

Mietspiegel

Gingen an der Fils

2023







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	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17



RATHAUS



Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für Vermieter und Mieter ist es oft schwierig zu beurteilen, ob eine Miete für den überlassenen Wohnraum angemessen, „ortsüblich“ ist. Eine verlässliche Orientierungshilfe und auch transparente Grundlage bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll nun der neu vorliegende einfache Mietspiegel für die Gemeinde Gingen an der Fils sein.

Der Mietspiegel wurde in Kooperation mit dem gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Geislingen und Umlandgemeinden von Geislingen erarbeitet. Beim Projekt beteiligt wurde der Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V., Haus & Grund Geislingen e.V. und die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH.

Preislich angelehnt ist der einfache Mietspiegel Gingen an der Fils an den qualifizierten Mietspiegel Göppingen. Das Mietniveau wurde mithilfe statistisch fundierter Preisabstandsmessungen an das örtliche Mietpreinsniveau in Gingen an der Fils angepasst.

Nutzen Sie die Möglichkeiten, die Ihnen unser Mietspiegel in Bezug auf die Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse bietet. Er wird in gedruckter Form im Bürgerbüro und auch als Online Rechner auf unserer Homepage erhältlich sein.

Viel Erfolg beim Gebrauch wünscht

Ihr

Marius Hick
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

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

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V. und
- Haus & Grund Geislingen und Umgebung 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 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 diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Gingen an der Fils 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).

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. 15, Fußnote 1).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Dezember 2022 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

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

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Gingen an der Fils 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 1.7.2023 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 be-

rücksichtigte 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 Geislingen und Umgebung e.V.	Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
Gartenstrasse 1 73312 Geislingen Telefon: 07331-939850 E-Mail: geislingen@spaich.de Internet: www.hausundgrundgeislingen.de	Beratungsstelle Geislingen Mehrgenerationenhaus, Schillerstr. 4 73312 Geislingen Telefon: 07161-74203 E-Mail: info@mieterbund-es-gp.de Internet: www.mieterbund-es-gp.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeindeverwaltung Gingen an der Fils	Sprechzeiten
Bauamt Bahnhofstraße 25 73333 Gingen an der Fils Telefon: 07162-9606-30 E-Mail: info@gingen.de Internet: www.gingen.de	vormittags Mo, Di, Do: 8:30 bis 12 Uhr nachmittags Mo: 14 bis 18:30 Uhr Do: 14 bis 16 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro (Bahnhofstr. 25) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-gingen.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:	<input type="text"/>				
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>				
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.					
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input type="text"/>	€/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:	<input type="text"/>	Punkte	←	B	
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input type="text"/>		←	C	
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:					
Berechnen Sie:	A x C / 100	<input type="text"/>	€/m ²	←	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:					
<i>Spannen-Untergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 0,87	<input type="text"/>	€/m ²	←	E
<i>Spannen-Obergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 1,13	<input type="text"/>	€/m ²	←	F

Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):		
<input type="text"/> E	<input type="text"/> D	<input type="text"/> F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete 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 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 in m ²	Baujahre							
	bis 1981	1982 - 1985	1986 - 1989	1990- 1993	1994 - 1997	1998 - 2001	2002 - 2005	2006 - 2009
30 bis unter 31	8,96	9,00	9,06	9,16	9,28	9,40	9,52	9,69
31 bis unter 32	8,79	8,83	8,90	8,99	9,12	9,24	9,36	9,52
32 bis unter 33	8,65	8,69	8,74	8,84	8,97	9,09	9,21	9,37
33 bis unter 35	8,41	8,45	8,51	8,61	8,73	8,85	8,97	9,14
35 bis unter 37	8,24	8,28	8,35	8,44	8,57	8,69	8,81	8,97
37 bis unter 39	8,11	8,14	8,21	8,31	8,43	8,55	8,68	8,84
39 bis unter 42	7,98	8,02	8,08	8,17	8,30	8,42	8,54	8,70
42 bis unter 45	7,79	7,83	7,89	7,99	8,12	8,23	8,36	8,52
45 bis unter 48	7,63	7,67	7,73	7,84	7,96	8,08	8,20	8,37
48 bis unter 51	7,50	7,54	7,60	7,70	7,83	7,94	8,07	8,23
51 bis unter 54	7,37	7,42	7,48	7,58	7,70	7,82	7,94	8,11
54 bis unter 57	7,28	7,32	7,37	7,47	7,60	7,72	7,84	8,00
57 bis unter 60	7,19	7,23	7,29	7,38	7,52	7,63	7,76	7,92
60 bis unter 65	7,09	7,13	7,19	7,29	7,42	7,54	7,65	7,82
65 bis unter 70	7,01	7,04	7,10	7,20	7,33	7,45	7,57	7,73
70 bis unter 75	6,95	6,99	7,05	7,15	7,28	7,39	7,52	7,68
75 bis unter 80	6,89	6,93	6,99	7,08	7,22	7,33	7,46	7,62
80 bis unter 85	6,81	6,86	6,92	7,02	7,14	7,26	7,38	7,55
85 bis unter 90	6,75	6,78	6,84	6,94	7,06	7,19	7,31	7,47
90 bis unter 95	6,68	6,72	6,77	6,87	7,01	7,12	7,24	7,41
95 bis unter 100	6,62	6,66	6,72	6,81	6,95	7,06	7,19	7,35
100 bis unter 125	6,49	6,52	6,59	6,69	6,81	6,93	7,05	7,22
125 bis unter 160	6,41	6,45	6,50	6,60	6,74	6,85	6,98	7,14

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2009)

Wohnfläche in m ²	Baujahre						
	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2017	2018 - 2019	2020	2021	2022
30 bis unter 31	9,95	10,29	10,62	11,00	11,20	11,26	11,70
31 bis unter 32	9,79	10,12	10,44	10,83	11,03	11,09	11,52
32 bis unter 33	9,63	9,97	10,29	10,67	10,88	10,93	11,36
33 bis unter 35	9,40	9,73	10,05	10,42	10,63	10,68	11,11
35 bis unter 37	9,23	9,56	9,87	10,25	10,45	10,51	10,92
37 bis unter 39	9,09	9,43	9,74	10,11	10,32	10,37	10,79
39 bis unter 42	8,97	9,29	9,60	9,98	10,18	10,24	10,64
42 bis unter 45	8,77	9,10	9,41	9,78	9,98	10,05	10,44
45 bis unter 48	8,62	8,95	9,25	9,61	9,81	9,88	10,28
48 bis unter 51	8,48	8,81	9,11	9,48	9,68	9,74	10,13
51 bis unter 54	8,36	8,69	8,98	9,35	9,55	9,61	10,00
54 bis unter 57	8,26	8,58	8,89	9,25	9,45	9,51	9,89
57 bis unter 60	8,17	8,49	8,79	9,15	9,35	9,42	9,80
60 bis unter 65	8,08	8,40	8,70	9,05	9,25	9,31	9,70
65 bis unter 70	7,99	8,31	8,61	8,96	9,16	9,23	9,60
70 bis unter 75	7,93	8,25	8,55	8,90	9,10	9,17	9,54
75 bis unter 80	7,87	8,19	8,49	8,84	9,04	9,11	9,48
80 bis unter 85	7,80	8,12	8,42	8,76	8,97	9,03	9,40
85 bis unter 90	7,73	8,05	8,34	8,69	8,89	8,96	9,32
90 bis unter 95	7,66	7,98	8,27	8,62	8,82	8,89	9,25
95 bis unter 100	7,60	7,92	8,21	8,56	8,75	8,82	9,19
100 bis unter 125	7,47	7,78	8,08	8,42	8,62	8,69	9,04
125 bis unter 160	7,39	7,70	7,99	8,34	8,53	8,60	8,97

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 mietenkende 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		↘		-5
Elektrospeicherheizung		↘		-5
Elektrofußbodenheizung		↘		-5
Etagenheizung		→		0
Zentralheizung		→		0
Fußbodenheizung			↗	2
Überwiegender Bodenbelag				
kein Bodenbelag gestellt (Selbsteinbau durch Mieter*innen)		↘		-4
PVC- oder Dielenboden		↘		-2
Linoleum-, Teppichboden, Laminat		→		0
Korkboden, Vinyl			↗	1
Parkett, Fliesen- oder Natursteinboden			↗	2
Sanitärausstattung				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung			↗	2
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:				
<ul style="list-style-type: none"> • 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 gefliefter/wertiger Fußbodenbelag geflieste / wertig verkleidete Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		
Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.				

		Übertrag:	
		Punkte	
		mietsenkend: ↘	mietsteigernd: ↗
Küchenraum			
Kochnische, Kochzeile im Wohnraum	↘	-3	
Offene Küche	↗	3	
Sonstige Küchenräume	→	0	
Sonstige Merkmale			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung	↘	-5	
Verbund- oder Kastenfenster	↘	-3	
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	↘	-1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Aufzug im Gebäude (Merkmal nicht anwendbar in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	1	
Ebenerdiger oder durch Aufzug erreichbarer, abschließbarer Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	↗	1	
Gäste-WC	↗	1	
Garten- / Gartenanteil (nur von der Mietpartei genutzt, direkt von der Wohnung aus zugänglich)	↗	2	
Zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	↗	2	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder in Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	↗	2	
Einbauküche ¹⁾ (Merkmal nur anwendbar, wenn keine Küchenmiete vereinbart ist; Anschaffung und Instandhaltung erfolgt von Vermieter*innenseite)	↗	5	
Modernisierung der Ausstattung			
Fußboden wurde 2002 oder früher verlegt	↘	-2	
Fußboden wurde 2017 oder später verlegt ²⁾	↗	1	
Modernisierung der Heizungsanlage 2012 oder später ³⁾	↗	1	
Nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1995 oder später ⁵⁾	↗	1	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert ⁴⁾	↗	2	
Sanitärausstattung wurde 2012 oder später modernisiert ³⁾	↗	2	
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1995 oder später ⁵⁾	↗	3	
Emissionsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
Keine/niedrige Belastung (z.B. nur Anliegerverkehr)	→	0	
Mäßige Belastung (z.B. auch Durchgangsverkehr)	↘	-3	
Starke Belastung (z.B. starker Durchgangsverkehr / Schienenverkehrslärm)	↘	-6	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	↘	-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B 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.

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/Mieter 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 Gingen an der Fils 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-gingen.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro (Bahnhofstr. 25) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

§ 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).

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.

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.

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 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.

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. 15, Fußnote 1).

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 Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen an der Fils
Telefonnummer: 07162-9606-0
E-Mail: info@gingen.de

Bildnachweis

© Gemeinde Gingen an der Fils

Gestaltung

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

Urheberrecht

Copyright © 2023 Gemeinde Gingen an der Fils. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Gingen an der Fils. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

