

Mietspiegel Kusterdingen

2021/2022







Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	7
Mietpreisspannen	8
Beratung	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Rechenschema	11
Tabelle 1: Basismiete	12
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	14
Weiterführende Hinweise	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17
Impressum	19
Bildnachweis	19





Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Gemeinde Kusterdingen mit den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim präsentieren zu dürfen. Dieser soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Kusterdingen bieten.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem DMB-Mieterbund Reutlingen/Tübingen e.V. und dem Haus & Grund Tübingen e.V. aufgestellt. Inhaltlich ist er an den Mietspiegel der Stadt Tübingen angelehnt. Für die Ermittlung des Abstands im Mietniveau zwischen der Stadt Tübingen und der Gemeinde Kusterdingen wurden sorgfältige statistische Analysen von Marktdaten durchgeführt.

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

Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, wünsche ich viel Erfolg in der Anwendung des Mietspiegels.

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

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

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Tübingen e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen und Preisabstandsmessungen zu den qualifizierten Mietspiegeln von Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen vorgenommen. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2020 und 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 im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Kusterdingen von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich

der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 17).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Dezember 2020 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe aufgrund Gesetz oder Förderzusage begrenzt wurde

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Kusterdingen 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 1.3.2021 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, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungs-

merkmalen 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. 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 Tübingen	Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V. Pulvermühlstraße 5 72070 Tübingen Telefon: 07071/78269 E-Mail info@hausundgrund-tuebingen.de Internet: www.hausundgrund-tuebingen.de	Beratungsstelle Tübingen Katharinenstraße 18 (Volkshochschule TÜ, 1. OG, Raum 115) 72072 Tübingen Telefon: 07121/44611 E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Kusterdingen	Sprechzeiten
Hauptamt Benjamin Breisch Zimmer 102 Kirchentellinsfurter Straße 9 72127 Kusterdingen Telefon: 07071/1308-26 E-Mail: bbreisch@kusterdingen.de Internet: www.kusterdingen.de	Vormittags: Montag bis Freitag: 8 bis 12 Uhr Nachmittags: Montag: 16 bis 18 Uhr Weitere Termine gerne nach Vereinbarung

Der Mietspiegel liegt im Hauptamt (Rathaus, Zimmer 102, Kirchentellinsfurter Straße 9) und in den Ortsverwaltungen aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-kusterdingen.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 0,85	<input type="text"/>	€/m ² ← E
<i>Spannen-Obergrenze</i>			
Berechnen Sie:	D x 1,15	<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 2005)

Wohnfläche	Baujahre						
	bis 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001	2002 - 2005
25 bis unter 26 m ²	10,99	11,03	11,11	11,24	11,39	11,52	11,62
26 bis unter 27 m ²	10,76	10,80	10,88	11,01	11,16	11,29	11,39
27 bis unter 28 m ²	10,54	10,58	10,66	10,79	10,94	11,07	11,17
28 bis unter 29 m ²	10,33	10,37	10,45	10,58	10,72	10,85	10,96
29 bis unter 31 m ²	9,94	9,98	10,06	10,19	10,34	10,47	10,57
31 bis unter 33 m ²	9,61	9,65	9,73	9,86	10,00	10,13	10,24
33 bis unter 35 m ²	9,35	9,39	9,47	9,60	9,75	9,88	9,98
35 bis unter 37 m ²	9,15	9,19	9,27	9,40	9,55	9,68	9,78
37 bis unter 39 m ²	8,99	9,03	9,10	9,23	9,38	9,51	9,61
39 bis unter 41 m ²	8,84	8,88	8,95	9,08	9,23	9,36	9,46
41 bis unter 43 m ²	8,73	8,77	8,84	8,97	9,12	9,25	9,36
43 bis unter 45 m ²	8,65	8,69	8,76	8,89	9,04	9,17	9,28
45 bis unter 47 m ²	8,58	8,63	8,70	8,83	8,98	9,11	9,21
47 bis unter 49 m ²	8,52	8,56	8,63	8,76	8,91	9,04	9,14
49 bis unter 51 m ²	8,44	8,48	8,55	8,68	8,83	8,96	9,06
51 bis unter 53 m ²	8,34	8,39	8,46	8,59	8,74	8,87	8,97
53 bis unter 55 m ²	8,25	8,29	8,37	8,50	8,65	8,78	8,88
55 bis unter 57 m ²	8,16	8,20	8,28	8,41	8,56	8,69	8,79
57 bis unter 60 m ²	8,06	8,10	8,18	8,31	8,46	8,59	8,69
60 bis unter 63 m ²	7,96	8,00	8,07	8,20	8,35	8,48	8,58
63 bis unter 66 m ²	7,87	7,91	7,98	8,11	8,26	8,39	8,50
66 bis unter 70 m ²	7,78	7,82	7,89	8,02	8,17	8,30	8,41
70 bis unter 75 m ²	7,68	7,72	7,80	7,93	8,08	8,21	8,31
75 bis unter 80 m ²	7,60	7,64	7,72	7,85	8,00	8,13	8,23
80 bis unter 90 m ²	7,54	7,58	7,66	7,79	7,94	8,07	8,17
90 bis unter 100 m ²	7,50	7,54	7,61	7,74	7,89	8,02	8,12
100 bis unter 120 m ²	7,44	7,48	7,56	7,69	7,84	7,97	8,07
120 bis unter 160 m ²	7,40	7,44	7,52	7,65	7,79	7,92	8,03

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2006)

Wohnfläche	Baujahre					
	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2017	2018	2019
25 bis unter 26 m ²	11,82	12,14	12,56	12,93	13,24	13,46
26 bis unter 27 m ²	11,59	11,91	12,34	12,70	13,01	13,23
27 bis unter 28 m ²	11,37	11,69	12,12	12,48	12,79	13,01
28 bis unter 29 m ²	11,16	11,48	11,90	12,27	12,58	12,80
29 bis unter 31 m ²	10,77	11,09	11,52	11,88	12,19	12,41
31 bis unter 33 m ²	10,44	10,76	11,18	11,55	11,86	12,08
33 bis unter 35 m ²	10,18	10,50	10,92	11,29	11,60	11,82
35 bis unter 37 m ²	9,98	10,30	10,73	11,09	11,40	11,62
37 bis unter 39 m ²	9,82	10,14	10,56	10,93	11,24	11,45
39 bis unter 41 m ²	9,67	9,99	10,41	10,78	11,09	11,30
41 bis unter 43 m ²	9,56	9,88	10,30	10,67	10,98	11,20
43 bis unter 45 m ²	9,48	9,80	10,22	10,59	10,90	11,12
45 bis unter 47 m ²	9,41	9,74	10,16	10,52	10,84	11,05
47 bis unter 49 m ²	9,35	9,67	10,09	10,46	10,77	10,99
49 bis unter 51 m ²	9,27	9,59	10,01	10,38	10,69	10,90
51 bis unter 53 m ²	9,17	9,50	9,92	10,28	10,60	10,81
53 bis unter 55 m ²	9,08	9,40	9,83	10,19	10,51	10,72
55 bis unter 57 m ²	8,99	9,31	9,74	10,10	10,42	10,63
57 bis unter 60 m ²	8,89	9,21	9,64	10,00	10,31	10,53
60 bis unter 63 m ²	8,79	9,11	9,53	9,90	10,21	10,42
63 bis unter 66 m ²	8,70	9,02	9,44	9,81	10,12	10,34
66 bis unter 70 m ²	8,61	8,93	9,35	9,72	10,03	10,25
70 bis unter 75 m ²	8,51	8,83	9,26	9,62	9,93	10,15
75 bis unter 80 m ²	8,43	8,75	9,18	9,54	9,85	10,07
80 bis unter 90 m ²	8,37	8,69	9,11	9,48	9,79	10,01
90 bis unter 100 m ²	8,32	8,65	9,07	9,44	9,75	9,96
100 bis unter 120 m ²	8,27	8,59	9,01	9,38	9,69	9,91
120 bis unter 160 m ²	8,23	8,55	8,97	9,34	9,65	9,87

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.

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ▼ mietsteigernd: ▲	Punkte	
Sanitärausstattung			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	▼	-12	
Toilette befindet sich außerhalb der Wohnung	▼	-6	
Fußboden und Wände im Bad sind nicht gefliest	▼	-4	
Sonderausstattung im Bad vorhanden: Urinal, Bidet, Fußbodenheizung oder Strukturheizkörper / Handtuchwärmer	▲	2	
zweites Bad / Gästebad vorhanden	▲	3	
Bodenbelag im Wohnbereich			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden	▼	-7	
Teppichboden	▼	-5	
Heizung			
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	▼	-3	

		Übertrag	
mietsenkend: 📉 mietsteigernd: 📈		Punkte	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss	📉	-5	
Einfacher Küchenboden (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	📉	-3	
Aufzug (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)	📈	2	
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	📈	6	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	📈	7	
Modernisierungen			
Sanitärausstattung 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	📈	2	
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2014 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2014 oder später gebaute Wohnungen)	📈	2	
Elektroinstallation 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	📈	4	
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (Maßnahmen ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (2009 oder später; Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).	📈	3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
Starke Lärmbelastung (An den an Haupt- / Durchgangsstraßen gelegenen Fassadenseiten ist von einer starken Lärmbelastung auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass bei anderen Lagen ebenfalls Beeinträchtigungen (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) bestehen können, die im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind.)	📉	-5	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	📉	-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf 11 eintragen)			

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 Kusterdingen 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-kusterdingen.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Hauptamt (Rathaus, Zimmer 102, Kirchentellinsfurter Straße 9) und in den Ortsverwaltungen 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

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 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 - WoFIV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Impressum

Gemeinde Kusterdingen
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau
Kirchentellinsfurter Straße 9
72127 Kusterdingen
Telefon: 07071/1308-0
E-Mail: rathaus@kusterdingen.de

Bildnachweis

© Gemeinde Kusterdingen

Gestaltung

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

Urheberrecht

Copyright © 2021 Gemeinde Kusterdingen. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Kusterdingen. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

