



Stadt Fellbach

Amt für Hochbau
und Gebäudemanagement

I. Aufstellung des Mietspiegels

Die Stadtverwaltung Fellbach hat gemeinsam mit dem Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V. diesen Mietspiegel erarbeitet, welcher den Mietspiegel vom 1. September 2013 ersetzt. Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für frei finanzierte Wohnungen in Fellbach wieder. Er ist nicht anwendbar auf öffentlich geförderte (Sozialwohnungen), Werks- und Dienstwohnungen.

II. Vergleichsmiete

Nach § 558 Abs. 1-3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn:

1. die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, zu dem Zeitpunkt in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist;
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind, und
3. der Mietzins sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 15%¹⁾ erhöht hat (Kappungsgrenze).

¹⁾Mit Verordnung der Landesregierung vom 09.06.2015 wurde Fellbach zum Gebiet im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB erklärt (GBl. vom 19.06.2015, S. 346). Damit beträgt die Kappungsgrenze 15% statt 20%. Die Verordnung tritt am 30.06.2020 außer Kraft.

Das Verlangen, der Erhöhung des Mietzinses zuzustimmen, kann u. a. anhand dieses Mietspiegels begründet werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf die Zustellung des Erhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von weiteren zwei Monaten klagen.

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

II a. Mietpreisbremse*)

**)Voraussichtlich wird Fellbach in den Bereich der Mietpreisbremse aufgenommen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels war diese Verordnung noch nicht erlassen.*

§ 556d BGB

Die Miete bei einer Neuvermietung darf die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen.

§ 556e BGB

Liegt die zuletzt geschuldete Miete (Vormiete) höher als die nach § 556 d zulässige Miete, darf die Miete in Höhe der Vormiete vereinbart werden. Modernisierungumlagen die der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführt hat, können aufgeschlagen werden.

§ 556f BGB

Ausgenommen von der Beschränkung des 556d sind Erstbezüge bei Neubau (nach 01.10.2014) und nach umfassender Modernisierung.

III. Sinn und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine Richtlinie, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Lage, Ausstattung und des Alters der Gebäude bzw. Wohnungen zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand einheitlich und offen darzustellen und den Vertragsparteien die Beschaffung und Auswertung von Informationen über Vergleichsmieten zu ersparen. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung dient die Tabelle den Richtern und Sachverständigen in der Regel als Entscheidungshilfe.

IV. Inhalt des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält Nettomieten ohne Nebenkosten, d. h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). Nicht eingeschlossen und zur Nettomiete zusätzlich anteilmäßig zu zahlen sind die Betriebskosten wie z. B. die Kosten der Heizung, der Wasserversorgung, der Müllabfuhr, der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzugs, der Gemeinschaftsantenne, des Kabelanschlusses, des Stroms für Gemeinschaftsanlagen, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, usw. (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung).

V. Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit 2 - 5 verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen. Daneben müssen weitere Merkmale der Wohnung berücksichtigt werden, um die ortsübliche Miete innerhalb der angegebenen Spanne feststellen zu können. Die im Mietspiegel festgehaltenen Werte haben jeweils einen oberen und unteren Wert. In der Regel gilt der Durchschnittswert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede bzw. Vor- und Nachteile in den entsprechenden Gruppen aus.

1. Wohnlagen

Im Mietspiegel sind drei Lagekategorien (mit Nachteilen, Durchschnitt und mit Vorteilen) ausgewiesen. Bei der Beurteilung einer Wohnlage sollte zunächst nach dem häufigsten Fall „Durchschnitt“ ausgegangen werden. Anschließend sind die Lage aufwertenden oder abwertenden Faktoren zu berücksichtigen, die weitere Auswirkungen auf den Mietpreis haben. Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen. Ein Nachteil ist anzunehmen, wenn die Zahl der Nachteile die Zahl der Lagevorteile um mindestens zwei übertrifft. Dies trifft auch für Vorteile zu.

Nachteile sind beispielsweise: sehr dichte Bebauung, keine Grünanlagen, Hochhaus, starke Verkehrs- oder Lärmbelastigung, Industriegebiet,

Vorteile sind beispielsweise: zentrale Lage, hoher Erholungswert, Grünanlage, offene durchgrünte Bebauung, keine Verkehrsbelastung.

2. Wohnungsgrößen:

Die im Mietspiegel angegebenen Werte gelten für Wohnungen ab 30 - 40 qm, von 40 - 50 qm, von 50 - 60 qm, von 60 - 70 qm und ab 70 qm Wohnfläche. Die Wohnungsgröße wird nach der geltenden Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Installationsaufwand für Bad, Küche, Heizung ist verhältnismäßig groß. Die Verteilung dieser Kosten auf die Wohnfläche ergibt bei großen Wohnungen verständlicherweise einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren

Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als große Wohnungen. Die Mieten für Kleinwohnungen unter 30 qm Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen.

3. Ausstattung

a) Sehr einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Dunkle Wohnungen mit Einzelöfen, ohne Bodenbelag, schwache Elektroinstallation, ohne Balkon

b) Einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-, Parkett- oder Laminatfußböden sowie ohne Doppelfenster, Küche und Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz, Einzelöfen.

c) Durchschnittliche Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung; Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte, die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz.

d) Gute Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, hochwertige Sanitärausstattung, Teppich- und/oder Parkett-/Laminatfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelte; die Versorgungsleitungen liegen unter Putz; Doppelfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum, Wärmeschutzverglasung, Balkon/Terrasse.

e) Sehr gute Ausstattung ist beispielsweise:

Helle Wohnungen, zusätzlich zur Zentralheizung Fußbodenheizung, hochwertigste Bodenbeläge, hochwertige Sanitärausstattung, Wärmeschutzverglasung, Balkon oder Gartenanteil

VI. Modernisierungen

Grundsätzlich finden Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal "Ausstattung" bzw. in der Mietpreisspanne ihren Niederschlag. Es ist zwischen folgenden Modernisierungsarten zu unterscheiden:

1. Übliche Modernisierungen (Instandhaltung und Instandsetzung):

- 1.1 Übliche Modernisierungen, die der Instandhaltung oder dem Austausch der vorhandenen Ausstattung dienen, führen in der Regel zu keiner Veränderung der Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne der entsprechenden Ausstattungskategorie.

- 1.2 Bei Modernisierungen, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert wird (z. B. die Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens, den Einbau einer Küche durch den Vermieter), kann für die Miethöhenbestimmung nach der Modernisierung eine entsprechend höhere Ausstattungskategorie gewählt werden.

VII. Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

a) Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V., Blumenstraße 20, 70736 Fellbach. Beratung montags 16:00 bis 18:30 Uhr, donnerstags 16:00 bis 18:30 Uhr, Telefon und Fax 0711 / 51 20 80.

b) DMB - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V., Fronackerstr. 12, 71332 Waiblingen. Beratung in Fellbach, Gerhart-Hauptmann-Str. 17, 70734 Fellbach, montags 16:00 bis 18:00 Uhr, Telefon 0711 / 57 99 44 und Fax 0711 / 5781320. Beratung in Waiblingen, Fronackerstr. 12, jeweils montags 14:30 bis 18:00 Uhr, dienstags 14:00 bis 18:00 Uhr und donnerstags 9:00 bis 12:00 Uhr; Telefonberatung mittwochs 14:00 bis 16:00 Uhr, Telefon 0715/115758 und Fax 0715/1905444.

c) Stadtverwaltung Fellbach – Amt für Hochbau und Gebäudemanagement, Marktplatz 1, 70734 Fellbach, Telefon 0711 / 5851-290 und Fax 0711/5851-491 Sprechzeiten: Montag - Mittwoch 8:00 - 14:00 Uhr, Donnerstag 8:00 - 18:30 Uhr, Freitag 8:00 - 12:00 Uhr und nach Vereinbarung. **Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Fellbach nicht gewährt werden.**