

Fellbacher Mietspiegel 2013 (€/m²) gültig ab 01. September 2013

Baujahre vor 1975		30 bis unter 40 m ²			40 bis unter 50 m ²			50 bis unter 60 m ²			60 bis unter 70 m ²			70 m ² und mehr			
		Ausstattung	Lage	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
sehr einfache	mit Nachteilen		5,90	7,30	6,60	5,50	6,90	6,20	5,20	6,60	5,90	4,90	6,30	5,60	4,70	6,10	5,40
	Durchschnitt		6,10	7,50	6,80	5,80	7,20	6,50	5,40	6,80	6,10	5,20	6,60	5,90	5,00	6,40	5,70
	mit Vorteilen		6,40	7,80	7,10	6,00	7,40	6,70	5,70	7,10	6,40	5,40	6,80	6,10	5,20	6,60	5,90
einfache	mit Nachteilen		6,30	7,70	7,00	5,90	7,30	6,60	5,60	7,00	6,30	5,30	6,70	6,00	5,10	6,50	5,80
	Durchschnitt		6,60	8,00	7,30	6,20	7,60	6,90	5,90	7,30	6,60	5,60	7,00	6,30	5,30	6,70	6,00
	mit Vorteilen		6,80	8,20	7,50	6,50	7,90	7,20	6,10	7,50	6,80	5,80	7,20	6,50	5,60	7,00	6,30
mittlere	mit Nachteilen		6,70	8,10	7,40	6,40	7,80	7,10	6,00	7,40	6,70	5,80	7,20	6,50	5,50	6,90	6,20
	Durchschnitt		7,00	8,40	7,70	6,60	8,00	7,30	6,30	7,70	7,00	6,00	7,40	6,70	5,60	7,20	6,50
	mit Vorteilen		7,20	8,60	7,90	6,80	8,20	7,50	6,60	8,00	7,30	6,20	7,60	6,90	6,00	7,40	6,70
gute	mit Nachteilen		7,10	8,50	7,80	6,70	8,10	7,40	6,50	7,90	7,20	6,10	7,50	6,80	5,90	7,30	6,60
	Durchschnitt		7,40	8,80	8,10	7,00	8,40	7,70	6,70	8,10	7,40	6,40	7,80	7,10	6,20	7,60	6,90
	mit Vorteilen		7,60	9,00	8,30	7,20	8,60	7,90	6,90	8,30	7,60	6,70	8,10	7,40	6,40	7,80	7,10
sehr gute	mit Nachteilen		7,70	9,10	8,40	7,20	8,60	7,90	6,90	8,30	7,60	6,60	8,00	7,30	6,40	7,80	7,10
	Durchschnitt		7,90	9,30	8,60	7,50	8,90	8,20	7,20	8,60	7,90	6,80	8,30	7,60	6,60	8,00	7,30
	mit Vorteilen		8,10	9,50	8,80	7,80	9,20	8,50	7,40	8,80	8,10	7,10	8,50	7,80	6,90	8,30	7,60

Baujahre 1975 - 1984		30 bis unter 40 m ²			40 bis unter 50 m ²			50 bis unter 60 m ²			60 bis unter 70 m ²			70 m ² und mehr			
		Ausstattung	Lage	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
einfache	mit Nachteilen		6,90	8,30	7,60	6,55	7,95	7,25	6,20	7,60	6,90	5,90	7,30	6,60	5,85	7,05	6,35
	Durchschnitt		7,15	8,55	7,85	6,80	8,20	7,50	6,45	7,85	7,15	6,15	7,55	6,85	5,90	7,30	6,60
	mit Vorteilen		7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,70	8,10	7,40	6,45	7,85	7,15	6,20	7,60	6,90
mittlere	mit Nachteilen		7,35	8,75	8,05	6,95	8,35	7,65	6,60	8,00	7,30	6,35	7,75	7,05	6,10	7,50	6,80
	Durchschnitt		7,60	9,00	8,30	7,20	8,60	7,90	6,90	8,30	7,60	6,60	8,00	7,30	6,35	7,75	7,05
	mit Vorteilen		7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,15	8,55	7,85	6,85	8,25	7,55	6,60	8,00	7,30
gute	mit Nachteilen		7,75	9,15	8,46	7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,80	8,20	7,50	6,55	7,95	7,25
	Durchschnitt		8,00	9,40	8,70	7,65	9,05	8,35	7,30	8,70	8,00	7,00	8,40	7,70	6,80	8,20	7,50
	mit Vorteilen		8,30	9,70	9,00	7,85	9,25	8,55	7,55	8,95	8,25	7,25	8,65	7,95	7,05	8,45	7,75
sehr gute	mit Nachteilen		8,20	9,60	8,90	7,80	9,20	8,50	7,50	8,90	8,20	7,15	8,55	7,85	6,95	8,35	7,65
	Durchschnitt		8,45	9,85	9,15	8,05	9,45	8,75	7,70	9,10	8,40	7,40	8,80	8,10	7,15	8,55	7,85
	mit Vorteilen		8,65	10,05	9,35	8,30	9,70	9,00	7,95	9,35	8,65	7,70	9,10	8,40	7,40	8,80	8,10

Baujahre 1985 - 1994		30 bis unter 40 m ²			40 bis unter 50 m ²			50 bis unter 60 m ²			60 bis unter 70 m ²			70 m ² und mehr			
		Ausstattung	Lage	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
mittlere	mit Nachteilen		7,70	9,10	8,40	7,35	8,75	8,05	7,00	8,40	7,70	6,70	8,10	7,40	6,45	7,85	7,15
	Durchschnitt		7,95	9,35	8,65	7,80	9,00	8,30	7,25	8,65	7,95	6,95	8,35	7,65	6,70	8,10	7,40
	mit Vorteilen		8,20	9,60	8,90	7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,20	8,60	7,90	6,95	8,35	7,65
gute	mit Nachteilen		8,10	9,50	8,80	7,75	9,15	8,45	7,40	8,80	8,10	7,15	8,55	7,85	6,90	8,30	7,60
	Durchschnitt		8,40	9,80	9,10	8,00	9,40	8,70	7,65	9,05	8,35	7,40	8,80	8,10	7,15	8,55	7,85
	mit Vorteilen		8,65	10,05	9,35	8,25	9,65	8,95	7,95	9,35	8,65	7,60	9,00	8,30	7,40	8,80	8,10
sehr gute	mit Nachteilen		8,55	9,95	9,25	8,20	9,60	8,90	7,85	9,25	8,55	7,55	8,95	8,25	7,30	8,70	8,00
	Durchschnitt		8,80	10,20	9,50	8,40	9,80	9,10	8,10	9,50	8,80	7,80	9,20	8,50	7,60	9,00	8,30
	mit Vorteilen		9,05	10,45	9,75	8,65	10,05	9,35	8,35	9,75	9,05	8,05	9,45	8,75	8,25	9,65	8,90

Baujahre 1995 - 2004		30 bis unter 40 m ²			40 bis unter 50 m ²			50 bis unter 60 m ²			60 bis unter 70 m ²			70 m ² und mehr			
		Ausstattung	Lage	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
mittlere	mit Nachteilen		8,20	9,60	8,90	7,70	9,10	8,40	7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,85	8,25	7,55
	Durchschnitt		8,30	9,70	9,00	7,95	9,35	8,65	7,60	9,00	8,30	7,35	8,75	8,05	7,05	8,45	7,75
	mit Vorteilen		8,55	9,95	9,25	8,30	9,70	9,00	7,85	9,25	8,55	7,60	9,00	8,30	7,35	8,75	8,05
gute	mit Nachteilen		8,65	10,05	9,35	8,20	9,60	8,90	7,75	9,15	8,45	7,50	8,90	8,20	7,25	8,65	7,95
	Durchschnitt		8,85	10,25	9,55	8,40	9,80	9,10	8,05	9,45	8,75	7,75	9,15	8,45	7,50	8,90	8,20
	mit Vorteilen		9,10	10,50	9,80	8,75	10,15	9,45	8,40	9,80	9,10	8,00	9,40	8,70	7,75	9,15	8,45
sehr gute	mit Nachteilen		9,00	10,40	9,70	8,55	9,95	9,25	8,20	9,60	8,90	8,00	9,40	8,70	7,70	9,10	8,40
	Durchschnitt		9,25	10,65	9,95	8,90	10,30	9,60	8,45	9,85	9,15	8,30	9,70	9,00	7,95	9,35	8,65
	mit Vorteilen		9,50	10,90	10,20	9,25	10,65	9,95	8,80	10,20	9,50	8,55	9,95	9,25	8,30	9,70	9,00

Baujahre ab 2005		30 bis unter 40 m ²			40 bis unter 50 m ²			50 bis unter 60 m ²			60 bis unter 70 m ²			70 m ² und mehr			
		Ausstattung	Lage	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
gute	mit Nachteilen		8,80	10,20	9,50	8,40	9,80	9,10	8,05	9,45	8,75	7,75	9,15	8,45	7,50	8,90	8,20
	Durchschnitt		9,00	10,40	9,70	8,65	10,05	9,35	8,30	9,70	9,00	8,05	9,45	8,75	7,75	9,15	8,45
	mit Vorteilen		9,35	10,75	10,05	9,00	10,40	9,70	8,65	10,05	9,35	8,40	9,80	9,10	8,10	9,50	8,80
sehr gute	mit Nachteilen		9,20	10,60	9,90	8,80	10,20	9,50	8,50	9,90	9,20	8,20	9,60	8,90	7,95	9,35	8,65
	Durchschnitt		9,45	10,85	10,15	9,10	10,50	9,80	8,75	10,15	9,45	8,45	9,85	9,15	8,20	9,60	8,90
	mit Vorteilen		9,80	11,20	10,50	9,45	10,85	10,15	9,10	10,50	9,80	8,80	10,20	9,50	8,55	9,95	9,25



Stadt Fellbach

Amt für Hochbau
und Gebäudemanagement

I. Aufstellung des Mietspiegels

Die Stadtverwaltung Fellbach hat gemeinsam mit dem DMB, Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V. und dem Haus & Grund Fellbach und Umgebung e. V. einen Mietspiegel erarbeitet, welcher den Mietspiegel vom 1. Juni 2011 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 den §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 20 Prozent erhöht.

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.

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 Vertragspartnern 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) oder 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 neuesten 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 Ausstattungs-kategorie.

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 Ausstattungs-kategorie gewählt werden.

2. **Umfassende und/oder energetische Modernisierung seit 1998:**

Eine umfassende und/oder energetische Modernisierung ist zu unterstellen, wenn z. B. seit 1998 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung, Wärmedämmung der Außenwände, Dachdämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke, Kellerdämmung/Dämmung der untersten Geschossdecke erfolgt ist und die Kosten hierfür mindestens ein Drittel der Baukosten einer Neubauwohnung betragen haben (s. Tabelle unten).

Bei umfassender und/oder energetischer Modernisierung seit 1998 kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass ein Mittelwert aus den Tabellenwerten des Baujahres und des Jahres der umfassenden Modernisierung gebildet wird.

3. **Neubaugleiche Modernisierung seit 1998:**

Eine neubaugleiche Sanierung (Kernsanierung) ist zu unterstellen, sofern Modernisierungsarbeiten über den Bereich der umfassenden und/oder energetischen Sanierung hinaus erfolgt sind und/oder hierfür die entstandenen Baukosten - bedingt durch damit verbundene Aus- und Umbaumaßnahmen, z. B. Grundrissveränderung, neue Decken und Böden - zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten überschreiten.

Bei dieser neubaugleichen Modernisierung kann die Wohnung in die Baujahrs-kategorie eingruppiert werden, in der die Modernisierung erfolgte. Den für eine neubaugleiche Modernisierung notwendigen Umfang der Investitionssumme können Sie folgender Tabelle entnehmen:

Jahr der Modernisierung	Mindestkosten in €/m ² Wohnfläche für	
	umfassende Modernisierung (1/3 der Neubaukosten)	neubaugleiche Modernisierung (2/3 der Neubaukosten=)
2010 - 2013	550,00 €	1.100,00 €
2006 - 2009	505,00 €	1.010,00 €
2002 - 2005	455,00 €	912,00 €
1998 - 2001	448,00 €	896,00 €

Würde aufgrund einer umfassenden und/oder energetischen Modernisierung und/oder neubaugleichen Modernisierung die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahr-kategorie eingruppiert, ist ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung nicht gerechtfertigt.

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 07151/15758 und Fax 07151/905444.

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.