

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen Gültig ab 1. Juli 2017

I. Aufstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Leonberg wieder. Er ist nicht anwendbar auf öffentlich geförderte (Sozialwohnungen) sowie Werks- und Dienstwohnungen. Basis ist der Mietspiegel der Stadt Fellbach. Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 05. März 1996 beschlossen, diesen in seiner jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dieses Verfahren wurde zuvor sowohl mit dem DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. als auch mit Haus & Grund Leonberg und Umgebung e.V. abgestimmt. Dieser Mietspiegel ersetzt den vom 01. Oktober 2015.

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 hat (Kappungsgrenze).
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 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 (z.B. 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 Wasserversorgung und 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 unteren und oberen 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 von dem häufigsten Fall „Durchschnitt“ ausgegangen werden. Anschließend sind die, 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 2 übertrifft. Dies trifft auch für Vorteile zu.

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

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

2. Wohnungsgrößen

Die im Mietspiegel angegebenen Werte gelten für Wohnungen von unter 30 - 40 qm, von 40 - 50 qm, von 50 - 60 qm, von 60 - 70 qm, von 70 - unter 90 qm und ab 90 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 Wohnung 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) Mittlere Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Zentralheizung; Küche und/oder Bad (Dusche) 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 Wohnung, 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 Leonberg

Eltinger Str. 55, 71229 Leonberg · Telefon 07152/ 28092

E-Mail geschaeftsstelle@hausundgrundleonberg.de

Internet: www.hausundgrundleonberg.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch	15.30 Uhr – 18.30 Uhr
Donnerstag	16.30 Uhr – 19.30 Uhr
Freitag	09.00 Uhr – 12.00 Uhr

Rechtsberatung, nur nach Voranmeldung

Dienstag	16.00 Uhr – 18.00 Uhr
----------	-----------------------

Donnerstag	17.00 Uhr – 19.00 Uhr
------------	-----------------------

Immobilienbezogene Steuerberatung, nur nach telef. Voranmeldung

jeden 1. Mittwoch im Monat 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

Allgemeine Immobilienberatung nur nach telefonischer Voranmeldung

jeden 3. Montag im Monat 15.30 Uhr - 18.30 Uhr

b) DMB Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.,

Moserstr. 5 · 70182 Stuttgart

Telefonzentrale: 0711/ 210 16- 0

Terminvergabe: 0711/ 210 16-12

Fax: 0711/ 23 69 223

E-Mail: info@mieterverein-stuttgart.de

Internet: www.mieterverein-stuttgart.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag	08.00 Uhr – 18.00 Uhr
-----------------------	-----------------------

Freitag	08:00 Uhr – 13:00 Uhr
---------	-----------------------

In der Außenstelle in Leonberg finden Beratungen donnerstags von

14.00 Uhr - 18.00 Uhr im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1, statt.

c) Stadtverwaltung Leonberg - Mietpreisbehörde,

71226 Leonberg

Telefon 07152/990-16100

Telefax 07152/990-16109

E-Mail kueh@leonberg.de

Sie finden den Mietspiegel auch im Internet: www.leonberg.de