Mietspiegel Ditzingen

2024

Mietspiegel Ditzingen

2024

2
3

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

Erläuterungen **19**

Baujahr 19

Wohnfläche 19

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 19

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den neuen einfachen Mietspiegel der Stadt Ditzingen vorstellen zu können.

Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete im Stadtgebiet wiederspiegeln zu können. Er ist Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter bei der Beurteilung des Preisniveaus für Mietobjekte in Ditzingen und den Teilorten. Insbesondere bei einem angespannten Wohnungsmarkt ist dies von Bedeutung. In Ditzingen gelten aktuell weiterhin die Regelungen zur Mietpreisbremse und die reduzierte Kappungsgrenze.

Der Mietspiegel wurde wie in den vergangenen Jahren auch 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. Für die kooperative Zusammenarbeit mit den Beteiligten möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken.

Für die Neuaufstellung des Mietspiegels wurden die Preisabstände zu Ludwigsburg auf Basis aktueller Daten ermittelt.

Informationen zum Mietspiegel können auf der Homepage der Stadt Ditzingen (www.ditzingen.de) abgerufen werden. Unter www.mietspiegel-ditzingen.de wird Ihnen zur digitalen Unterstützung ein Online-Rechner angeboten, mit dem Sie für Ihre Immobilie/Wohnung einen angemessenen Mietpreis ermitteln können.

Ihr

Michael Makurath
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. 17)

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 2023. Die statistischen Auswertungen hierfür 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.

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 sechs Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Die Nettokaltmiete ist die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 31.12.2023 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 Ditzingen wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 oder 150 m^2 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 Ditzingen gilt vom 1.3.2024 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 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:

Haus- und Grund Strohgäu e.V.	**DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.**
Autenstr. 12 71254 Ditzingen Telefon (07156) 43 71 27 www.haus-und-grund-strohgäu.de E-Mail info@hausundgrund-strohgaeu.de	Asperger Straße 19 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de
Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.	**DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.**
Hospitalstraße 9 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de	Moserstraße 5 70182 Stuttgart Telefon (0711) 2 10 16-0 www.mieterverein-stuttgart.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 liegenschaften@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):		A	€/m²
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):		B	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:		C	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete			
Berechnen Sie:	A x C / 100 =	D	€/m²
Schritt 4: Mietpreisspanne			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie:	D x 0,89 =	E	€/m²
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie:	D x 1,11 =	F	€/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):

E	D	F
€/m²	€/m²	€/m²
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

Wohnfläche in m²	**Baujahre**										
	vor 1919 ☐	1919 - 1948 ☐	1949 - 1974 ☐	1975 - 1984 ☐	1985 - 1994 ☐	1995 - 2000 ☐	2001 - 2005 ☐	2006 - 2010 ☐	2011 - 2015 ☐	2016 - 2018 ☐	2019 - 2023 ☐
☐ 25 - 29	12,15	11,66	11,87	12,52	13,04	13,59	14,15	14,57	15,02	15,57	15,85
☐ 30 -34	10,94	10,50	10,68	11,27	11,75	12,24	12,74	13,12	13,53	14,01	14,26
☐ 35 - 39	10,23	9,83	10,01	10,54	11,00	11,45	11,92	12,28	12,67	13,12	13,36
☐ 40 - 44	9,78	9,39	9,56	10,08	10,51	10,95	11,40	11,74	12,11	12,53	12,76
☐ 45 - 49	9,41	9,03	9,19	9,69	10,11	10,52	10,96	11,28	11,64	12,05	12,26
☐ 50 - 54	9,14	8,78	8,94	9,42	9,83	10,24	10,65	10,98	11,31	11,72	11,93
☐ 55 - 59	8,80	8,45	8,60	9,06	9,46	9,84	10,25	10,55	10,89	11,27	11,47
☐ 60 - 69	8,65	8,31	8,46	8,91	9,29	9,67	10,07	10,37	10,70	11,08	11,28
☐ 70 - 79	8,40	8,07	8,21	8,66	9,02	9,40	9,79	10,08	10,39	10,77	10,97
☐ 80 - 89	8,41	8,07	8,22	8,67	9,03	9,41	9,79	10,09	10,40	10,78	10,97
☐ 90 - 119	8,55	8,20	8,35	8,80	9,18	9,56	9,96	10,25	10,56	10,95	11,15
☐ 120 - 149	8,57	8,23	8,37	8,83	9,20	9,58	9,98	10,28	10,60	10,99	11,18

*Hinweise:

Für die Zuordnung einer Wohnung zu einem Tabellenfeld ist die gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnete Wohnfläche maßgeblich (siehe dazu S. 19). Zur Zuordnung zu einer Wohnflächenklasse wird die Wohnfläche kaufmännisch auf volle Quadratmeter gerundet.

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.

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

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass **nur von Vermieterinnen / Vermietern gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Sanitärausstattung			
☐ kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	↘	-6	
☐ einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest / kein fliesengleiches Material oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z.B. nur Kleinboiler)	↘	-4	
☐ hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Standardausstattung (im Nassbereich geflieste Wände und Böden (oder fliesengleiches Material), Waschbecken, Dusche / Badewanne, Lüftungsmöglichkeiten- Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) plus mindestens 3 der folgenden Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/ Strukturheizkörper, vom Bad getrennte Toilette, Badewanne und Dusche im Bad	↗	4	
Bodenbelag			
☐ kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/Linoleumböden, die vor 2013 verlegt wurden	↘	-4	
☐ überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Dielen, Parkett, Vinyl, Naturstein)	↗	3	
Heizung			
☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	↘	-6	

AUSSTATTUNGSMERKMALE (mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗)		Übertrag:	
		Punkte	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
☐ Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	↘	-3	
☐ Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	↘	-2	
☐ Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen überwiegend sichtbar auf Putz	↘	-3	
☐ keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	↘	-3	
☐ Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	↗	5	
Modernisierungen			
☐ Erneuerung aller Fußböden 2013 oder später	↗	1	
☐ Erneuerung aller Innen- / Wohnungstüren 2013 oder später	↗	1	
☐ zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	↗	1	
☐ Sanitärausstattung wurde 2013 oder später modernisiert (mindestens Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken)	↗	1	
☐ nachträgliche Dämmung der Außenwand	↗	2	
☐ nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	↗	1	
☐ nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	↗	1	
☐ Erneuerung Wärmeerzeugung (z.B. Heizkessel, Gastherme) 2013 oder später	↗	1	
☐ Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenstern	↗	1	
☐ Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mindestens 80 cm breit)	↗	1	
☐ sonstige Modernisierungsmaßnahme 2013 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50 % des Merkmals betrifft.)	↗	1	
Wohnlage			
☐ die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- / Gewerbegebiet)	↘	-2	
☐ Mäßige Verkehrsbelastung (auch Durchgangsverkehr / nicht nur Anliegerverkehr)	↘	-3	
☐ Starke Verkehrsbelastung (starker Durchgangsverkehr, Schienenverkehr)	↘	-6	
Wohngebiete			
☐ Ortsteil Ditzingen	↗	9	
☐ Ortsteil Hirschlanden	↗	7	
☐ Ortsteil Schöckingen	↗	5	
☐ Ortsteil Heimerdingen	→	0	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei **B** eintragen)			

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 seit 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 seit 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 seit 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.

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 (WoFlV 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 - 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 © 2024 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.