



**Mietspiegel
Hülben
2022**

Impressum

Bürgermeisteramt Hülben
Hauptstraße 1
72584 Hülben

07125 / 9686-0
info@huelben.de

Bildnachweis

© Gemeinde Hülben

Urheberrecht

Copyright © 2022 Gemeinde
Hülben.

Alle Rechte vorbehalten.

Mietspiegel

Hülben

2022





Inhalt

Allgemeine Hinweise	5
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
Einfacher Mietspiegel	5
Ortsübliche Vergleichsmiete	5
Geltungsbereich	5
Gültigkeitszeitraum	6
Mietpreisspannen	6
Beratung	7
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
Rechenschema	9
Tabelle 1: Basismiete	10
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	12
Weiterführende Hinweise	15
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	15
Kappungsgrenze	15
Prüfung auf Mietüberhöhung	15
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Hülben 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. 15)

Einfacher Mietspiegel

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

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und
- Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Reutlingen übernommen / abgeleitet. Als „qualifizierter“ Mietspiegel basiert der Mietspiegel Reutlingen auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung.

Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Hülben wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Reutlingen und Hülben festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2019. Die statistischen Auswertungen hierfür wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels Hülben 2020. Für die Fortschreibung wurde das Niveau der Vergleichsmieten entsprechend der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg angepasst.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hülben

- für Wohnraum im „freien“ Wohnungsmarkt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB),
- wobei in die Berechnung des Mietniveaus nur Verträge eingehen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Die Nettokaltmiete ist 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 zum 31.12.2021 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen / Internaten
- Ferienwohnungen / zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Hülben wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 27 oder ab 160 m² nicht ausgewiesen. 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 1.4.2022 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- / Gebäude-merkmale
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzuge-rechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind.
- zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Vertragsabschlüsse und –anpassungen für ansonsten vergleichbare Wohnungen.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand, erfolgte / nicht erfolgte Erneuerungsmaßnahmen) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen 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 Reutlingen und Region e.V.  Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Reutlingen und Region	Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.  DMB Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Föhrstraße 1 72760 Reutlingen Telefon: 07121 / 69069-200 Telefax: 07121 / 69069-220 info@hausundgrund-reutlingen.de www.hausundgrund-reutlingen.de	Untere Gerberstraße 6 72764 Reutlingen Telefon: 07121 / 44611 info@mieterbund-rt-tue.de www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Hülben	
Bürgermeister Siegmond Ganser Hauptstraße 1 72584 Hülben Telefon: 07125 / 9686-12 info@huelben.de	Sprechzeiten Montag bis Freitag: 9 bis 12 Uhr Montag bis Mittwoch: 14 bis 16 Uhr Donnerstag: 16 bis 18.30 Uhr

Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-huelben.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden. Die Mietspiegelbroschüre liegt im Bürgerbüro (Erdgeschoss des Rathauses: Mo, Di, Do, Fr: 9-12 Uhr, Do: 16-18 Uhr) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Die in dieser Broschüre enthaltenen rechtlichen Hinweise und Definitionen basieren auf dem Stand vom 1.3.2022. Sie ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an die oben genannten Verbände oder an Ihren Rechtsbeistand.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete gemäß Wohnfläche und Baujahr (S. 10-11).

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand Tabelle 2 (S. 14-15) 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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Rechner unter www.mietspiegel-huelben.de

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:	<input type="text"/>	m ²
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>	
Schritt 1: Basismiete		
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 10-11):	A <input type="text"/>	€/m ²
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 12-13):	B <input type="text"/>	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	C <input type="text"/>	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete		
Berechnen Sie:	A x C / 100 = D <input type="text"/>	€/m ²
Schritt 4: Mietpreisspanne		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie:	D x 0,87 = E <input type="text"/>	€/m ²
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie:	D x 1,13 = F <input type="text"/>	€/m ²

Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² pro Monat (netto, kalt):		
E <input type="text"/> €/m ²	D <input type="text"/> €/m ²	F <input type="text"/> €/m ²
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:		
<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche 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 Bualter* Euro/m² – Baujahre bis 2001

Wohnfläche	Baujahre					
	bis 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001
27 bis unter 29 m ²	8,21	8,40	8,62	8,82	8,96	9,11
29 bis unter 31 m ²	8,05	8,24	8,46	8,66	8,80	8,95
31 bis unter 33 m ²	7,89	8,09	8,30	8,50	8,64	8,79
33 bis unter 35 m ²	7,74	7,93	8,16	8,35	8,49	8,64
35 bis unter 37 m ²	7,60	7,80	8,00	8,21	8,35	8,50
37 bis unter 39 m ²	7,46	7,66	7,87	8,07	8,21	8,36
39 bis unter 41 m ²	7,32	7,52	7,73	7,93	8,07	8,22
41 bis unter 43 m ²	7,20	7,39	7,60	7,80	7,94	8,10
43 bis unter 45 m ²	7,06	7,26	7,48	7,68	7,82	7,97
45 bis unter 47 m ²	6,95	7,15	7,37	7,56	7,71	7,85
47 bis unter 49 m ²	6,84	7,03	7,25	7,44	7,59	7,74
49 bis unter 51 m ²	6,74	6,93	7,15	7,34	7,48	7,64
51 bis unter 53 m ²	6,65	6,84	7,05	7,25	7,39	7,55
53 bis unter 55 m ²	6,56	6,75	6,97	7,16	7,30	7,46
55 bis unter 57 m ²	6,47	6,66	6,88	7,08	7,23	7,38
57 bis unter 60 m ²	6,38	6,58	6,79	6,99	7,14	7,29
60 bis unter 63 m ²	6,29	6,48	6,70	6,89	7,03	7,19
63 bis unter 66 m ²	6,20	6,39	6,61	6,81	6,95	7,11
66 bis unter 70 m ²	6,12	6,32	6,53	6,73	6,88	7,02
70 bis unter 75 m ²	6,05	6,24	6,45	6,65	6,79	6,94
75 bis unter 80 m ²	5,97	6,17	6,38	6,59	6,73	6,88
80 bis unter 90 m ²	5,92	6,11	6,33	6,52	6,66	6,82
90 bis unter 100 m ²	5,87	6,06	6,28	6,48	6,62	6,77
100 bis unter 120 m ²	5,82	6,01	6,23	6,43	6,57	6,72
120 bis unter 160 m ²	5,78	5,97	6,19	6,38	6,52	6,67

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m² – Baujahre ab 2002

Wohnfläche	Baujahre				
	2002 - 2005	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2021
27 bis unter 29 m ²	9,26	9,43	9,58	9,71	9,79
29 bis unter 31 m ²	9,11	9,26	9,43	9,55	9,63
31 bis unter 33 m ²	8,95	9,12	9,27	9,40	9,47
33 bis unter 35 m ²	8,80	8,96	9,12	9,25	9,32
35 bis unter 37 m ²	8,66	8,82	8,98	9,10	9,17
37 bis unter 39 m ²	8,52	8,67	8,84	8,96	9,03
39 bis unter 41 m ²	8,38	8,54	8,71	8,83	8,90
41 bis unter 43 m ²	8,25	8,41	8,57	8,70	8,77
43 bis unter 45 m ²	8,12	8,30	8,45	8,57	8,65
45 bis unter 47 m ²	8,01	8,17	8,33	8,45	8,53
47 bis unter 49 m ²	7,90	8,06	8,22	8,34	8,41
49 bis unter 51 m ²	7,80	7,96	8,12	8,24	8,32
51 bis unter 53 m ²	7,70	7,86	8,03	8,14	8,22
53 bis unter 55 m ²	7,61	7,78	7,93	8,06	8,13
55 bis unter 57 m ²	7,53	7,70	7,85	7,98	8,06
57 bis unter 60 m ²	7,44	7,60	7,76	7,88	7,96
60 bis unter 63 m ²	7,34	7,51	7,66	7,79	7,86
63 bis unter 66 m ²	7,26	7,42	7,58	7,70	7,79
66 bis unter 70 m ²	7,18	7,34	7,50	7,61	7,70
70 bis unter 75 m ²	7,10	7,26	7,42	7,54	7,61
75 bis unter 80 m ²	7,03	7,19	7,36	7,47	7,56
80 bis unter 90 m ²	6,97	7,14	7,29	7,42	7,50
90 bis unter 100 m ²	6,93	7,08	7,25	7,38	7,45
100 bis unter 120 m ²	6,88	7,04	7,20	7,32	7,40
120 bis unter 160 m ²	6,84	6,99	7,16	7,28	7,36

*Hinweise: Für die Zuordnung einer Wohnung zu einem Tabellenfeld ist die gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnete Wohnfläche maßgeblich (siehe dazu S. 17)
















Als Baujahr gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum in einem bestehenden Gebäude geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

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 mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können. 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 jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend:  mietsteigernd: 	Punkte	
Überwiegender Bodenbelag im Wohnbereich			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Einbau durch Mieter)		-5	
PVC		-5	
Linoleum		-5	
Teppich, Kork, Holzdielen		-2	
Laminat		0	
Vinyl		1	
Parkett, Fliesen, Naturstein		3	
Überwiegende Heizungsart			
keine Heizung gestellt (Einbau durch Mieter)		-7	
Elektrospeicheröfen		-7	
Einzelöfen, Kachelöfen		-4	
Zentralheizung-/Etagen-/Fußbodenheizung		0	
Badezimmer			
kein Badezimmer in der Wohnung oder nur eine Außentoilette		-6	
Boden oder Wände nicht gefliest		-2	
Boden und Wände (im Nassbereich) gefliest		0	

		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE		Punkte	
mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗			
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt im Kellergeschoss / Tiefparterre (eine volle, bzw. halbe Etage unter Geländeniveau)	↘	-8	
Fenster sind nicht isolierverglast	↘	-2	
der Wohnbereich ist dunkel (wenig Lichteinfall z.B. aufgrund kleiner Fensterflächen, Verschattung durch Nachbargebäude)	↘	-2	
Leitungen (Strom, Gas oder Heizung) liegen sichtbar auf Putz	↘	-2	
kein Balkon, keine Terrasse, keine Loggia vorhanden	↘	-1	
Gäste-WC / zweites WC vorhanden	↗	1	
zweites Badezimmer vorhanden	↗	1	
Waschküche vorhanden	↗	1	
Aufzug vorhanden (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden, sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeniveau)	↗	3	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus, in Doppelhaushälfte	↗	4	
Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	↗	4	
Energetische Sanierungen / Renovierungen			
Sanierung der Sanitärausstattung 2007 oder danach (Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006, nicht kombinierbar mit dem Merkmal „komplette Renovierung der Wohnung“)	↗	1	
Komplette Renovierung der Wohnung 2007 oder danach (Erneuerung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Sanitär, Elektroleitung, Fußboden, Heizkörper, Zuschnitt der Wohnung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006)	↗	4	
Komplette energetische Sanierung des Gebäudes 1998 oder danach (Sanierung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Dämmung Außenwand, Dach, Keller, Erneuerung Fenster, Erneuerung Heizung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 1997)	↗	4	
Lärmbelastung			
Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) ist (regelmäßig) stark	↘	-3	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf Seite 9 eintragen)			

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete 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. Der Mietspiegel kann im Internet unter www.mietspiegel-huelben.de abgerufen werden und liegt im Bürgerbüro (Erdgeschoss des Rathauses) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Der Mietanstieg für eine Wohnung in Hülben darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 20 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquelle: § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

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 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.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

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 Möblierungszuschläge 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 Möblierung 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).

