

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen Gültig ab 1. Juni 2009

I. Aufstellung des Mietspiegels

Die Stadtverwaltung Fellbach hat gemeinsam mit dem DMB, Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V., und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Fellbach und Umgebung e.V. einen Mietspiegel erarbeitet, welcher den Mietspiegel vom 1. Juni 2007 ersetzt. Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen 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 oder einer vergleichbaren 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, nicht um 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 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 Warmwasserversorgung, 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).

V. Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit 3-5 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. Bei umfassender Modernisierung kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass eine höhere Ausstattungs-kategorie gewählt wird. Bei neubaugleicher Sanierung kann die Baualtersgruppe des Jahres der Baumaßnahme zugrunde gelegt werden.

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 2 übertrifft. Dies trifft auch für Vorteile zu.

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

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 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

VII. Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

a) Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Fellbach und Umgebung e.V., Blumenstraße 20, 70736 Fellbach.

Beratung montags 14:00 bis 18:00 Uhr, donnerstags 17:00 bis 18:00 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 – Liegenschaftsamt Postfach 2020, 70710

Fellbach, Telefon 0711 / 5851-439 und Fax 0711/5851-114

Sprechzeiten: Montag–Mittwoch 8:00 – 15:00 Uhr

Donnerstag 8:00 – 13:00 Uhr 14:00 – 18:30 Uhr

Freitag 7:00 – 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung



Fellbacher Mietspiegel 2009 (€/m²) gültig ab 01. Juni 2009

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	Mittelwert
sehr einfache	mit Nachteilen	5,40	6,80	6,10	5,00	6,40	5,70	4,65	6,05	5,35	4,35	5,75	5,05	4,05	5,45	4,75
	Durchschnitt	5,65	7,05	6,35	5,20	6,60	5,90	4,85	6,25	5,55	4,55	5,95	5,25	4,30	5,70	5,00
	mit Vorteilen	5,85	7,25	6,55	5,45	6,85	6,15	5,10	6,50	5,80	4,75	6,15	5,45	4,50	5,90	5,20
einfache	mit Nachteilen	5,90	7,30	6,60	5,50	6,90	6,20	5,10	6,50	5,80	4,85	6,25	5,55	4,60	6,00	5,30
	Durchschnitt	6,10	7,50	6,80	5,75	7,15	6,45	5,35	6,75	6,05	5,05	6,45	5,75	4,75	6,15	5,45
	mit Vorteilen	6,35	7,75	7,05	5,90	7,30	6,60	5,55	6,95	6,25	5,30	6,70	6,00	5,00	6,40	5,70
mittlere	mit Nachteilen	6,35	7,75	7,05	6,00	7,40	6,70	5,65	7,05	6,35	5,30	6,70	6,00	5,05	6,45	5,75
	Durchschnitt	6,60	8,00	7,30	6,20	7,60	6,90	5,85	7,25	6,55	5,55	6,95	6,25	5,30	6,70	6,00
	mit Vorteilen	6,80	8,20	7,50	6,45	7,85	7,15	6,10	7,50	6,80	5,75	7,15	6,45	5,50	6,90	6,20
gute	mit Nachteilen	6,90	8,30	7,60	6,45	7,85	7,15	6,10	7,50	6,80	5,80	7,20	6,50	5,55	6,95	6,25
	Durchschnitt	7,15	8,55	7,85	6,70	8,10	7,40	6,35	7,75	7,05	6,00	7,40	6,70	5,75	7,15	6,45
	mit Vorteilen	7,30	8,70	8,00	6,90	8,30	7,60	6,55	7,95	7,25	6,25	7,65	6,95	6,00	7,40	6,70
sehr gute	mit Nachteilen	7,40	8,80	8,10	6,95	8,35	7,65	6,60	8,00	7,30	6,30	7,70	7,00	6,00	7,40	6,70
	Durchschnitt	7,60	9,00	8,30	7,15	8,55	7,85	6,80	8,20	7,50	6,50	7,90	7,20	6,25	7,65	6,95
	mit Vorteilen	7,85	9,25	8,55	7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,70	8,10	7,40	6,45	7,85	7,15

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	Mittelwert
einfache	mit Nachteilen	6,45	7,85	7,15	6,00	7,40	6,70	5,65	7,05	6,35	5,30	6,70	6,00	5,05	6,45	5,75
	Durchschnitt	6,60	8,00	7,30	6,20	7,60	6,90	5,85	7,25	6,55	5,55	6,95	6,25	5,30	6,70	6,00
	mit Vorteilen	6,85	8,25	7,55	6,45	7,85	7,15	6,10	7,50	6,80	5,75	7,15	6,45	5,50	6,90	6,20
mittlere	mit Nachteilen	6,90	8,30	7,60	6,50	7,90	7,20	6,10	7,50	6,80	5,80	7,20	6,50	5,55	6,95	6,25
	Durchschnitt	7,15	8,55	7,85	6,70	8,10	7,40	6,35	7,75	7,05	6,00	7,40	6,70	5,75	7,15	6,45
	mit Vorteilen	7,35	8,75	8,05	6,95	8,35	7,65	6,55	7,95	7,25	6,25	7,65	6,95	6,00	7,40	6,70
gute	mit Nachteilen	7,40	8,80	8,10	6,95	8,35	7,65	6,60	8,00	7,30	6,30	7,70	7,00	6,00	7,40	6,70
	Durchschnitt	7,60	9,00	8,30	7,20	8,60	7,90	6,80	8,20	7,50	6,55	7,95	7,25	6,25	7,65	6,95
	mit Vorteilen	7,85	9,25	8,55	7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,70	8,10	7,40	6,45	7,85	7,15
sehr gute	mit Nachteilen	7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,15	8,55	7,85	6,80	8,20	7,50	6,55	7,95	7,25
	Durchschnitt	8,10	9,50	8,80	7,70	9,10	8,40	7,30	8,70	8,00	7,05	8,45	7,75	6,80	8,20	7,50
	mit Vorteilen	8,30	9,70	9,00	7,95	9,35	8,65	7,55	8,95	8,25	7,25	8,65	7,95	6,95	8,35	7,65

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	Mittelwert
einfache	mit Nachteilen	6,90	8,30	7,60	6,50	7,90	7,20	6,15	7,55	6,85	5,85	7,25	6,55	5,55	6,95	6,25
	Durchschnitt	7,15	8,55	7,85	6,70	8,10	7,40	6,35	7,75	7,05	6,05	7,45	6,75	5,80	7,20	6,50
	mit Vorteilen	7,35	8,75	8,05	6,95	8,35	7,65	6,60	8,00	7,30	6,25	7,65	6,95	6,00	7,40	6,70
mittlere	mit Nachteilen	7,40	8,80	8,10	7,00	8,40	7,70	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	6,85	8,25	7,55	6,55	7,95	7,25	6,25	7,65	6,95
	mit Vorteilen	7,85	9,25	8,55	7,40	8,80	8,10	7,05	8,45	7,75	6,80	8,20	7,50	6,50	7,90	7,20
gute	mit Nachteilen	7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,15	8,55	7,85	6,80	8,20	7,50	6,55	7,95	7,25
	Durchschnitt	8,10	9,50	8,80	7,70	9,10	8,40	7,35	8,75	8,05	7,05	8,45	7,75	6,80	8,20	7,50
	mit Vorteilen	8,30	9,70	9,00	7,95	9,35	8,65	7,55	8,95	8,25	7,25	8,65	7,95	7,00	8,40	7,70
sehr gute	mit Nachteilen	8,40	9,80	9,10	7,95	9,35	8,65	7,60	9,00	8,30	7,30	8,70	8,00	7,05	8,45	7,75
	Durchschnitt	8,65	10,05	9,35	8,20	9,60	8,90	7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,25	8,65	7,95
	mit Vorteilen	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

Baujahre ab 1995		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	Mittelwert
mittlere	mit Nachteilen	7,95	9,35	8,65	7,50	8,90	8,20	7,15	8,55	7,85	6,80	8,20	7,50	6,55	7,95	7,25
	Durchschnitt	8,10	9,50	8,80	7,70	9,10	8,40	7,35	8,75	8,05	7,05	8,45	7,75	6,80	8,20	7,50
	mit Vorteilen	8,35	9,75	9,05	7,95	9,35	8,65	7,60	9,00	8,30	7,25	8,65	7,95	7,00	8,40	7,70
gute	mit Nachteilen	8,40	9,80	9,10	8,00	9,40	8,70	7,60	9,00	8,30	7,30	8,70	8,00	7,05	8,45	7,75
	Durchschnitt	8,65	10,05	9,35	8,20	9,60	8,90	7,85	9,25	8,55	7,50	8,90	8,20	7,25	8,65	7,95
	mit Vorteilen	8,85	10,25	9,55	8,45	9,85	9,15	8,05	9,45	8,75	7,75	9,15	8,45	7,50	8,90	8,20
sehr gute	mit Nachteilen	8,90	10,30	9,60	8,45	9,85	9,15	8,10	9,50	8,80	7,80	9,20	8,50	7,50	8,90	8,20
	Durchschnitt	9,10	10,50	9,80	8,70	10,10	9,40	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	8,90	10,30	9,60	8,55	9,95	9,25	8,20	9,60	8,90	7,95	9,35	8,65