

Auszug aus qualifizierten Mietspiegel der Stadt Schwab. Grund Ortsübliche Vergleichsmiete und Mieterhöhung 2020

Nach den § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten ei-

nes öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,

- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Auf-

zugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

II. Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel für jede der 4 Kommunen in 3 Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und
- der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäu-

de fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen besseren Zustand versetzen, werden entweder über Zuschläge oder wegfallende Abschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV).
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes, der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung sowie der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für besondere Wohnwertmerkmale aus, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind ausschließlich Merkmale, die vom Vermieter

gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
				x	: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
				±		
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
				x		

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat* (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Mietpreisspannen: Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der

sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in den 4 Kommunen im Schnitt auf ± 18 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E). Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in der Tabelle 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen

WfM ,

A. Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr								
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	ab 2013
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 35	7,96	7,47	7,54	7,75	8,02	8,34	8,74	9,17	9,48
35 - < 40	7,56	7,09	7,16	7,36	7,61	7,92	8,30	8,71	9,01
40 - < 45	7,28	6,83	6,89	7,08	7,33	7,63	7,99	8,38	8,67
45 - < 50	7,07	6,63	6,69	6,88	7,12	7,41	7,76	8,14	8,42
50 - < 60	6,86	6,43	6,49	6,67	6,91	7,19	7,53	7,90	8,17
60 - < 70	6,69	6,28	6,33	6,51	6,74	7,01	7,35	7,70	7,97
70 - < 80	6,61	6,20	6,25	6,43	6,65	6,92	7,25	7,60	7,87
80 - < 90	6,57	6,16	6,22	6,39	6,61	6,88	7,21	7,56	7,82
90 - < 110	6,56	6,16	6,21	6,38	6,61	6,88	7,21	7,56	7,82
110 - < 120	6,59	6,18	6,24	6,41	6,64	6,91	7,24	7,59	7,85
120 - 140	6,63	6,22	6,28	6,45	6,68	6,95	7,28	7,63	7,90

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **6,89 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung), Reihenhaushälfte	7			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1971 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		4		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eine Grundfläche von 10 m ² für das Badezimmer oder eine 2. Toilette in der Wohnung vorliegen.	6			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden vier Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich; Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte; nur Dusche und keine Badewanne im Bad in Wohnung über 60 m ² .		4		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		5		
überwiegend nach 2006 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Dielen-/Teppichböden		8		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, ausreichend Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter gestellt	6			

keine Gegensprechanlage bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		3		
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	4			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		3		
Tiefgaragenparkplatz gehört zu der vermieteten Wohnung dazu	6			
Stadtbezirke von Schwäbisch Gmünd				
Zone 1: Innenstadt	7			
Zone 2: Oststadt, Weststadt, Südstadt, Hardt, Straßdorf, Rehnhof/Wetzgau, Herlikofen, Hussenhofen	3			
Zone 3: Bettringen, Großdeinbach, Bargau		3		
Zone 4: Degenfeld, Lindach, Rechberg, Weiler und sonstige „Außenlagen“		8		
Besondere Wohnlagen				
gehobene Wohnlage **) (mind. 2 der folgenden 3 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen); Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) max. 300 m entfernt)	4			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 2 der folgenden 3 Lagemerkmale müssen zutreffen: Die Umgebung im Umkreis von 100m hat keine oder nur punktuelle Begrünung; Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt)		5		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wirken sich in diesem Mietspiegel nicht signifikant preissteigernd aus, da in der Basisrente in den einzelnen Baualterklassen schon überwiegend Nettomieten von Wohnungen enthalten sind, welche von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

**) Wohnlagemerkmale aus gehobener Wohnlage und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel:

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,39 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2004 erneuert	--	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	5
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	6	--
	Stadtbezirk	Südstadt	3	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	4	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			13	5

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,39
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		13	–	5	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			6,39	x 8	: 100	0,51
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
			6,39	± 0,51		6,90
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			6,90	x 84		579,60

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel: 07171/603-2310 und 603-6210
Internet: stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben!
Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch
08.00 bis 12.00 Uhr
14.30 bis 16.30 Uhr

Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr
14.30 bis 18.00 Uhr

Freitag
08.00 bis 12.00 Uhr