



Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der

Stadt Ochsenhausen

einschließlich Teilorte

I. Aufstellung des Mietspiegels

Die Stabsstelle für Liegenschaften, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz der Stadt Ochsenhausen hat gemeinsam mit ortsansässigen Wohnraumvermietern einen Mietspiegel erarbeitet. Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für nicht preisgebundenen Wohnraum in Ochsenhausen wieder. Er ist nicht anwendbar für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), möblierte Wohnungen und möblierte Einzelzimmer.

II. Mieterhöhung

Die §§ 558 – 559 b BGB regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für bereits vermietete Wohnungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

- die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein,
- die bisherige Miete muss im Zeitpunkt der ersten Fälligkeit der erhöhten Miete seit 15 Monaten unverändert fortbestehen. Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen oder Betriebskostenerhöhungen sind hierbei bedeutungslos. Das Erhöhungsverlangen darf frühestens 12 Monate nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden,
- die verlangte neue Miete darf die ortsüblichen Entgelte nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder - abgesehen von Betriebskostenumlagen - geändert worden sind (**ortsübliche Vergleichsmiete**).

Bei Ausspruch einer Mieterhöhung muss der Vermieter die so genannte **Kappungsgrenze** beachten. Diese soll den Mieter davor schützen, dass die Miete auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete allzu rasch erhöht wird. Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete, die während eines Zeitraums von 3 Jahren vor der Mieterhöhung gezahlt wurde. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegenen Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt (§ 558 IV BGB). Sobald der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen die niedrigere der beiden Grenzen - die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze erreicht hat, ist Schluss. Gemäß § 588 II BGB beträgt die Kappungsgrenze 20%, so dass der Vermieter die Miete um maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren erhöhen darf.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann

- mit dem Verweis auf den Mietspiegel oder
- durch Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- durch Benennung von drei identifizierbaren Vergleichswohnungen oder
- mit einer Auskunft aus einer Mieterdatenbank

begründet werden.

Der Mieter hat bis zum Ende des 2. Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, eine Überlegungsfrist. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb

von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist beim Amtsgericht Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Mieterhöhung erheben. Stimmt der Mieter der Erhöhung zu oder ist er vom Gericht dazu rechtskräftig verurteilt worden, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt.

Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Der § 559 BGB gibt dem Vermieter die Möglichkeit einer Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören insbesondere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsgrundrisses, der sanitären Einrichtungen (Bad, Dusche, WC), der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der Belichtung und Belüftung und des Schall- und Wärmeschutzes. Der Vermieter kann die seitherige Jahresmiete um 11 % der aufgewendeten Kosten erhöhen. Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt.

Bei der Mieterhöhung ist die Wesentlichkeitsgrenze nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu beachten. Danach darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 20 % übersteigen.

Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Modernisierung deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen (§ 554 Abs. 3 BGB). Nach Abschluss der Modernisierung hat der Vermieter durch schriftliche Erklärung, die Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Mieterhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die höhere Miete wird vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats wirksam. Diese Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 % nach oben abweicht. Instandsetzungen oder vom Mieter vorgenommene Modernisierungen berechtigen zu keiner Mieterhöhung.

III. Sinn und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen den 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. Die Vereinbarungsfreiheit endet dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. Nichtig ist der Teil der Miete, der infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den vergangenen 4 Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen) geändert wurden, nicht unwesentlich übersteigt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Verbindung mit § 134 BGB). Dies gilt auch bei der Neuvermietung freier Wohnungen.

IV. Inhalt des Mietspiegels

Der Mietspiegel unterscheidet die Wohnungen nach Alter, Beschaffenheit, Wohnlage und Ausstattung. Die Wohnlagen sind in Abschnitt IV. 2 näher definiert. In der auf Seite 9 aufgeführten Tabelle sind Zu- und Abschläge für verschiedene Ausstattungsmerkmale und Wohnarten enthalten. Der Mietspiegel enthält Kaltmieten ohne Nebenkosten, also das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich der Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis (nicht Mietkaution) und Aufwendungen für die Instandhaltung und Wartung. Nicht eingeschlossen sind Betriebskosten im Sinn der Betriebskostenverordnung (z. B. Wasserzins, Kaminfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung, Entwässerungs- und Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausbeleuchtung für gemeinsam benutzte Gebäudeteile sowie Kosten der Zentralheizung und der zentralen Wasserversorgung) sowie Schönheitsreparaturen.

Für die Anwendung des Mietspiegels bedarf es der Beschreibung der preisbildenden Kriterien, anhand welcher das konkrete Mietobjekt eingeordnet werden kann:

1. Alter und Beschaffenheit

Unter Alter ist die Bezugsfertigkeit des Objektes zu verstehen bzw. im Falle einer Generalsanierung das Jahr der Sanierung, während sich die Beschaffenheit aus der Art und Weise der bauplanmäßigen Konstruktion (Raumeinteilung usw.) ergibt. In den Tabellen sind die Wohnungen unter der Rubrik Baujahr in 3 Gruppen unterteilt. Zu jeder Gruppe gehören dabei auch ältere Wohnungen, bei denen aber eine objektive Verbesserung des Wohnwertes durch nachträgliche Aufwendungen (z.B. neuzeitliche Fenster, Neueinbau von sanitären Anlagen, Verbesserungen der Heizungsanlage usw.) erreicht wurde, so dass sie mit dem Standard der durch ihr Baujahr beschriebenen Wohnungen vergleichbar sind.

2. Wohnlage

Einfache Wohnlage: Sie ist gekennzeichnet durch kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder beeinträchtigende Immissionen; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung bzw. unzureichender Infrastruktur.

Im Einzelfall ist aufgrund der örtlichen Beschaffenheit die Immobilie der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

Mittlere Wohnlage: Sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung ohne besondere Vor- und Nachteile. Typisch hierfür sind Wohngebiete in Innenstadt- oder Ortskernlagen oder die Grundstücke die genügend Freifläche, jedoch keine besondere Freilage haben.

Gute Wohnlage: Sie ist gekennzeichnet durch ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit entsprechenden Vorgärten bzw. Grünflächen auch in Höhen- oder Halbhöhenlagen. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten und starker Durchgrünung sowie einer günstigen Lage zu Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen. Hierzu gehören sowohl verkehrsberuhigte Innenstadtlagen als auch abgeschlossene Neubaugebiete in ländlichen Gemeinden.

Bevorzugte Wohnlage: Sie ist gekennzeichnet durch eine Wohngegend in aufgelockerter Bauweise und zweigeschossigen Bauten in Gärten mit ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage zu Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen und günstiger Verkehrsanbindung zu Zentren, insbesondere zur Innenstadt. Es handelt sich um bevorzugte Wohnlagen, die sich örtlich auch durch höhere Grundstückspreise abheben können.

Einstufung in den Teilorten: Für die Einstufung der Wohnlage in den Teilorten gelten dieselben Kriterien, jedoch wird unter Berücksichtigung der besonderen Infrastruktur von einer Abstufung um eine Stufe ausgegangen.

3. Wohnungsausstattung und Wohnart

Je nach Ausstattung sind von der Grundausrüstung der Wohnung entsprechend der in der Tabelle (S. 9) aufgeführten Ausstattungsmerkmale prozentuale Zu- oder Abschläge vorzunehmen, um den Ausstattungswert der Wohnung zu ermitteln.

Zudem können sich anhand der **Wohnart** des Gebäudes aufgeführten Tabellenwerte Zu- oder Abschläge ergeben. Die Größe des zu vergleichenden Wohnraums bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage usw. Für die Wohnflächenberechnung ist die 2. BerechnungsVO maßgebend.

Bei gleich ausgestatteten Wohnungen sinkt grundsätzlich bei steigender Flächengröße der Quadratmeterpreis, da die Installationskosten eines Bades, einer Küche, einer Heizung, die relativ hoch sind, bei einer Verteilung auf die Gesamtwohnfläche einer Wohnung bei großen Wohnungen einen niedrigeren Quadratmeterpreis als im Vergleich zu kleineren Wohnungen ergeben.

Unter **Wohnart** ist die grundsätzliche Struktur des Wohnraumes zu verstehen, also Geschößwohnungsbau, Mehrfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus und Einfamilienhaus. Hierfür können sich prozentuale Zu- und Abschläge ergeben.

4. Fortschreibung

Die Tabelle ist nicht statisch, sondern ergibt sich aus Ermittlungen, die dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietspiegels unmittelbar vorausgegangen sind. Um den Wert der Tabelle für die Praxis zu garantieren, werden die Tabellenwerte, jeweils ausgehend von den genannten Mittelwerten alle zwei Jahre der Mietpreisentwicklung angepasst.

V. Auskünfte und Beratung über die Anwendung des Mietspiegels

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilt:

Die Stabsstelle der Stadt Ochsenhausen für Liegenschaften,
Wirtschaftsförderung und Umweltschutz
Marktplatz 31
88416 Ochsenhausen
Telefon: 07352 9220-64
Telefax: 07352 9220-69
reischmann@ochsenhausen.de

Übersicht Mietspiegel

Baujahr	Wohnungsgröße	einfache Wohnlage		mittlere Wohnlage		gute Wohnlage		bevorzugte Wohnlage	
		Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite
bis 1970	bis 45 m ²	3,35 €	2,70 €bis 4,00 €	4,30 €	3,60 €bis 5,00 €	5,05 €	4,10 €bis 6,00 €	5,50 €	4,50 €bis 6,50 €
	45 m ² - 70 m ²	3,35 €	2,70 €bis 4,00 €	3,85 €	3,20 €bis 4,50 €	5,05 €	4,10 €bis 6,00 €	5,50 €	4,50 €bis 6,50 €
	größer 70 m ²	3,35 €	2,70 €bis 4,00 €	3,85 €	3,20 €bis 4,50 €	5,05 €	4,10 €bis 6,00 €	5,75 €	4,50 €bis 7,00 €
1970 - 1990	bis 45 m ²	3,85 €	3,20 €bis 4,50 €	4,80 €	4,10 €bis 5,50 €	5,60 €	4,50 €bis 6,70 €	5,75 €	4,50 €bis 7,00 €
	45 m ² - 70 m ²	3,85 €	3,20 €bis 4,50 €	4,805 €	4,10 €bis 5,50 €	5,50 €	4,50 €bis 6,50 €	5,60 €	4,50 €bis 6,70 €
	größer 70 m ²	3,85 €	3,20 €bis 4,50 €	4,60 €	3,90 €bis 5,30 €	5,50 €	4,50 €bis 6,50 €	5,75 €	4,50 €bis 7,00 €
ab 1990	bis 45 m ²	4,30 €	3,60 €bis 5,00 €	5,25 €	4,50 €bis 6,00 €	6,25 €	5,00 €bis 7,50 €	6,25 €	5,00 €bis 7,50 €
	45 m ² - 70 m ²	4,30 €	3,60 €bis 5,00 €	5,25 €	4,50 €bis 6,00 €	5,75 €	5,00 €bis 6,50 €	6,00 €	5,00 €bis 7,00 €
	größer 70 m ²	4,30 €	3,60 €bis 5,00 €	5,25 €	4,50 €bis 6,00 €	5,50 €	4,50 €bis 6,50 €	6,00€	5,00 €bis 7,00 €

Garagen und Stellplätze:

Garagenmietwert:	25,- bis 30,- €
Carport:	15,- bis 20,- €
PKW- Stellplatz:	10,- bis 15,- €
Stellplatz in der Tiefgarage nicht abgeschlossen:	20,- bis 25,- €

(in Innenstadtlagen sind Zuschläge bis 50 % zulässig)

Abweichungen von der Standardausstattung sind mit der entsprechenden Punktzahl zu berücksichtigen und von 100 abzuziehen oder hinzuzurechnen. Das Ergebnis ist die **Grundausrüstung** zur Berechnung der Ausstattungskennziffer.

Neben der Grundausrüstung ist die Zusatzausrüstung in der Tabelle (dunkelgrau unterlegt) zu erfassen. Die Summe der Punkte ergibt die Punktzahl für die **Zusatzausrüstung**.

Den zutreffenden **Ausrüstungswert** findet man in der Zelle die sich ergibt, wenn Sie die Zeile über die Punktzahl für die Grundausrüstung und die entsprechende Spalte über die Punktzahl der Zusatzausrüstung bestimmen. In der so gefundenen Zelle steht die Ausstattungskennziffer.

Standardausstattung:

- Badezimmer und WC innerhalb der Wohnung vorhanden
- Bade- oder Duschwanne/-tasse und Handwaschbecken vorhanden
- Fußbodenbelag im Bad Fliesen
- Fußbodenbelag in der Küche PVC
- Fußbodenbelag in Wohn- u. Schlafräumen Parkett/ Laminat, Teppichboden und Kunststoffbeläge mittlerer bis guter Qualität
- Isolierverglasung
- Zentral- oder Zentraletagenheizung
- Getrennte Elektrosicherungen für die einzelnen Räume und Haushaltsgeräte, drei und mehr Steckdosen je Wohnraum
- Fernseh- und Telefonanschluss in der Wohnung
- Gegensprechanlage vorhanden
- Eingangstür in einfacher leichter Ausführung
- Keller vorhanden
- Einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Eingangstür aus Holz oder Metall in einfacher bis mittlerer Qualität, Treppen aus Holz, Beton oder Kunststein, Treppenhaus in einfacher bis mittlerer Qualität in einfacher Gestaltung)

Grundausrüstung Abweichungen von der Standardausstattung	Bis 1960	1961 – 1975	1976 – 1990	1991 – 2006	Spalte für Ihre Berechnung
Kein abgeschlossener Keller- oder Abstellraum	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 7 %	
Einzelöfen	- 0%	- 3 %	- 6 %	- 10 %	
Zentralheizung mit Brennwerttechnik	+ 10 %	+ 8%	+ 6 %	+ 4 %	
Weniger als drei Steckdosen je Wohnraum	- 0 %	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Keine Gegensprechanlage vorhanden	- 0%	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fenster ohne Isolierverglasung	- 0%	- 2 %	- 5 %	- 10 %	
Keine einzelnen Elektrosicherungen für Wohnräume und Geräte	- 0%	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Fußboden im Bad mit Kunststoffbelag	- 0%	- 0%	- 2 %	- 4 %	
Nachtspeicherheizung	- 0%	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fußboden in der Küche mit Fliesenbelag	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	+ 0 %	
Wohnungseingangstür mit Schallsisolierung + Einbruchsicherung	+ 5 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 0 %	
Fernseh- und Telefonanschluss in mehreren Räumen	+ 4 %	+ 2 %	+ 1 %	+ 0 %	
Guter bis sehr guter Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Stabile Eingangstür aus Holz, Metal oder PVC in guter bis aufwendiger Qualität, evtl. mit Glas, aufwendige Briefkastenanlage, evtl. in Tür integriert. Massivtreppen aus Qualitätsmaterial. Dekorputz oder qualitativ ähnlich hochwertige Wandbehandlung im Treppenhaus. Gärtnerische Gestaltung des Eingangsbereiches.	+ 8%	+ 6 %	+ 4 %	+ 2 %	
Zusatzausrüstung					
Rollläden an den Fenstern	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	+ 0 %	
Ein Bidet im Bad vorhanden	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 0 %	
Besonders gestaltete Fenster	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 0 %	
Balkon oder Terrasse	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 2 %	
Gemeinschaftswaschmaschine und/oder -Trockner	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 2 %	
Freizeit- und Gemeinschaftsräume	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 2 %	
Im Gebäude ein Aufzug vorhanden (wenn das Baujahr vor 1962 liegt oder bei Neubauten mit weniger als fünf Vollgeschossen)	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	
Ein zweites Waschbecken im Bad vorhanden	+ 4 %	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	
Badezimmerwände überwiegend gefliest (mind. 1,60 m hoch)	+ 6 %	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	
Zweites WC (Gäste-WC) in Wohnung mit weniger als 4 Räumen	+ 8 %	+ 6 %	+ 4 %	+ 2 %	
Überwiegend moderne Sanitärobjekte in Bad und WC	+ 8 %	+ 6 %	+ 3 %	+ 0 %	
Ausstattungswert					

Wohnart		
Einfamilienhaus (Wohnfläche kleiner 120 m ²)		+ 10 %
Einfamilienhaus (Wohnfläche größer 120 m ²)		+/- 10 %
Reihen-Eckhaus / Doppelhaus		+ 7 %
Reihenhaus		+ 5 %
Penthouse-Wohnung		+ 3 %
Zweifamilienhaus		+ 2 %
Mehrfamilienhaus		+/- 0 %

Berechnung der Miete						
m ² - Miete laut Tabelle (s. S. 7)		Summe Zu- u. Abschläge für Ausstattung und Wohnart in % (s. S. 9)		m ² -Miete ihrer Wohnung	Wohnfläche Ihrer Wohnung	Miete
€	+	=		€	X	= €
					Garage/ Stellplatz (s. u.)	+ €
					Gesamtmiete	= €

Garagen und Stellplätze:

Garagemietwert: 25,- bis 30,- €
 Carport: 15,- bis 20,- €
 PKW- Stellplatz: 10,- bis 15,- €
 Stellplatz in der Tiefgarage nicht abgeschlossen: 20,- bis 25,- €
 (in Innenstadtlagen sind Zuschläge bis 50 % zulässig)