

M i e t s p i e g e l

Schorndorf und Umgebung

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: 01. August 2016

Geltungsbereich:

Stadt Schorndorf

Gemeinden Plüderhausen, Remshalden, Urbach, Winterbach (ohne Abschläge)

Gemeinde Rudersberg (mit Abschlag bis zu 5 %)

Gemeinden Alfdorf, Althütte, Kaisersbach und Welzheim (mit Abschlägen bis zu 10 %)

Für das Stadtgebiet Schorndorf erstellt vom:

- Haus-/Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. (Beratungsstelle Schorndorf)
- Stadtverwaltung Schorndorf

Für die Gemeinden der Umgebung erstellt vom:

- Haus-/Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.

Dieser Mietspiegel ersetzt den Mietspiegel vom 01.07.2014 für den Raum Schorndorf und Umgebung. Er entspricht § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Sein Geltungsbereich erstreckt sich insbesondere auf die Gemeinden des Amtsgerichtsbezirks Schorndorf.

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für den frei finanzierten Wohnraum wieder. Die Mietwerte stellen die Miete **ohne Betriebskosten** (sog. Nettokaltmieten) dar. Nicht eingeschlossen und zur ortsüblichen Miete zusätzlich zu zahlen sind die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gelten die Aussagen des Mietspiegels zuzüglich eines Zuschlags bis zu 25% je nach Ausstattung und Lage. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche liegen die Mietwerte in der Regel über dem Tabellenwert „40 bis 60 m²“, der Zuschlag beträgt dabei jeweils bis zu 1,0% pro m².

Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 wurde das bisherige Verfahren zur Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter diese Zustimmung verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für (nicht preisgebundenen) Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden, wobei sich die Miete innerhalb von drei Jahren - von Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) und § 560 BGB (Betriebskostenänderungen) abgesehen - nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen darf (Kappungsgrenze). Das Erhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen, wobei auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch begründetes Sachverständigen Gutachten oder durch Benennung von in der Regel drei vergleichbaren Wohnungen Bezug genommen werden kann. Unberührt hiervon bleibt § 559 BGB. Danach kann der Vermieter, wenn er bauliche Änderungen durchführt, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnungsverhältnisse auf die Dauer verbessern (Modernisierung, Sanierung, energetische Verbesserungen), eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete vor Durchführung der baulichen Änderungen um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt.

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. **Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar.** Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen in 4 verschiedenen Wohnlagen und Baualtersgruppen mit 3 verschiedenen Ausstattungsmerkmalen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnlage nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen. In der Regel gilt der Mittelwert.

• Einfache Wohnlage

ist unter anderem gekennzeichnet durch:

- Verkehrslärm, etwa Lage an einer Hauptverkehrsstraße, nahe an einer Bahnlinie, Gewerbelärm
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen weit entfernt
- dichte Bebauung ohne Begrünung, öffentliche Grünflächen weit entfernt
- Haupträume überwiegend nach Norden und Osten ausgerichtet

• Mittlere Wohnlage

Normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngegenden sind zumeist dicht bebaut, mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortskerne in den Teilorten.

• Gute Wohnlage

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

• Beste Wohnlage

Absolut ruhige Wohnlagen in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastruktur und günstiger Lage zu Innenstadt und Freizeiteinrichtungen.

Bei der Ausstattung wird unterschieden in:

❖ Einfache Ausstattung

Wohnungen ohne Zentral- oder Etagenheizung, mit einfachen Fußbodenbelägen sowie mit einfach verglasten Fenstern oder älteren Verbundfenstern, die Wohnungen wurden lange Zeit nicht instandgesetzt, Küche und Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen (auch teilweise) auf Putz. Weitere Kriterien: schlechter Schnitt der Wohnung, Toilette außerhalb der Wohnung.

❖ Mittlere Ausstattung

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, die Fußböden entsprechen durchschnittlichen Anforderungen, Bad (Dusche) und/ oder Küche sind gekachelte, Versorgungsleitungen unter Putz. Weitere Kriterien: Doppelfenster, gut nutzbarer Schnitt, regelmäßige Renovierung.

❖ Gute Ausstattung

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentral-, Etagen- oder Fußbodenheizung, Teppich- und/ oder Parkettfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, die Versorgungsleitungen unter Putz, Fenster mit Isolierverglasung, guter Zuschnitt, ständige Renovierung. Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

In den drei Ausstattungsgruppen haben Bad und Zentralheizung eine besondere Bedeutung, müssen allerdings nicht die alleinige Voraussetzung für die entsprechende Eingruppierung sein. Eine überdurchschnittlich gut ausgestattete und renovierte Altbauwohnung kann beispielsweise trotz fehlendem Bad (Dusche) oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattung zugeordnet werden, während eine Wohnung mit Bad, aber sonst sehr einfacher und primitiver Ausstattung als zur einfachen Ausstattungsgruppe gehörend angesehen werden kann.

⇒ **Baujahr**

Bei Renovierung und grundlegender Änderung der Bausubstanz ist das Baujahr nicht allein Kriterium für die Einordnung in eine bestimmte Baualtersgruppe. Hier sind vielmehr je nach Art und Umfang der Modernisierung auch die Kriterien Ausstattung, Schnitt der Wohnung und sonstige besondere Vor- und Nachteile verstärkt mit heranzuziehen.

⇒ **Schnitt der Wohnung**

Eine Wohnung ist gut geschnitten, wenn Nebenräume und Haupträume in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Sehr gut geschnitten sind Wohnungen mit kleinem Flur sowie mit vernünftiger Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der Küche. Aber auch die Höhe einer Wohnung, d.h. das Verhältnis von Größe und Höhe der Räume, spielt eine erhebliche Rolle. Wohnungen mit besonders hohen Räumlichkeiten können nicht als gut geschnitten angesehen werden.

Schlechten Schnitt haben häufig mehrfach aufgeteilte Altbau-Großwohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, abgeschlossene Wohnungen mit Durchgangsrecht für andere Hausbewohner sowie Wohnungen, die in der Hauptsache aus gefangenen Räumen bestehen oder die besonders lange und enge Flure haben.

⇒ **Wohnungsgröße**

Die Zahlenwerte des Mietspiegels sind auf Wohnungsgrößen 40 bis 60 m², 61 bis 90 m² und über 90 m² Wohnfläche ausgerichtet. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Wenn z.B. eine Wohnung mit 170 m² gegeben ist, so kann man nicht den obersten Tabellenwert anwenden. Die Installationskosten eines Bades, einer Küche, einer Heizung, die relativ hoch sind, ergeben bei einer Verteilung auf die Gesamtwohnfläche einer Wohnung bei großen Wohnungen einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als die Großwohnungen.

⇒ **Besondere Nachteile**

Auch die Verkehrsanbindung spielt eine nicht unerhebliche Rolle. Deshalb werden für die Wohnungen in so genannten Randgebieten oder entfernten Teilorten nicht dieselben Mieten erzielt werden können wie für Wohnungen, die in der Innenstadt und trotzdem in einem ruhigen Gebiet liegen. Wohnungen mit einfachen Fenstern haben einen geringeren Wohnwert als Wohnungen mit Doppelfenstern oder anderen neuzeitlichen Fenstern. Liegt die Toilette außerhalb der Wohnung oder wird die Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt, sind gewisse Abschläge in den Tabellenwerten vorzunehmen. Weiterhin ist die Beeinträchtigung durch den Verkehr zu berücksichtigen. Wohnungen in besonders verkehrsreichen Straßen werden eine geringere Miete einbringen als Wohnungen in Gebäuden mit Vorgärten an verkehrsarmen Straßen. Bei der Bildung der Vergleichsmiete wird auch der Zustand des Hauses von nicht unerheblicher Bedeutung sein. Schlecht unterhaltene Gebäude mit schlechtem Verputz und schlechten Treppenhäusern werden stets einen geringeren Wohnwert haben als Gebäude, bei denen die Fassade und das Treppenhaus in gutem Zustand sind.

⇒ **Besondere Vorteile**

Wohnungen mit neuzeitlichen Heizungseinrichtungen, Öl- oder Gasheizung, haben einen höheren Wohnwert als Wohnungen mit Einzelöfen oder sonstigen Kohleheizungen. Auch Wohnungen mit Gemeinschaftsantenne, Müllschlucker, neuzeitlicher Küche und Spüle bringen einen höheren Wohnwert als Wohnungen, die diese Annehmlichkeiten nicht aufweisen.

□ **Vergleichsmiete bei Modernisierung**

Wenn üblicherweise Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal „Ausstattung“ bzw. der Mietpreisspanne hierzu ihren Niederschlag finden, so ist bei umfassenden oder neubaugleichen Modernisierungsmaßnahmen ein höherer Mietwert möglich. Eine umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1995 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und ggf. Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens ein Drittel derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben (siehe Tabelle, Seite 4). Von einer neubaugleichen Renovierung ist auszugehen, wenn darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, wie z.B. Grundrissveränderungen, neue Decken, neue Böden, und die Baukosten hierfür mindestens zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten übersteigen (siehe Tabelle, Seite 4). Eigenleistungen werden jeweils bis zu 20 % der Fremd- und Materialkosten berücksichtigt.

Beispiel 1: Vor einer Modernisierung war die Wohnung in „einfache“ oder „mittlere“ Ausstattung bei unterem oder mittlerem Spannenwert eingestuft, nach der Maßnahme wird die Wohnung in „gute“ Ausstattung und mittlerem oder ggf. auch oberem Spannenwert eingestuft, sofern die hierfür maßgebenden Ausstattungsmerkmale nun gegeben sind.

Beispiel 2: Bei umfassender Modernisierung kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass ein mittlerer Wert aus den Tabellenwerten der Baualtersgruppe des Baujahres und der Baualtersgruppe des Jahres der umfassenden Modernisierung (z.B.: 1920 / 1995) gebildet wird.

Mittelwert der Baualtersgruppe bis 1968	
mittlere Lage, 61 - 90 m ² , einfache Ausstattung:	3,18 €/m ²
Mittelwert der Baualtersgruppe 1991 bis 2001	
mittlere Lage, 61 - 90 m ² , gute Ausstattung	<u>8,15 €/m²</u>
	11,33 €/m ²
maßgebender Mittelwert:	5,67 €/m ²

Bei neubaugleichen Modernisierungen können der künftigen Miete die in der zum Zeitpunkt der Modernisierung geltenden Baualtersgruppe für Neubauten ausgewiesenen Mietwerte zugrunde gelegt werden.

Wurde aufgrund einer neubaugleichen Modernisierung die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahreskategorie eingruppiert, ist ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung nicht gerechtfertigt.

Modernisierung

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (€/m ² Wohnfläche) für umfassende Modernisierung (1/3 der Neubaukosten)	Mindestbaukosten (€/m ² Wohnfläche) für neubaugleiche Modernisierung (2/3 der Neubaukosten)
1995 - 2001	445	890
2002 - 2005	480	960
2006 - 2009	505	1010
2010 - 2013	550	1100

Die genannten Mindestbaukosten können im Einzelfall um bis zu 20% unterschritten werden, wenn die modernisierte Wohnung folgende Mindestausstattungsmerkmale erfüllt:

Ausstattungsmerkmal (nach 1994 in allen Räumen eingebaut)	umfassende Modernisierung	neubaugleiche Modernisierung
Isolier- oder Wärmeschutzfenster	x	x
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation	x	x
Vollständige Erneuerung der Sanitärausstattung einschließlich Boden- und Wandfliesen im Bad	x	x
umfassende Erneuerung der Heizung	x	x
umfassende Wärmedämmung (soweit nicht bereits bauseits vorhanden)	x	x
Aus- und Umbaumaßnahmen wie		
Grundrissveränderungen		x
neue/neubaugleiche Böden		x
Schallschutz nach neuem Standard		x
Barrierefreiheit		x

Lage	Größe	Baujahr bis 1968			Baujahr 1969 bis 1976			Größe	Lage
		einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung			
einfache	40 - 60 m ²	2,85 bis 3,40	3,55 bis 5,35	5,10 bis 5,90	5,25 bis 5,70	5,60 bis 6,15	40 - 60 m ²	einfache	
	61 - 90 m ²	2,80 bis 3,30	3,45 bis 5,10	4,85 bis 5,65	4,95 bis 5,45	5,30 bis 5,95	61 - 90 m ²		
	über 90 m ²	2,65 bis 3,25	3,35 bis 4,95	4,75 bis 5,40	4,80 bis 5,35	5,25 bis 5,90	über 90 m ²		
mittlere	40 - 60 m ²	3,05 bis 3,55	3,75 bis 5,50	5,30 bis 6,10	5,30 bis 6,35	6,05 bis 7,00	40 - 60 m ²	mittlere	
	61 - 90 m ²	2,95 bis 3,40	3,60 bis 5,30	5,20 bis 6,00	5,20 bis 6,05	5,95 bis 6,55	61 - 90 m ²		
	über 90 m ²	2,85 bis 3,35	3,55 bis 5,00	5,05 bis 5,65	4,90 bis 5,75	5,65 bis 6,25	über 90 m ²		
gute	40 - 60 m ²	3,30 bis 3,85	4,10 bis 6,00	5,75 bis 6,50	5,80 bis 6,90	6,60 bis 7,75	40 - 60 m ²	gute	
	61 - 90 m ²	3,25 bis 3,65	3,80 bis 5,90	5,40 bis 6,15	5,70 bis 6,55	6,20 bis 7,35	61 - 90 m ²		
	über 90 m ²	3,15 bis 3,55	3,70 bis 5,85	5,20 bis 5,95	5,65 bis 6,15	5,95 bis 6,70	über 90 m ²		
beste	40 - 60 m ²	4,00 bis 4,45	4,70 bis 6,85	6,15 bis 7,00	6,70 bis 7,15	7,00 bis 7,75	40 - 60 m ²	beste	
	61 - 90 m ²	3,65 bis 4,35	4,55 bis 6,60	5,90 bis 6,80	6,40 bis 6,80	6,80 bis 7,40	61 - 90 m ²		
	über 90 m ²	3,30 bis 3,80	4,00 bis 6,50	5,75 bis 6,60	6,30 bis 6,70	6,70 bis 7,25	über 90 m ²		

Lage	Größe	BJ 1977 bis 1983	BJ 1984 bis 1990	BJ 1991 bis 2001	BJ 2002 bis 2013	Baujahr ab 2014	Größe	Lage
		gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung		
mittlere	40 - 60 m ²	6,75 bis 7,70	7,60 bis 8,60	7,95 bis 8,80	8,05 bis 9,00	8,20 bis 9,15	40 - 60 m ²	mittlere
	61 - 90 m ²	6,35 bis 7,20	7,20 bis 8,45	7,70 bis 8,60	7,85 bis 8,70	8,00 bis 8,85	61 - 90 m ²	
	über 90 m ²	5,75 bis 6,75	6,85 bis 8,40	7,60 bis 8,45	7,70 bis 8,50	7,85 bis 8,65	über 90 m ²	
gute	40 - 60 m ²	7,45 bis 8,55	7,95 bis 8,70	8,15 bis 9,00	8,25 bis 9,30	8,45 bis 9,50	40 - 60 m ²	gute
	61 - 90 m ²	7,05 bis 7,85	7,70 bis 8,50	8,00 bis 8,80	8,05 bis 8,95	8,20 bis 9,10	61 - 90 m ²	
	über 90 m ²	6,25 bis 7,20	7,20 bis 8,45	7,70 bis 8,55	7,85 bis 8,60	8,00 bis 8,75	über 90 m ²	
beste	40 - 60 m ²	7,55 bis 9,25	8,20 bis 9,30	8,80 bis 9,75	8,90 bis 9,95	9,10 bis 10,10	40 - 60 m ²	beste
	61 - 90 m ²	7,20 bis 8,90	8,05 bis 8,90	8,35 bis 9,40	8,50 bis 9,60	8,65 bis 9,80	61 - 90 m ²	
	über 90 m ²	7,00 bis 8,60	7,95 bis 8,80	8,20 bis 9,25	8,30 bis 9,40	8,50 bis 9,60	über 90 m ²	