

Auskünfte über den Mietspiegel und zum Mietrecht erteilen:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Reutlingen

Karlstr. 31, 72764 Reutlingen

Telefon : 479350

Telefax : 420751

Email: hausundgrund-rt@t-online.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:

Dienstag und Mittwoch

09.00-12.00 Uhr

Donnerstag

16.00-19.00 Uhr

Mieterverein Reutlingen-Tübingen e.V.

Untere Gerberstr. 6, 72764 Reutlingen

Telefon : 44611

Telefax : 47005

Email: info@mieterbund-rt-tue.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:

Montag – Freitag

08.30-12.00 Uhr

Montag – Donnerstag

14.00-17.00 Uhr

Beratung nur nach Terminvereinbarung.

Die Interessenverbände werden nur für Mitglieder tätig

Stadt Reutlingen

Stadtkämmerei- Abt. für Wohnungswesen

Oskar-Kalbfell-Platz 21, 7276 Reutlingen

Zimmer 775 und 776,

Telefon : 303-2458 und -2459

Telefax : 303-5768

(nur Auskünfte zum Mietspiegel, keine Rechtsberatung)

Im Internet ist der Mietspiegel unter

www.reutlingen.de abrufbar.

Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten in Euro/m² für Wohnungen

Altbau bis 20.06.1948

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40 - 60m ²	3.55 - 4.45	4.30 - 5.25	4.75 - 5.75
	61 - 90m ²	3.45 - 4.15	4.15 - 5.05	4.60 - 5.45
	91m ² u. mehr	3.00 - 3.55	3.85 - 4.65	4.20 - 4.95
mittlere	40 - 60m ²	3.65 - 4.60	4.75 - 5.55	5.10 - 5.90
	61 - 90m ²	3.45 - 4.20	4.20 - 5.10	4.90 - 5.65
	91m ² u. mehr	3.20 - 3.85	3.80 - 4.70	4.50 - 5.20
gute	40 - 60m ²	3.70 - 4.60	4.80 - 5.65	5.25 - 6.00
	61 - 90m ²	3.50 - 4.20	4.45 - 5.25	5.00 - 5.80
	91m ² u. mehr	3.20 - 4.00	4.10 - 4.85	4.65 - 5.40
beste	40 - 60m ²	4.15 - 4.90	4.95 - 5.80	5.50 - 6.30
	61 - 90m ²	3.85 - 4.50	4.65 - 5.45	5.20 - 5.95
	91m ² u. mehr	3.55 - 4.30	4.45 - 5.20	4.95 - 5.70

Baujahr 1948 - 1960

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40 - 60m ²	3.90 - 4.95	4.30 - 5.25	4.75 - 5.75
	61 - 90m ²	3.70 - 4.45	4.15 - 5.05	4.60 - 5.45
	91m ² u. mehr	3.30 - 4.15	3.85 - 4.65	4.20 - 4.95
mittlere	40 - 60m ²	3.95 - 4.95	4.75 - 5.55	5.10 - 5.90
	61 - 90m ²	3.70 - 4.55	4.20 - 5.10	4.90 - 5.65
	91m ² u. mehr	3.35 - 4.25	3.80 - 4.70	4.50 - 5.20
gute	40 - 60m ²	4.20 - 5.25	4.80 - 5.65	5.25 - 6.00
	61 - 90m ²	4.00 - 5.10	4.45 - 5.25	5.00 - 5.80
	91m ² u. mehr	3.70 - 4.55	4.10 - 4.85	4.65 - 5.40
beste	40 - 60m ²		4.95 - 5.80	5.50 - 6.30
	61 - 90m ²		4.65 - 5.45	5.20 - 5.95
	91m ² u. mehr		4.45 - 5.20	4.95 - 5.70

Baujahr 1961 - 1968

Lage	Größe	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40 - 60m ²	4.55 - 5.50	5.15 - 5.90
	61 - 90m ²	4.30 - 5.15	4.85 - 5.60
	91m ² u. mehr	3.95 - 4.75	4.40 - 5.20
mittlere	40 - 60m ²	4.65 - 5.50	5.10 - 5.95
	61 - 90m ²	4.45 - 5.15	4.85 - 5.60
	91m ² u. mehr	4.00 - 4.80	4.60 - 5.30
gute	40 - 60m ²	4.65 - 5.55	5.20 - 6.00
	61 - 90m ²	4.40 - 5.15	4.90 - 5.65
	91m ² u. mehr	4.40 - 5.05	4.55 - 5.45
beste	40 - 60m ²	5.05 - 5.85	5.45 - 6.20
	61 - 90m ²	4.80 - 5.60	5.25 - 5.85
	91m ² u. mehr	4.50 - 5.25	4.90 - 5.60

Baujahr

1969-1975

1976-1983

Lage	Größe	gute Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40 - 60m ²	5.15 - 6.05	
	61 - 90m ²	4.90 - 5.70	
	91m ² u. mehr	4.45 - 5.45	
mittlere	40 - 60m ²	5.15 - 6.15	5.60 - 6.35
	61 - 90m ²	4.90 - 5.75	5.50 - 6.20
	91m ² u. mehr	4.85 - 5.70	5.35 - 6.10
gute	40 - 60m ²	5.30 - 6.40	5.75 - 6.50
	61 - 90m ²	5.15 - 5.95	5.60 - 6.35
	91m ² u. mehr	5.05 - 5.90	5.45 - 6.25
beste	40 - 60m ²	5.50 - 6.50	6.00 - 6.75
	61 - 90m ²	5.30 - 6.20	5.80 - 6.70
	91m ² u. mehr	5.20 - 6.10	5.70 - 6.50

Mietspiegel 2004
für das Gebiet der Stadt Reutlingen
Stand 01.01.2004

1. Vorbemerkung

Der erste Mietspiegel datierte vom 05.11.1972. In den Folgejahren wurde der Mietspiegel mehrfach überarbeitet und die ortsüblichen Vergleichsmieten dem aktuellen Stand angepasst, zuletzt am 01.10.2001.

Der Mietspiegel wird von der Stadtverwaltung Reutlingen in Zusammenarbeit mit dem Mietverein Reutlingen-Tübingen und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Reutlingen herausgegeben.

Es handelt sich um einen Mietspiegel im Sinne vom §558c BGB.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für die Altbauwohnungen und die freifinanzierten Neubauwohnungen im Gebiet der Stadt Reutlingen mit allen Stadtteilen.

Der Mietspiegel gilt nicht für geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), für Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung, möblierte Wohnungen und möblierte Einzelzimmer, Werks- und Dienstwohnungen.

3. Anwendung des Mietspiegels

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

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung (z.B. Lage der Wohnung im Haus) und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.

4. Erläuterungen zum Tabellenwerk und zu den verwendeten Begriffen

In den Tabellenmietwerten sind die Nebenkosten nicht enthalten. Als Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne des §27 2. Berechnungsverordnung (Anlage 3) gelten vor allem:

Grundsteuer

Gebäude- Haftpflicht- und Sachversicherungen

Kosten für:

Wasser / Abwasser

Heizung und Warmwasserbezug

Kaminreinigung

Müllabfuhr

Allgemeinstrom, Aufzüge

Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege

Gemeinschaftsantenne und Kabel- Satellitenanschluss

4.1 Die verschiedenen Wohnlagen

- ✓ Einfache Wohnlage: 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/Gewerbe, in dichter Bebauung, an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauungen bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

- ✓ Mittlere Wohnlage: Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt (siehe jedoch Ziffer 4.2) und der alten Ortsteile in Vororten, soweit 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, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.
- ✓ Beste Wohnlage: Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen.

4.2 Sanierte Innenstadtbereiche können der guten Wohnlage hinzugerechnet werden

4.3 Ausstattungsmerkmale

- ✓ Einfache Ausstattung: Wohnungen ohne Zentralheizung sowie ohne Doppelfenster, Küche ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weitere Kriterien: Schlechter Schnitt der Wohnungen, Toilette außerhalb der Wohnung.
- ✓ Mittlere Ausstattung: Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind teilweise gefliest. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Weitere Kriterien: Doppelfenster zumindest auf der Windseite, gut nutzbarer Schnitt.
- ✓ Gute Ausstattung Wohnungen mit Ba (Dusche) und Zentralheizung, Küche und Bad (Dusche) teilweise gefliest., die Versorgungsleitungen unter Putz; Doppelfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.
 „Mit Bad (Dusche)“ bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche.

In den genannte drei Ausstattungsgruppen haben Bad (Dusche) und Zentralheizung eine besondere Bedeutung, müssen allerdings nicht die alleinige Voraussetzung für die entsprechende Eingruppierung sein. Eine überdurchschnittlich gut ausgestattete Altbauwohnung kann beispielsweise trotz fehlendem Bad (Dusche) oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattungsgruppe zugeordnet werden.

Allein bewohnte Einfamilienhäuser haben gegenüber Wohnungen in Häusern mit mehreren Mietparteien einen bis zu 15% höheren Mietwert. Bei besten Komfortwohnungen können die Tabellensätze überschritten werden.

5. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach §558 BGB, kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe,

Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Dabei darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20% erhöhen (Kappungsgesetze). Die Mieterhöhungen wegen Modernisierung (§559 BGB) und Veränderung der Betriebskosten (§560 BGB) bleibt unberücksichtigt.

Der Vermieter kann in seinem Textformat geltend zu machenden Erhöhungsverlangen Bezug nehmen auf:

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB)
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (558e BGB)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte für mindestens 3 vergleichbare Wohnungen

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben. Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er dazu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, so wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

6. Modernisierungsmaßnahmen

Eine Mieterhöhung ist dann möglich, wenn der Vermieter die Wohnung modernisiert hat. Der Vermieter kann die seitherige Jahresmiete um 11% der aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 BGB). Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung (§559 BGB).

Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Durchführung der Modernisierungsarbeiten deren Art, sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen (§554 BGB). Wird diese Mitteilung versäumt, schuldet der Mieter die erhöhte Miete nicht bereits im Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung, sondern die Frist verlängert sich um 6 Monate. Das gleiche gilt, wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10% höher ausfällt als die mitgeteilte Mieterhöhung (§599b BGB).

7. Abschließende Bemerkung

Eine Fortschreibung des Mietspiegels ist 2006 vorgehen.