefliester / wertiger Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> geflieste / wertig verkleidete Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> (getrennte) Dusche <input type="checkbox"/> ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden) <input type="checkbox"/> Einhandmischer (Mischbatterie) <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/> Urinal <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung <input type="checkbox"/> gefliester / wertiger Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> geflieste / wertig verkleidete Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)			



<b>Küchenraum</b>		
Kochnische, Kochzeile im Wohnraum	-3	
Offene Küche	3	
Sonstige Küchenräume	0	
<b>Sonstige Merkmale</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz</li> <li>• Einfachverglasung</li> <li>• Verbund- oder Kastenfenster</li> <li>• Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre</li> <li>• Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar (Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)</li> <li>• Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse</li> <li>• Keine Gegensprechanlage</li> <li>• Waschküche im Gebäude</li> <li>• Aufzug im Gebäude (Merkmal nicht anwendbar in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)</li> <li>• Ebenerdiger oder durch Aufzug erreichbarer, abschließbarer Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage</li> <li>• Gäste-WC</li> <li>• Garten- / Gartenanteil (nur von der Mietpartei genutzt, direkt von der Wohnung aus zugänglich)</li> <li>• Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)</li> <li>• Gästebad / zweites Bad in der Wohnung</li> <li>• Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder in Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)</li> <li>• Einbauküche<sup>1)</sup> (Merkmal nur anwendbar, wenn keine Küchenmiete vereinbart ist; Anschaffung und Instandhaltung erfolgt von Vermieter*innenseite)</li> </ul>		
<b>Modernisierung der Ausstattung</b>		
• Fußboden wurde 2002 oder früher verlegt	-2	
• Fußboden wurde 2017 oder später verlegt <sup>2)</sup>	1	
• Modernisierung der Heizungsanlage 2012 oder später <sup>3)</sup>	1	
• Nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1995 oder später <sup>5)</sup>	1	
• Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert <sup>4)</sup>	2	
• Sanitärausstattung wurde 2012 oder später modernisiert <sup>3)</sup>	2	
• Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1995 oder später <sup>5)</sup>	3	
<b>Emissionsbelastung / Lage im Gewerbegebiet</b>		
• Keine / niedrige Belastung (z.B. nur Anliegerverkehr)	0	
• Mäßige Belastung (z.B. auch Durchgangsverkehr)	-3	
• Starke Belastung (z.B. starker Durchgangsverkehr)	-6	
• Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	-4	
<b>Gesamtpunktzahl</b> (bitte in das Rechenschema bei <input type="checkbox"/> eintragen)		

1) Unter einer Einbauküche wird eine komplette, gebrauchsfertige, raumspezifische Zusammenstellung von Einbaumöbeln und Geräten. Dazu gehören in der Regel Spüle, Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Arbeitsfläche, Schränke und Fächer, die Platz für die Küchenutensilien bieten.

2) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2016 möglich.

3) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2011 möglich.

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

5) Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1994 möglich.

## Definitionen

### 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 Bezugfertigkeit.

### 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.

### Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, wird durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt, um diese dann mit der Nettokaltmiete gemäß der Mietpreisübersicht vergleichen zu können.

Wird eine Einbauküche von Seiten des Vermieters / der Vermieterin gestellt und ist keine Küchenmiete vereinbart worden, wird der Gegenwert der Überlassung der Küchenausstattung unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Nettokaltmiete angesehen (siehe hierzu S. 9, Fußnote 1).

Zum Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung sind die tatsächlichen, belegbaren Kosten zu verwenden. 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.

## **Impressum**

Gemeinde Gruibingen

Hauptstraße 18

73344 Gruibingen

Telefon: 07335-96000

E-Mail: [info@gruibingen.de](mailto:info@gruibingen.de)

## **Urheberrecht**

Copyright © 2023 Gemeinde Gruibingen.

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