Mietwerttabelle für Aichhalden, Hardt, Lauterbach und Schiltach

für die Zeit vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

Der Haus- und Grundeigentümerverein Schramberg und Umgebung e.V. und der Mieterverein Schramberg und Umgebung e.V. haben im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung - Fachbereich Recht und Sicherheit - einen Mietspiegel gemeinsam erstellt. Dem Mietspiegel liegen die in den Gemeinden tatsächlich gezahlten Mieten nach Erfahrungswerten zugrunde.

A) Vorbemerkung

Der Mietspiegel, der seit 1968 regelmäßig herausgegeben wird, ist aus örtlichem Zahlenmaterial und aus Erfahrungswerten des Haus- und Grundeigentümervereins, des Mietervereins und der Stadtverwaltung – Fachbereich Recht und Sicherheit – zusammengestellt. Er ist nicht anwendbar für öffentlich geförderten Wohnraum, Werks- und Dienstwohnungen und möblierte Wohnungen.

Die Werte stellen sogenannte Kaltmietwerte für unmöblierte Wohnungen dar. Sämtliche Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Heizung, Heizungsnebenkosten, Warmwasserbereitung, Aufzug, Gehwegreinigung, Winterdienst, Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung, Hausreinigung, Hauswart u.s.w.) und Schönheitsreparaturen sind nicht enthalten.

Der Mietwert einer Wohnung hängt von ihrer Lage, Ausstattung und Größe ab.

B) Lage der Wohnung

1.) Einfache Wohnlage
Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Frei- und Grünflächen und/oder starker Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw., in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört z.B. die Lage an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Industrieanlagen.

2.) Mittlere Wohnlage
Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, geringe Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt, soweit sie nicht an stark befahrenen Straßen liegen. Eine mittlere Wohnlage kann auch durch unterdurchschnittliche Besonnung gekennzeichnet sein, sofern dieser Mangel nicht durch Halbhöhen oder Aussichtslage ausgeglichen wird

3.) Gute Wohnlage
Ruhige, gut besonnte Wohnviertel mit durchgrünter, aufgelockerter Bauweise ohne Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw. Dazu können Gebiete mit größeren Wohnanlagen gehören, die eine günstige Verkehrsverbindung zur Innenstadt aufweisen.

C) Ausstattung der Wohnung

1. **Einfache Ausstattung**
Wohnungen ohne Bad und ohne Zentralheizung, ohne Teppich/Parkettfußboden; Bodenbeläge, PVC, Küche ohne Fliesen, Leitungen zum Teil auf Putz. Weitere Kriterien: Schlechter Wohnungsgrundriss, schlechter Zustand des Treppenhauses. Bad oder Dusche als Einzelraum im Keller wird nicht zur Wohnung zugerechnet.

2. **Mittlere Ausstattung**
Wohnungen mit Bad oder Zentralheizung, die Fußböden entsprechen durchschnittlichen Anforderungen (z.B. Laminat), bei Bad und Küche sind Boden und Wände teilweise gefliest, die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Weitere Kriterien: Gut nutzbarer Grundriss, ordentlicher Zustand des Treppenhauses, keine Rolläden/Fensterläden vorhanden.

3. **Gute Ausstattung**
Wohnungen mit Bad und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden, Küche und Bad gefliest (Boden +Wände), guter Wohnungszuschnitt, Wohnungen entsprechen dem heutigen Standard. Rolläden oder Fensterläden vorhanden. Guter Zustand des Treppenhauses. Ab Baujahr 1973 isolierverglaste Fenster.

Erläuterung:
In den genannten 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 oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattungsgruppe mit entsprechendem Abschlag zugeordnet werden, während eine Wohnung mit Bad, aber sonst sehr einfacher Ausstattung als zur einfachen Ausstattungsgruppe mit entsprechendem Zuschlag gehörend angesehen werden kann. Als Bad zählt nur eine Badeeinrichtung in einem besonderen Nebenraum (nicht aber Bäder in Küchen oder Gemeinschaftsbäder).

Unter einer Zentralheizung versteht man die Beheizung der Wohnungen von einer zentralen Energiequelle aus z.B. auch Gas-Etagenheizung, ebenso Elektroheizung (Nachtspeicheröfen), sofern jeder Wohnraum einschließlich Küche und Bad durch einen eigenen Heizkörper beheizbar und die Wärmezufuhr durch ein jeweiliges Thermostat regulierbar ist.

../ 2

Bei nachstehenden zusätzlichen oder fehlenden Ausstattungsmerkmalen können Zu- oder Abschläge bis zu folgenden %-Sätzen vorgenommen werden:

Wertverbesserungen		**Wertminderungen**	
Aufzug	8%	Toilette ohne Waschbecken	5%
Zusätzlicher Kachelofen	6%	Toilette außerhalb der Wohnung	10%
Offener Kamin	5%	Im Bad nur Dusche oder Wanne	5%
Allein bewohnte Einfamilienhäuser	10-30%	Wohnung ohne Wohnungsabschluss	10%
Rolläden/Fensterläden im Falle C 1 und 2	5%	Dachwohnungen mit ungenügender Belichtung	7%
Einzelmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Komfortverbesserung gegenüber dem ursprünglichen im Baujahr vorhandenen Zustand führen:		Keine Warmwasservers. bei vorhandener Zentralheizung	7%
z.B. Erneuerung einer alten Zentralheizung	10%	Einfachfenster	15%
Erneuerung eines alten Bades	15%	Zimmerhöhe zwischen 2,00 und 2,30m .	5%
Zusätzliche Dämmung der Außenwände (Außenseite) bei älteren Gebäuden, die nicht der Wärmeschutzverordnung/ Energiesparverordnung entsprechen	5%	Doppelfenster anstelle der ab 1973 vorgesehenen Isolierglasfenster	5%
Zusätzliches WC	5%	mietereigene Teppichböden	4%
		Außerhalb des Wohnungsabschlusses liegende Wohnräume:	
		Abschlag aus dem anteiligen Mietwert der außenliegenden Flächen	5%
		Fehlender Keller	4%
		Küche und Bad im Falle C 3 nicht gefliest	7%
		Gefangene Räume (ausgenommen Bad+WC)	4%

Modernisierte Wohnungen

Modernisierte Wohnungen werden unabhängig vom Baujahr nach dem Zeitpunkt der Modernisierung eingestuft, wenn die modernisierte Wohnung in allen Bereichen einer Wohnung entspricht, die im Modernisierungszeitpunkt neu erstellt worden ist. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist insbesondere anhand der Beschaffenheit von Fenstern, Türen, Decken, Böden, der Heizung, der sanitären Einrichtungen, der elektrischen Installation, des Wohnungszuschnitts, des Treppenhauses und des Eingangs zu überprüfen.
Der bloße Einbau einer Zentralheizung, eines Bades oder neuer Fenster rechtfertigen noch nicht die Annahme einer modernisierten Wohnung in diesem Sinne. Unabhängig von den Mietspiegelsätzen können Wohnwertverbesserungen nach § 3 MHG (4. Mietrechtsänderungsg.) gesondert mit 11% der Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

IV. Größe der Wohnung: (DIN 283)

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

Voll die Grundfläche von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,
zur Hälfte die Grundfläche von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m,
zu einem Viertel die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,
nicht die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nicht gedeckten Terrassen, Freisitzen, Abstell-, Keller- und Bühnenräumen, Gartenflächen.

Bei Wohnungen um 60 qm und 90 qm (Grenzfälle) darf eine über 60 qm bzw. über 90 qm große Wohnung nicht weniger als die 60 qm bzw. 90 qm große Wohnung kosten.

Zur Rechtslage:

Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20% erhöhen (Kappungsgrenze). Der Vermieter muss die Mieterhöhung schriftlich geltend machen und begründen. Hierzu kann er auf den Mietspiegel verweisen. Dabei ist er verpflichtet, die Wohnung in das Raster des Mietspiegels einzuordnen. Nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens hat der Mieter zwei Monate Zeit zur Prüfung. Diese Frist beginnt mit dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter und endet mit dem Ablauf des darauffolgenden zweiten Kalendermonats. Stimmt der Mieter innerhalb der Frist nicht zu, ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von zwei weiteren Monaten auf Zustimmung zu klagen. Ist die Klagefrist versäumt, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Es kann aber jederzeit ein neues Erhöhungsverlangen gestellt werden. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu bzw. wird er zur Zustimmung verurteilt, so hat er die erhöhte Miete nach Ablauf der Überlegungsfrist, also ab dem dritten Monat nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhung zu zahlen.

Bei den Voraussetzungen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete werden Mieterhöhungen wegen Veränderungen von Betriebskosten oder Mieterhöhungen wegen Modernisierungen nicht berücksichtigt.

../ 3

Auskunft und Beratung erteilen:

Rechtsberatungsstelle des **Haus- und Grundeigentümervereins** Schramberg, Rechtsanwälte M. Kohler und J. Bett, Oberndorfer Str. 44 (Haus Paradies), Sprechstunde: Jeden Mittwoch ab 17 Uhr - Tel. 07422/24880

Rechtsberatungsstelle des **Mietervereins** Schramberg und Umgebung, Rechtsanwalt S. Haller, Am Mühlegraben 11, Sprechstunde jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17.00 - 19.00 Uhr - Tel. 07422/23547, sowie außerhalb der Bürozeiten 07422/20290 (Frau Drechsel)

Stadtverwaltung Schramberg –**Fachbereich Recht und Sicherheit**- Berneckstraße 9, Zimmer Nr. 2.23 - Tel. 07422/29295 oder 29292.

Vertreter des Haus- und Grundeigentümervereins, des Mietervereins und der Stadtverwaltung bilden eine Mietpreiskommission, die bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Vermieter angerufen werden kann. Der Antrag ist bei der Stadtverwaltung - Fachbereich Recht und Sicherheit - zu stellen.

TABELLE DER VERGLEICHSMIETE

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere	gute	Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere	Gute
		€	€	€			€	€	€
Altbau bis 20.06.48					**Neubau 1973 – 1980**				
einfache	bis 60 qm	2,78	3,30	3,82	einfache	bis 60 qm		3,88	4,63
	61-90 qm	2,72	3,24	3,79		61-90 qm		3,83	4,55
	üb.90 qm	2,67	3,16	3,74		üb.90 qm		3,77	4,49
mittlere	bis 60 qm	3,05	3,67	4,25	mittlere	bis 60 qm		4,27	5,08
	61-90 qm	3,02	3,62	4,20		61-90 qm		4,17	4,92
	üb.90 qm	3,00	3,57	4,12		üb.90 qm		4,12	4,86
gute	bis 60 qm	3,35	4,04	4,74	gute	bis 60 qm		4,65	5,50
	61-90 qm	3,30	3,97	4,69		61-90 qm		4,57	5,40
	üb.90 qm	3,27	3,90	4,64		üb.90 qm		4,52	5,35
Neubau vom 21.06.48 – 1962					**Neubau 1981 – 1989**				
einfache	bis 60 qm	2,83	3,35	4,00	einfache	bis 60 qm			5,24
	61-90 qm	2,78	3,32	3,94		61-90 qm			5,11
	üb.90 qm	2,70	3,27	3,86		üb.90 qm			5,03
mittlere	bis 60 qm	3,08	3,75	4,53	mittlere	bis 60 qm			5,63
	61-90 qm	3,05	3,70	4,43		61-90 qm			5,56
	üb.90 qm	2,99	3,64	4,32		üb.90 qm			5,48
gute	bis 60 qm	3,32	4,13	4,91	gute	bis 60 qm			6,03
	61-90 qm	3,29	4,02	4,86		61-90 qm			5,95
	üb.90 qm	3,27	3,97	4,75		üb.90 qm			5,92
Neubau 1963 – 1972					**Neubau 1990 – 2000**				
einfache	bis 60 qm		3,57	4,14	einfache	bis 60 qm			5,63
	61-90 qm		3,47	4,03		61-90 qm			5,58
	üb.90 qm		3,41	3,98		üb.90 qm			5,53
mittlere	bis 60 qm		3,85	4,62	mittlere	bis 60 qm			6,00
	61-90 qm		3,81	4,54		61-90 qm			5,92
	üb.90 qm		3,78	4,49		üb.90 qm			5,79
gute	bis 60 qm		4,19	5,05	gute	bis 60 qm			6,35
	61-90 qm		4,14	4,95		61-90 qm			6,19
	üb.90 qm		4,06	4,83		üb.90 qm			6,08
					Neubau 2001 bis jetzt				
					einfache	bis 60 qm			5,97
						61-90 qm			5,91
						üb.90 qm			5,86
					mittlere	bis 60 qm			6,36
						61-90 qm			6,28
						üb.90 qm			6,14
					gute	bis 60 qm			6,73
						61-90 qm			6,56
						üb.90 qm			6,44