





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	17
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Kappungsgrenze und Fristen	17
Mietpreisbremse	17
Staffel-/Indexmietverträge	18
Prüfung auf Mietüberhöhung	18
Definitionen	19
Baujahr	19
Wohnfläche	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	19
mpressum	21
Bildnachweis	21





Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, Ihnen den neuen Ditzinger Mietspiegel vorstellen zu können. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel. Dieser wurde gemeinsam mit dem DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V., dem DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., Haus und Grund Strohgäu e.V. sowie Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V. erstellt.

Inhaltlich ist der Ditzinger Mietspiegel an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angelehnt. Die Miethöhen wurden mit Hilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau in Ditzingen angepasst.

Der Ditzinger Mietspiegel ermöglicht für Mieter und Vermieter eine verlässliche Beurteilung der Entwicklung des Preisniveaus für Mietobjekte in Ditzingen und in den Teilorten. Sie können Informationen zum Mietspiegel auf der Homepage der Stadt Ditzingen (www.ditzingen.de) abrufen. Unter www.mietspiegel-ditzingen.de wird Ihnen zur digitalen Unterstützung ein Online-Rechnung angeboten, mit dem Sie für Ihre Immobilie/Wohnung einen angemessenen Mietpreis ermitteln können.

Allen Beteiligten, die am Erstellen dieses Mietspiegels mitgewirkt haben, danke ich und bin sicher, dass der Ditzinger Mietspiegel für Vermieter und Mieter erneut eine wichtige und verlässliche Grundlage ist.

Ihr

Michael Makurath

Ling h

Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Ditzingen 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. 19)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß 558c BGB wird von der Stadt Ditzingen anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
- den Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.
- Haus- und Grund Strohgäu e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Ludwigsburg übernommen/abgeleitet. Als "qualifizierter" Mietspiegel basiert der Mietspiegel Ludwigsburg auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung. Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Ditzingen wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Ludwigsburg und Ditzingen festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2018. 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

- für Wohnraum im "freien" Wohnungsmarkt in Ditzingen 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, Stellpatz- 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. 21).

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 Ditzingen wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

 Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 oder 150 m² und mehr

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 2020 gilt vom 1.1.2020 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 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 Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als "ortsüblich". Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.	DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
Hospitalstraße 9	Asperger Straße 19
71634 Ludwigsburg	71634 Ludwigsburg
Telefon (07141) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de	Telefon (07141) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de
Haus- und Grund Strohgäu e.V.	DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
Marktstr. 41	Moserstraße 5
71254 Ditzingen	70182 Stuttgart
Telefon (07156) 43 71 27	Telefon (0711) 2 10 16-0
www.haus-und-grund-strohgäu.de	www.mieterverein-stuttgart.de
E-Mail info@hausundgrund-strohgaeu.de	E-Mail info@mieterverein-stuttgart.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Ditzingen	Sprechzeiten
Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement Am Laien 1 71254 Ditzingen (07156) 164-194 oder -196 schreglmann@ditzingen.de oder schmidtA@ditzingen.de	vormittags Montag bis Freitag: von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr nachmittags Montag: von 13:30 Uhr bis 17:00 Uhr Dienstag, Mittwoch: von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr Donnerstag: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung.

Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Am Laien 1, Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement) aus.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-ditzingen.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.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-ditzingen.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: m²
Baujahr der Wohnung:
Schritt 1: Basismiete
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete
Berechnen Sie: A x C / $100 = D$ $ \in /m^2 $
Schritt 4: Mietpreisspanne
Spannen-Untergrenze
Berechnen Sie: D x 0,89 = E €/m²
Spannen-Obergrenze
Berechnen Sie: D x 1,11 = F \in /m²
Ergebnis-Zusammenfassung: Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):
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: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m²

	Baujahre									
Wohnfläche	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016
25 - 29	10,78	10,48	10,69	11,12	11,51	11,91	12,36	12,90	13,48	14,61
30 -34	9,83	9,55	9,74	10,13	10,50	10,86	11,27	11,75	12,28	13,31
35 - 39	9,16	8,90	9,08	9,45	9,78	10,12	10,52	10,97	11,47	12,44
40 - 44	8,73	8,48	8,64	9,00	9,32	9,64	10,00	10,43	10,92	11,84
45 - 49	8,40	8,16	8,32	8,67	8,97	9,28	9,63	10,05	10,52	11,40
50 - 54	8,06	7,83	7,99	8,32	8,61	8,91	9,25	9,66	10,10	10,97
55 - 59	7,87	7,63	7,79	8,11	8,39	8,69	9,03	9,42	9,86	10,70
60 - 69	7,68	7,45	7,60	7,91	8,19	8,49	8,82	9,22	9,64	10,47
70 - 79	7,43	7,20	7,36	7,66	7,92	8,23	8,56	8,95	9,38	10,21
80 - 89	7,44	7,23	7,37	7,68	7,95	8,25	8,57	8,98	9,41	10,23
90 - 119	7,49	7,26	7,41	7,72	8,00	8,30	8,64	9,03	9,45	10,30
120 - 149	7,51	7,28	7,43	7,75	8,02	8,32	8,67	9,05	9,49	10,33

*Hinweise:

Bei der Zuordnung einer Wohnung zu einer Wohnflächenklasse wird die Wohnfläche kaufmännisch auf volle Quadratmeter gerundet. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19).

Als Baujahr gilt im Zweifel 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.

Mietspiegel Ditzingen 2020 13

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 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 mie	etsenkend: 🔌	mietsteigernd: >	•	Pur	ıkte
Sanitärausstattung					
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		•	4	-7	
zweites Bad/Gästebad vorhanden		7		2	
einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenste Ventilator)	r, Lüftungsanla	age,		-2	
hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Geflieste Wände und Böden, Waschbecken, Dusche/Badewanne, gute (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage), plus mindestens 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/Strukturheizkörper, vom	J	e Toilette	•	4	
Bodenbelag					
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend die vor 2009 verlegt wurden	d PVC-/Linole	umböden,		-5	
überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Naturstein, Parkett)		7		2	
Heizung					
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung r	mit Einzelöfen	•	4	-7	
Fußbodenheizung		7	•	3	

		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE mietsenkend: Mietsteigernd	l: 🖊	Pun	kte
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	M	-6	
Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	¥	-2	
Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen sichtbar auf Putz	M	-3	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	¥	-3	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	M	-2	
überwiegend Einfachverglasung oder Verbundfenster (aufklappbare Doppelfenster)	M	-1	
die Wohnung weist einen nachteiligen Grundriss auf (z.B. nur durch andere Zimmer aber nicht den Flur erreichbare Wohnräume)	¥	-1	
der Wohnung zugewiesene Garage/zugewiesener Stellplatz	7	2	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	7	3	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	A	3	
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	7	4	
Modernisierungen			
Erneuerung des überwiegenden Teils der Fußböden 2009 oder später	7	1	
Erneuerung des überwiegenden Teils der Innentüren 2009 oder später	7	1	
zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	7	1	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert	7	1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand 1996 oder später	A	2	
nachträgliche Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke 1996 oder später	A	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke 1996 oder später	7	1	
Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) 2009 oder später ausgetauscht	×	1	
nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1996 oder später	7	1	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2009 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.)	7	1	
Wohnlage			
die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)	M	-2	
die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrstraße (starke Verkehrsbelastung)	¥	-6	
Wohngebiete			
Ortsteil Ditzingen	7	9	
Ortsteil Hirschlanden	7	6	
Ortsteil Schöckingen	7	6	
Ortsteil Heimerdingen	→	0	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

Mietspiegel Ditzingen 2020 15

Weiterführende Hinweise

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. Die Stadt Ditzingen 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 http://www.mietspiegel-ditzingen.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Am Laien 1, Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement) 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 und Fristen

Für das Gebiet der Stadt Ditzingen gilt ab dem 1.7.2020 im Falle von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die reduzierte Kappungsgrenze. Der Mietanstieg darf innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 15 Prozent betragen.

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 Vertragsabschlusses 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: Aktuelle Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg (KappVO BW), § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB (reduzierte Kappungsgrenze). § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

Mietpreisbremse

Für das Gebiet der Stadt Ditzingen 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 von jährlich 11 Prozent der Investitionskosten 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.

Definitionen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Ausund 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).

Impressum

Stadt Ditzingen Abt. Kaufm. Gebäudemanagement Am Laien 1 71254 Ditzingen

(07156) 164 0 info@ditzingen.de

Bildnachweis

© Stadt Ditzingen

© alexmillos/130351181/shutterstock.com

Urheberrecht

Copyright © 2020 Stadt Ditzingen. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Ditzingen. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.