



Mietspiegel Nehren

2023







Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	7
Mietpreisspannen	8
Beratung	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Rechenschema	11
Tabelle 1: Basismiete	12
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	14
Weiterführende Hinweise	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17



RAT



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nehren ist ein schöner, aktiver und beliebter Wohnort. Die Nähe zu den Städten Tübingen und Reutlingen, der Anschluss an die Zollernbahn machen unser schönes Dorf noch attraktiver.

Die Frage nach einer angemessenen Miete stellt sich daher für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass wir Ihnen mit dem ersten Mietspiegel für Nehren ein hilfreiches Instrument zur Ermittlung des Mietpreises in die Hand geben können.

Der Mietspiegel soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in Nehren bieten.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Institut Stein Statistik aus Lauffen aufgestellt. Inhaltlich ist er an den Mietspiegel Tübingen angelehnt. Die Miethöhen wurden mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau der Gemeinde Nehren angepasst.

Allen am Projekt und der Entstehung dieses Mietspiegels Beteiligten danke ich herzlich.

Ihr

Egon Betz
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Nehren für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 16)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß § 558c BGB wird von der Gemeinde Nehren anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Tübingen e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen und Preisabstandsmessungen zu den qualifizierten Mietspiegeln von Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen vorgenommen. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2020 und wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert. Die Dokumentation kann unter www.mietspiegel-nehren.de abgerufen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungs-

markt für Wohnraum in Nehren von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 17).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Dezember 2022 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe aufgrund Gesetz oder Förderzusage begrenzt wurde

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Nehren kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m²

nicht zuverlässig festgestellt werden. Für diese Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel gilt vom 1.8.2023 an.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale oder ein

im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spanngrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.



Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Tübingen	Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V. Pulvermühlstraße 5 72070 Tübingen Telefon: 07071/78269 E-Mail info@hausundgrund-tuebingen.de Internet: www.hausundgrund-tuebingen.de	Beratungsstelle Tübingen Katharinenstraße 18 (Volkshochschule TÜ, 1. OG, Raum 115) 72072 Tübingen Telefon: 07121/44611 E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Nehren	Sprechzeiten
Gemeinde Nehren Hauptstraße 32 72147 Nehren Telefon: 07473-3785-0 E-Mail: info@nehren.de Internet: www.nehren.de	Montag 8 bis 12 Uhr Mittwoch 8 bis 12 Uhr und 15 bis 18 Uhr Freitag 8 bis 12 Uhr

Der Mietspiegel kann zu den üblichen Öffnungszeiten, oder nach Terminabsprache, im Rathaus (Hauptstraße 32) eingesehen werden und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-nehren.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:

Wohnfläche der Wohnung:

Baujahr der Wohnung:

Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.

Basismiete gemäß der Tabelle 1: €/m² ← **A**

Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2: Punkte ← **B**

Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu: ← **C**

Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:

Berechnen Sie: **A** x **C** / 100 €/m² ← **D**

Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,85 €/m² ← **E**

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,15 €/m² ← **F**

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² (netto, kalt):

E **D** **F**

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohn-

fläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre bis 2005)

Wohnfläche	Baujahre						
	bis 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001	2002 - 2005
25 bis unter 26 m ²	10,92	10,96	11,04	11,16	11,31	11,44	11,54
26 bis unter 27 m ²	10,69	10,73	10,81	10,94	11,09	11,21	11,32
27 bis unter 28 m ²	10,47	10,51	10,59	10,72	10,87	10,99	11,10
28 bis unter 29 m ²	10,26	10,30	10,38	10,51	10,66	10,78	10,89
29 bis unter 31 m ²	9,88	9,92	9,99	10,12	10,27	10,40	10,50
31 bis unter 33 m ²	9,55	9,59	9,66	9,79	9,94	10,07	10,17
33 bis unter 35 m ²	9,29	9,33	9,41	9,53	9,68	9,81	9,91
35 bis unter 37 m ²	9,09	9,13	9,21	9,34	9,48	9,61	9,72
37 bis unter 39 m ²	8,93	8,97	9,04	9,17	9,32	9,45	9,55
39 bis unter 41 m ²	8,78	8,82	8,90	9,03	9,17	9,30	9,40
41 bis unter 43 m ²	8,67	8,71	8,79	8,92	9,06	9,19	9,29
43 bis unter 45 m ²	8,59	8,63	8,71	8,84	8,98	9,11	9,22
45 bis unter 47 m ²	8,53	8,57	8,64	8,77	8,92	9,05	9,15
47 bis unter 49 m ²	8,46	8,50	8,58	8,71	8,86	8,98	9,09
49 bis unter 51 m ²	8,38	8,42	8,50	8,63	8,77	8,90	9,00
51 bis unter 53 m ²	8,29	8,33	8,41	8,54	8,68	8,81	8,91
53 bis unter 55 m ²	8,20	8,24	8,32	8,44	8,59	8,72	8,82
55 bis unter 57 m ²	8,11	8,15	8,23	8,35	8,50	8,63	8,73
57 bis unter 60 m ²	8,01	8,05	8,12	8,25	8,40	8,53	8,63
60 bis unter 63 m ²	7,91	7,95	8,02	8,15	8,30	8,43	8,53
63 bis unter 66 m ²	7,82	7,86	7,93	8,06	8,21	8,34	8,44
66 bis unter 70 m ²	7,73	7,77	7,84	7,97	8,12	8,25	8,35
70 bis unter 75 m ²	7,63	7,67	7,75	7,88	8,02	8,15	8,26
75 bis unter 80 m ²	7,55	7,59	7,67	7,80	7,94	8,07	8,18
80 bis unter 90 m ²	7,49	7,53	7,61	7,74	7,88	8,01	8,12
90 bis unter 100 m ²	7,45	7,49	7,56	7,69	7,84	7,97	8,07
100 bis unter 120 m ²	7,39	7,43	7,51	7,64	7,78	7,91	8,02
120 bis unter 160 m ²	7,35	7,39	7,47	7,60	7,74	7,87	7,97

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2006)

Wohnfläche	Baujahre					
	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2017	2018	2019 - 2022
25 bis unter 26 m ²	11,74	12,06	12,48	12,85	13,16	13,37
26 bis unter 27 m ²	11,52	11,84	12,26	12,62	12,93	13,14
27 bis unter 28 m ²	11,30	11,62	12,04	12,40	12,71	12,92
28 bis unter 29 m ²	11,09	11,41	11,83	12,19	12,50	12,71
29 bis unter 31 m ²	10,70	11,02	11,44	11,80	12,11	12,33
31 bis unter 33 m ²	10,37	10,69	11,11	11,47	11,79	12,00
33 bis unter 35 m ²	10,11	10,43	10,85	11,22	11,53	11,74
35 bis unter 37 m ²	9,92	10,24	10,66	11,02	11,33	11,54
37 bis unter 39 m ²	9,75	10,07	10,49	10,86	11,17	11,38
39 bis unter 41 m ²	9,60	9,93	10,34	10,71	11,02	11,23
41 bis unter 43 m ²	9,49	9,82	10,24	10,60	10,91	11,12
43 bis unter 45 m ²	9,42	9,74	10,16	10,52	10,83	11,04
45 bis unter 47 m ²	9,35	9,67	10,09	10,46	10,77	10,98
47 bis unter 49 m ²	9,29	9,61	10,03	10,39	10,70	10,91
49 bis unter 51 m ²	9,21	9,53	9,95	10,31	10,62	10,83
51 bis unter 53 m ²	9,11	9,44	9,86	10,22	10,53	10,74
53 bis unter 55 m ²	9,02	9,34	9,76	10,13	10,44	10,65
55 bis unter 57 m ²	8,93	9,25	9,67	10,04	10,35	10,56
57 bis unter 60 m ²	8,83	9,15	9,57	9,94	10,25	10,46
60 bis unter 63 m ²	8,73	9,05	9,47	9,83	10,14	10,36
63 bis unter 66 m ²	8,64	8,96	9,38	9,74	10,05	10,27
66 bis unter 70 m ²	8,55	8,87	9,29	9,66	9,97	10,18
70 bis unter 75 m ²	8,46	8,78	9,20	9,56	9,87	10,08
75 bis unter 80 m ²	8,38	8,70	9,12	9,48	9,79	10,00
80 bis unter 90 m ²	8,32	8,64	9,06	9,42	9,73	9,94
90 bis unter 100 m ²	8,27	8,59	9,01	9,37	9,68	9,90
100 bis unter 120 m ²	8,22	8,54	8,96	9,32	9,63	9,84
120 bis unter 160 m ²	8,18	8,50	8,92	9,28	9,59	9,80

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngeren Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietenkend:  mietsteigernd: 	Punkte	
Sanitärausstattung			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		-12	
Toilette befindet sich außerhalb der Wohnung		-6	
Fußboden und Wände im Bad sind nicht gefliest		-4	
Sonderausstattung im Bad vorhanden: Urinal, Bidet, Fußbodenheizung oder Strukturheizkörper / Handtuchwärmer		2	
zweites Bad / Gästebad vorhanden		3	
Bodenbelag im Wohnbereich			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden		-7	
Teppichboden		-5	
Heizung			
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen		-3	

		Übertrag	
	mietsenkend: ▼ mietsteigernd: ▲		Punkte
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss	▼	-5	
Einfacher Küchenboden (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	▼	-3	
Aufzug (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)	▲	2	
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	▲	6	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	▲	7	
Modernisierungen			
Sanitärausstattung 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	▲	2	
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2014 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2014 oder später gebaute Wohnungen)	▲	2	
Elektroinstallation 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	▲	4	
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (Maßnahmen ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (2009 oder später; Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).	▲	3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
Starke Lärmbelastung (An den an Haupt- / Durchgangsstraßen gelegenen Fassadenseiten ist von einer starken Lärmbelastung auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass bei anderen Lagen ebenfalls Beeinträchtigungen (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) bestehen können, die im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind.)	▼	-5	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	▼	-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf S. 11 eintragen)			

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mietern mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Gemeinde Nehren gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren/Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter www.mietspiegel-nehren.de abgerufen werden. Der Mietspiegel kann zu den üblichen Öffnungszeiten, oder nach Terminabsprache, im Rathaus (Hauptstraße 32) eingesehen werden und ist dort kostenlos erhältlich.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden,

in dem die letzte Mieterhöhung /der Vertragsabschluss mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin/ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Definitionen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möbliierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möbliierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Impressum

Gemeinde Nehren
Hauptstraße 32
72147 Nehren
Telefon: 07473-3785-0
E-Mail: info@nehren.de

Bildnachweis

© Gemeinde Nehren

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2023 Gemeinde Nehren.
Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Nehren. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

