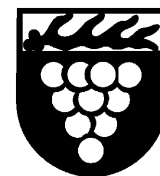


Mietspiegel Weinstadt 2005



für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Der für die Stadt Waiblingen gültige Mietspiegel nach dem Stand vom 01.07.2004 wurde durch Beschluss des Gemeinderats der Stadt Weinstadt zum

1. Januar 2005

auch für den Bereich der Stadt Weinstadt übernommen.

Er ersetzt den Mietspiegel vom 01.08.2003 und gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Weinstadt wieder.

Dieser Mietspiegel hat keine Gültigkeit für öffentlich geförderten Wohnraum (sogenannte "Sozialwohnungen") sowie für Werks- und Dienstwohnungen.

Der Mietspiegel soll keine Preisempfehlung, sondern lediglich Orientierungshilfe für den Mieter und Vermieter sein. Er soll den Vertragsparteien die Möglichkeit geben, selbstverantwortlich die Miete entsprechend dem Alter, der Lage, der Ausstattung und dem Zustand der Wohnungen zu vereinbaren.

Weitere Auskünfte zur Anwendung dieses Mietspiegels erteilen:

Stadtverwaltung Weinstadt Liegenschaftsamt Rathaus Schnait, Lützestraße 62, 71384 Weinstadt Tel.: 07151/693-303 Fax: 07151/693-126 ----- Sprechzeiten: Mo., Mi., Fr.: 8.00 - 12.00 Uhr Dienstag: 7.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 15.00 - 19.00 Uhr Internet: www.weinstadt.de E-Mail: K.Heinisch@weinstadt.de	Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e.V. Fronackerstr. 22, 71332 Waiblingen Tel. und Fax: 07151/90 57 31 ----- Sprechzeiten: Freitag: 15.00 bis 19.00 Uhr Internet: www.hausundgrundwaiblingen.de E-Mail: info@hausundgrundwaiblingen.de	Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. Weingärtner Vorstadt 16, 71332 Waiblingen Tel.: 07151/1 57 58 Fax: 07151/90 54 44 ----- Sprechzeiten: Montag: 14.30 - 18.00 Uhr Dienstag: 14.00 - 18.00 Uhr Mittwoch: Telefonberatung 14.00 - 16.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann von der Stadt Weinstadt nicht übernommen werden.
Die Interessenverbände dürfen nur für Mitglieder tätig werden.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in verschiedenen Wohnlagen und Baualtersgruppen.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnlage nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen. In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung (z.B. Lage der Wohnung im Haus) und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.

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, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.
- **Mittlere Wohnlage:**
Wohnlagen 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 und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.
- **Gute Wohnlage:**
Ruhige Wohnviertel mit geringer Immissionsbelastung, aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, 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 Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen.

Die Ausstattungsmerkmale

- **Einfache Ausstattung:**
Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/ Parkettfußboden sowie ohne Doppelfenster, Küche ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weitere Kriterien: Schlechter Schnitt der Wohnung, Toilette außerhalb der Wohnung. Für diese Qualitätsstufe sind in der Mietspiegeltabelle keine Werte mehr ausgewiesen.
- **Mittlere Ausstattung:**
Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Weitere Kriterien: Doppelfenster zumindest auf der Windseite, gut nutzbarer Schnitt.
- **Gute Ausstattung:**
Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, 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.

Für Appartements findet der Mietspiegel keine Anwendung.

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, nach 1960 eingerichtete, höchstens 40 m² große Wohnung mit besonders guten Ausstattungsmerkmalen zu verstehen. Neben separatem Bad bzw. Dusche mit WC ist eine vollständig eingerichtete Kochnische oder separate Kleinküche erforderlich. Von sonst üblichen Nebenpflichten wie Kehrwoche, Schneeräumen u.a. ist der Mieter eines Appartements befreit. Diese sind als Service- bzw. Dienstleistungen durch den Vermieter zu erbringen oder zu veranlassen.

Für Kleinwohnungen können die Mietwerte über dem jeweiligen Tabellenwert liegen. Der Zuschlag beträgt dabei 2,5 % bei 39 m² Wohnfläche und erhöht sich jeweils um 2,5 Prozentpunkte pro Quadratmeter geringerer Wohnfläche (5 % bei 38 m², 7,5 % bei 37 m² usw.).

Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gelten die Werte des Mietspiegels zuzüglich eines Zuschlages zwischen 10 % und 30 % je nach Ausstattung und Lage.

Mietspiegel der Stadt Weinstadt

Stand: 1. Dezember 2004 Beträge in €/qm

Lage	Größe	mittlere Ausstattung	Mittelwert	gute Ausstattung	Mittelwert	Lage	Größe	gute Ausstattung	Mittelwert
I. Baualtersgruppe - Altbau bis 20. Juni 1948					V. Baualtersgruppe - 01. Januar 1977 - 31. Dezember 1983				
einfach	bis 60 m ²	4,40 - 5,20	(4,80)	-	-	mittel	bis 60 m ²	6,30 - 7,00	(6,65)
	61- 90 m ²	4,25 - 5,05	(4,65)	-	-		61- 90 m ²	6,05 - 6,90	(6,48)
	über 90 m ²	3,85 - 4,65	(4,25)	-	-		über 90 m ²	5,85 - 6,55	(6,20)
mittel	bis 60 m ²	4,80 - 5,50	(5,15)	-	-	gut	bis 60 m ²	6,45 - 7,35	(6,90)
	61- 90 m ²	4,30 - 5,10	(4,70)	-	-		61- 90 m ²	6,30 - 7,00	(6,65)
	über 90 m ²	3,85 - 4,65	(4,25)	-	-		über 90 m ²	6,15 - 6,85	(6,50)
gut	bis 60 m ²	4,85 - 5,60	(5,23)	-	-	beste	bis 60 m ²	6,70 - 7,50	(7,10)
	61- 90 m ²	4,55 - 5,20	(4,88)	-	-		61- 90 m ²	6,45 - 7,25	(6,85)
	über 90 m ²	4,15 - 4,75	(4,45)	-	-		über 90 m ²	6,35 - 7,10	(6,73)
beste	bis 60 m ²	5,05 - 5,75	(5,40)	-	-				
	61- 90 m ²	4,75 - 5,40	(5,08)	-	-				
	über 90 m ²	4,55 - 5,10	(4,83)	-	-				
II. Baualtersgruppe - 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960					VI. Baualtersgruppe - 01. Januar 1984 bis 31. Dezember 1990				
einfach	bis 60 m ²	4,90 - 5,80	(5,35)	5,40 - 6,30	(5,85)	mittel	bis 60 m ²	6,50 - 7,25	(6,88)
	61- 90 m ²	4,70 - 5,60	(5,15)	5,20 - 6,00	(5,60)		61- 90 m ²	6,40 - 7,10	(6,75)
	über 90 m ²	4,30 - 5,15	(4,73)	4,75 - 5,45	(5,10)		über 90 m ²	6,20 - 6,90	(6,55)
mittel	bis 60 m ²	5,35 - 6,10	(5,73)	5,75 - 6,50	(6,13)	gut	bis 60 m ²	6,70 - 7,45	(7,08)
	61- 90 m ²	4,75 - 5,65	(5,20)	5,58 - 6,20	(5,89)		61- 90 m ²	6,55 - 7,25	(6,90)
	über 90 m ²	4,30 - 5,15	(4,73)	5,10 - 5,70	(5,40)		über 90 m ²	6,40 - 7,10	(6,75)
gut	bis 60 m ²	5,40 - 6,20	(5,80)	5,90 - 6,60	(6,25)	beste	bis 60 m ²	7,00 - 7,75	(7,38)
	61- 90 m ²	5,05 - 5,75	(5,40)	5,65 - 6,35	(6,00)		61- 90 m ²	6,85 - 7,55	(7,20)
	über 90 m ²	4,60 - 5,30	(4,95)	5,20 - 5,95	(5,58)		über 90 m ²	6,70 - 7,40	(7,05)
beste	bis 60 m ²	5,60 - 6,40	(6,00)	6,20 - 6,95	(6,58)				
	61- 90 m ²	5,25 - 6,00	(5,63)	5,95 - 6,55	(6,25)				
	über 90 m ²	5,05 - 5,65	(5,35)	5,65 - 6,25	(5,95)				
III. Baualtersgruppe - 01. Januar 1961 bis 31. Dezember 1968					VII. Baualtersgruppe - 01. Januar 1991 bis 31. Dezember 1997				
einfach	bis 60 m ²	5,30 - 6,20	(5,75)	5,95 - 6,65	(6,30)	mittel	bis 60 m ²	7,50 - 8,20	(7,85)
	61- 90 m ²	4,95 - 5,85	(5,40)	5,65 - 6,35	(6,00)		61- 90 m ²	6,95 - 7,65	(7,30)
	über 90 m ²	4,60 - 5,40	(5,00)	5,15 - 5,85	(5,50)		über 90 m ²	6,85 - 7,55	(7,20)
mittel	bis 60 m ²	5,40 - 6,20	(5,80)	5,95 - 6,75	(6,35)	gut	bis 60 m ²	7,75 - 8,45	(8,10)
	61- 90 m ²	5,15 - 5,85	(5,50)	5,65 - 6,35	(6,00)		61- 90 m ²	7,20 - 7,90	(7,55)
	über 90 m ²	4,65 - 5,45	(5,05)	5,30 - 6,05	(5,68)		über 90 m ²	7,05 - 7,75	(7,40)
gut	bis 60 m ²	5,45 - 6,25	(5,85)	6,00 - 6,75	(6,38)	beste	bis 60 m ²	8,00 - 8,70	(8,35)
	61- 90 m ²	5,15 - 5,85	(5,50)	5,80 - 6,45	(6,13)		61- 90 m ²	7,50 - 8,20	(7,85)
	über 90 m ²	5,10 - 5,70	(5,40)	5,50 - 6,10	(5,80)		über 90 m ²	7,35 - 8,05	(7,70)
beste	bis 60 m ²	5,90 - 6,60	(6,25)	6,30 - 7,00	(6,65)				
	61-90 m ²	5,65 - 6,35	(6,00)	6,05 - 6,65	(6,35)				
	über 90 m ²	5,25 - 5,90	(5,58)	5,70 - 6,35	(6,03)				
IV. Baualtersgruppe - 01. Januar 1969 bis 31. Dezember 1976					VIII. Baualtersgruppe - ab 01. Januar 1998				
einfach	bis 60 m ²	-	-	6,00 - 6,80	(6,40)	mittel	bis 60 m ²	7,65 - 8,35	(8,00)
	61- 90 m ²	-	-	5,65 - 6,40	(6,03)		61- 90 m ²	7,15 - 7,85	(7,50)
	über 90 m ²	-	-	5,20 - 6,10	(5,65)		über 90 m ²	7,00 - 7,70	(7,35)
mittel	bis 60 m ²	-	-	6,00 - 6,90	(6,45)	gut	bis 60 m ²	7,90 - 8,60	(8,25)
	61- 90 m ²	-	-	5,65 - 6,40	(6,03)		61- 90 m ²	7,40 - 8,10	(7,75)
	über 90 m ²	-	-	5,60 - 6,35	(5,98)		über 90 m ²	7,25 - 7,95	(7,60)
gut	bis 60 m ²	-	-	6,15 - 7,15	(6,65)	beste	bis 60 m ²	8,20 - 8,90	(8,55)
	61- 90 m ²	-	-	6,00 - 6,70	(6,35)		61- 90 m ²	7,65 - 8,40	(8,03)
	über 90 m ²	-	-	5,85 - 6,65	(6,25)		über 90 m ²	7,50 - 8,25	(7,88)
beste	bis 60 m ²	-	-	6,40 - 7,30	(6,85)				
	61- 90 m ²	-	-	6,10 - 6,95	(6,53)				
	über 90 m ²	-	-	6,00 - 6,85	(6,43)				

Vergleichsmiete bei Modernisierung

Grundsätzlich finden Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal "Ausstattung" bzw. in der Mietpreisspanne ihren Niederschlag. Beispiel: Vor einer Modernisierung galt einfache Ausstattung, unterer oder mittlerer Spannenwert, nach der Modernisierung gilt - sofern die hierfür maßgebenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind - gute Ausstattung, mittlerer ggf. oberer Spannenwert.

Bei umfassender Modernisierung kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass ein mittlerer Wert aus den Tabellenwerten der Baualtersgruppe des Baujahres und der Baualtersgruppe des Jahres der umfassenden Modernisierung gebildet wird.

Umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1985 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und - sofern nicht schon bauseits vorhanden - Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens **ein Drittel** derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben. Danach müssen die in untenstehender Tabelle aufgezeigten Mindestkosten entstanden sein.

Sofern die durch eine darüber hinaus gehende, **neubaugleiche Modernisierung** entstandenen Baukosten - bedingt durch damit verbundenen Aus- und Umbaumaßnahmen, z.B. Grundrissveränderung, neue Decken und Böden - **zwei Drittel** der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten überschreiten, können der künftigen Miete die in der zum Zeitpunkt der Modernisierung/ des Ausbaus geltenden Baualtersgruppen für Neubauten ausgewiesenen Mietwerte zugrunde gelegt werden.

Jahr der Modernisierung	umfassende Modernisierung (Kostenaufwand 1/3 der Neubaukosten) Mindestkosten in €/ m ² Wohnfläche	neubaugleiche Modernisierung (Kostenaufwand 2/3 der Neubaukosten) Mindestkosten in €/ m ² Wohnfläche
1985-1987	270	540
1988-1990	310	620
1991	390	780
1992	450	900
1993-April 1994	540	1080
ab Mai 1994	570	1140

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht Preis gebundenen 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 Begründungsvarianten, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Vereinbarungsfreiheit endet dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. Wichtig ist der Teil der Miete, der infolge Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen) geändert wurden, nicht unwesentlich übersteigt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Verbindung mit § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind **Nettomieten** (Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und Aufwendungen für die Instandhaltung) in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten der Heizung, der Warmwasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzuges, der Gemeinschaftsantenne, des Stroms für Gemeinschaftsanlagen, der Hausreinigung, des Hausmeisters, der Gartenpflege, der Wasserversorgung und Entwässerung und der Grundsteuer). Soweit tatsächlich auf die Wohnung entfallende Betriebskosten in der vereinbarten Miete nicht enthalten sind, können sie der Mietspiegelmiete zugerechnet werden, sofern dies der Mietvertrag nicht ausschließt. Möbliert vermietete Wohnungen sind nicht erfasst. Hier ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möbel zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals.

Mieterhöhungsverlangen, Vergleichsmiete

Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 wurde das bisherige Verfahren zur Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- 1.) die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,
- 2.) die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht Preis gebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete) und
- 3.) der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren (von Erhöhungen wegen baulicher Änderungen und Erhöhungen der Betriebs- oder Kapitalkosten abgesehen) nicht um mehr als 20 v.H. erhöht hat.

Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf einen **Mietspiegel**, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die **Benennung von drei Vergleichswohnungen**.

Soweit der Mieter der verlangten Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Unberührt hiervon bleibt § 559 BGB. Danach kann der Vermieter, wenn er bauliche Änderungen durchführt, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnungsverhältnisse auf Dauer verbessern (Modernisierung, Sanierung), eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete vor Durchführung der baulichen Änderungen um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er dazu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.