

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

Nettomiete

Der Mietspiegel enthält Nettomieten, d.h. Entgelte für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung und Müllabfuhr, für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Schornsteinfeger, Aufzug und Gemeinschaftsantenne bzw. Satelliten- oder Kabelanschluss, Strom für Gemeinschaftsanlagen, für

Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, für Wasserversorgung und Entwässerung.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit bis zu drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen und sechs Baualtersklassen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe und nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung aus (z. B. Lage der Wohnung, Art des Gebäudes).

Wohnlage

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnquartiers von Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Wohnungen in Sindelfingen und Böblingen in mittlerer Wohnlage liegt.

Einfache Wohnlage:

Sie ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in

nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Mittlere Wohnlage:

Eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung sowie mittlerer Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung. Beispiele hierfür sind die Wohngebiete der Innenstädte von Sindelfingen und Böblingen, so weit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

Gute Wohnlage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Ausstattungsmerkmale

Maßgeblich für die Einordnung einer Wohnung im Mietspiegel ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom

Vermieter gestellt wird. Generell gilt der Mietspiegel nur für abgeschlossenen Wohnraum mit WC innerhalb der Wohnung.

Einfache Ausstattung:

Wohnungen ohne Bad und ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/Parkettfußboden sowie mit einfachverglasten Fenstern, Küche ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weiteres Kriterium: Schlechter Schnitt der Wohnung.

Mittlere Ausstattung:

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, gut nutzbarer Schnitt.

Gute Ausstattung:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußboden und/oder PVC/Linoleumbelag, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, die Versorgungsleitungen unter Putz; Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

„Mit Bad (Dusche)“ bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche.

Mietspiegel 2009 für Sindelfingen und Böblingen

Netto-Kaltnieten ohne Heizung und Betriebskosten in Euro/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr		Altbau bis 1959			1960 – 1969		1970 – 1979	1980 – 1989	1990 – 1999	Neubau ab 2000
			Wohnfläche	einfache Ausstattung A	mittlere Ausstattung B	gute Ausstattung C	mittlere Ausstattung D	gute Ausstattung E	gute Ausstattung F	gute Ausstattung G	gute Ausstattung H
einfache	bis 60 m ²	1	3,95 – 4,55	4,15 – 5,60	4,15 – 6,20	4,55 – 6,40	5,70 – 7,05	6,00 – 7,25	7,10 – 8,70	7,70 – 10,10	7,75 – 10,50
	61 bis 90 m ²	2	3,60 – 4,55	3,85 – 5,25	3,95 – 6,05	4,00 – 6,15	5,25 – 6,85	5,50 – 7,00	6,55 – 8,25	7,20 – 9,45	7,60 – 10,00
	über 90 m ²	3	3,40 – 4,35	3,55 – 5,10	3,75 – 5,55	3,95 – 5,55	5,00 – 6,35	5,20 – 6,80	6,15 – 8,25	7,10 – 9,10	7,25 – 9,20
mittlere	bis 60 m ²	4	4,05 – 4,65	4,25 – 5,70	4,25 – 6,30	4,65 – 6,50	5,80 – 7,15	6,10 – 7,35	7,20 – 8,80	7,80 – 10,20	7,85 – 10,60
	61 bis 90 m ²	5	3,70 – 4,65	3,95 – 5,35	4,05 – 6,15	4,10 – 6,25	5,40 – 6,95	5,60 – 7,10	6,65 – 8,35	7,30 – 9,55	7,70 – 10,10
	über 90 m ²	6	3,50 – 4,45	3,65 – 5,20	3,85 – 5,65	4,05 – 5,65	5,10 – 6,45	5,35 – 6,90	6,30 – 8,35	7,20 – 9,20	7,35 – 9,30
gute	bis 60 m ²	7	4,30 – 4,90	4,50 – 5,95	4,50 – 6,55	4,90 – 6,75	6,05 – 7,40	6,35 – 7,60	7,45 – 9,05	8,05 – 10,45	8,10 – 10,85
	61 bis 90 m ²	8	3,95 – 4,90	4,20 – 5,60	4,30 – 6,40	4,35 – 6,50	5,65 – 7,20	5,85 – 7,35	6,90 – 8,60	7,55 – 9,80	7,95 – 10,35
	über 90 m ²	9	3,75 – 4,70	3,90 – 5,45	4,10 – 5,90	4,30 – 5,90	5,35 – 6,70	5,60 – 7,15	6,55 – 8,60	7,45 – 9,45	7,60 – 9,55