

Mietspiegel Kusterdingen

2025







Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	8
Mietpreisspannen	8
Beratung	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Rechenschema	11
Tabelle 1: Basismiete	12
Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen	14
Weiterführende Hinweise	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17



RATHAUS



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie halten den Mietspiegel für die Gemeinde Kusterdingen mit den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim in seiner aktuellen Fassung, nach der jüngsten Fortschreibung, in der Hand.

Der Mangel an Wohnraum, generell in Deutschland und ganz besonders in unserer Region, ist ja ein Dauerbrenner in den Nachrichten. Verschärft wird die Krise noch durch den Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden Flüchtlingsstrom (auch) zu uns. Diese Mangellage verursacht einen starken Anstieg der Mieten. Und damit ist unser erster Mietspiegel nicht mehr aktuell und wurde daher fortgeschrieben. Schließlich soll er auch weiterhin den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Kusterdingen bieten.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem DMB-Mieterbund Reutlingen/Tübingen e.V. und dem Haus & Grund Tübingen e.V. aufgestellt. Inhaltlich ist er an den Mietspiegel der Stadt Tübingen angelehnt. Für die Ermittlung des Abstands im Mietniveau zwischen der Stadt Tübingen und der Gemeinde Kusterdingen wurden sorgfältige statistische Analysen von Marktdaten durchgeführt.

Dieser Mietspiegel informiert somit zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in der Gemeinde Kusterdingen und trägt so dazu bei, dass sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Ihnen liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, wünsche ich viel Erfolg in der Anwendung des Mietspiegels.

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Kusterdingen 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. 16)

Einfacher Mietspiegel

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

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Tübingen e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen und Preisabstandsmessungen zu den qualifizierten Mietspiegeln von Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen vorgenommen. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2020 und wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert. Für den vorliegenden Mietspiegel wurde das Preisniveau des Mietspiegels Kusterdingen 2023/2024 an die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen des Mietpreisniveaus und an die inhaltlichen Änderungen im Mietspiegel Tübingen angepasst. Die Anpassung erfolgte in Abstimmung mit den am Mietspiegelprojekt Beteiligten. Die Dokumentation kann unter www.mietspiegel-kusterdingen.de abgerufen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Kusterdingen von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um 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 Dezember 2024 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe aufgrund Gesetz oder Förderzusage begrenzt wurde

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Kusterdingen kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m²

nicht zuverlässig festgestellt werden. 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 1.2.2025 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-/Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spanngrenzen 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 Tübingen	Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Tübingen e.V. Pulvermühlstraße 5 72070 Tübingen Telefon: 07071-78269 E-Mail info@hausundgrund-tuebingen.de Internet: www.hausundgrund-tuebingen.de	Beratungsstelle Tübingen Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus, 1. Obergeschoss) 72074 Tübingen Telefon: 07121-44611 E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Kusterdingen	Sprechzeiten
Benjamin Breisch Telefon: 07071/1308-26 E-Mail: bbreisch@kusterdingen.de Rathaus Kusterdingen Zimmer 102 Kirchentellinsfurter Straße 9 72127 Kusterdingen	Montag: 08:00 - 12:00 Uhr und 16:00 - 18:00 Uhr Dienstag: 08:00 - 12:00 Uhr Mittwoch: 08:00 - 12:00 Uhr Donnerstag: 08:00 - 12:00 Uhr Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr Weitere Termine gerne nach Vereinbarung

Der Mietspiegel liegt im Hauptamt (Rathaus, Zimmer 102, Kirchentellinsfurter Straße 9) und in den Ortsverwaltungen aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-kusterdingen.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste 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.



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:

Baujahr der Wohnung:

Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.

Basismiete gemäß der Tabelle 1: €/m² ← **A**

Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2: Punkte ← **B**

Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu: ← **C**

Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:

Berechnen Sie: **A** x **C** / 100 €/m² ← **D**

Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,85 €/m² ← **E**

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,15 €/m² ← **F**

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² (netto, kalt):

E **D** **F**

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohn-

fläche 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 Baualter Euro/m² (Baujahre bis 2005)

Wohnfläche	Baujahre						
	bis 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001	2002 - 2005
25 m ²	12,43	12,50	12,73	12,88	13,01	13,14	13,25
26 m ²	12,17	12,24	12,46	12,61	12,75	12,87	12,99
27 m ²	11,92	11,99	12,21	12,36	12,50	12,62	12,73
28 m ²	11,68	11,75	11,97	12,12	12,25	12,38	12,49
29 m ²	11,45	11,53	11,74	11,89	12,03	12,15	12,26
30 m ²	11,24	11,32	11,53	11,68	11,81	11,94	12,05
31 bis 32 m ²	11,06	11,13	11,34	11,49	11,62	11,75	11,86
33 bis 34 m ²	10,75	10,83	11,03	11,18	11,32	11,44	11,56
35 bis 36 m ²	10,54	10,61	10,82	10,97	11,10	11,23	11,34
37 bis 38 m ²	10,38	10,46	10,66	10,81	10,94	11,07	11,18
39 bis 40 m ²	10,24	10,31	10,52	10,66	10,80	10,93	11,04
41 bis 42 m ²	10,10	10,18	10,38	10,53	10,66	10,79	10,90
43 bis 44 m ²	9,97	10,05	10,25	10,40	10,53	10,66	10,77
45 bis 46 m ²	9,76	9,83	10,03	10,18	10,31	10,44	10,55
47 bis 48 m ²	9,66	9,73	9,92	10,07	10,21	10,33	10,44
49 bis 50 m ²	9,55	9,62	9,82	9,96	10,10	10,22	10,33
51 bis 52 m ²	9,44	9,51	9,71	9,85	9,99	10,11	10,22
53 bis 54 m ²	9,33	9,40	9,59	9,74	9,87	10,00	10,11
55 bis 56 m ²	9,22	9,29	9,48	9,63	9,76	9,89	10,00
57 bis 59 m ²	9,07	9,15	9,34	9,48	9,62	9,74	9,86
60 bis 62 m ²	8,97	9,04	9,23	9,38	9,51	9,64	9,75
63 bis 65 m ²	8,90	8,97	9,16	9,31	9,44	9,57	9,68
66 bis 69 m ²	8,85	8,93	9,11	9,26	9,40	9,52	9,63
70 bis 79 m ²	8,80	8,87	9,06	9,20	9,34	9,46	9,58
80 bis 89 m ²	8,79	8,86	9,05	9,20	9,33	9,46	9,57
90 bis 99 m ²	8,71	8,78	8,96	9,11	9,25	9,37	9,48
100 bis 109 m ²	8,62	8,69	8,88	9,03	9,16	9,28	9,40
110 bis 119 m ²	8,55	8,62	8,80	8,95	9,09	9,21	9,32
120 bis 139 m ²	8,48	8,55	8,74	8,88	9,02	9,14	9,26
140 bis 159 m ²	8,43	8,51	8,69	8,84	8,98	9,10	9,21

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2006)

Wohnfläche	Baujahre						
	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2019	2020 - 2021	2022	2023 - 2024
25 m ²	13,61	13,90	14,45	15,14	15,32	16,16	16,56
26 m ²	13,35	13,63	14,18	14,87	15,05	15,89	16,29
27 m ²	13,09	13,38	13,92	14,60	14,79	15,63	16,03
28 m ²	12,84	13,13	13,67	14,35	14,55	15,38	15,78
29 m ²	12,61	12,90	13,43	14,11	14,31	15,15	15,55
30 m ²	12,40	12,68	13,21	13,89	14,10	14,94	15,34
31 bis 32 m ²	12,21	12,49	13,02	13,69	13,91	14,74	15,14
33 bis 34 m ²	11,89	12,17	12,70	13,37	13,60	14,43	14,83
35 bis 36 m ²	11,68	11,96	12,47	13,15	13,38	14,21	14,61
37 bis 38 m ²	11,52	11,79	12,31	12,98	13,22	14,05	14,45
39 bis 40 m ²	11,37	11,65	12,16	12,83	13,07	13,90	14,30
41 bis 42 m ²	11,23	11,51	12,02	12,69	12,93	13,76	14,16
43 bis 44 m ²	11,10	11,37	11,88	12,55	12,80	13,63	14,03
45 bis 46 m ²	10,87	11,14	11,65	12,31	12,56	13,38	13,77
47 bis 48 m ²	10,76	11,03	11,54	12,20	12,45	13,27	13,66
49 bis 50 m ²	10,65	10,93	11,43	12,08	12,34	13,16	13,55
51 bis 52 m ²	10,54	10,81	11,31	11,97	12,22	13,04	13,44
53 bis 54 m ²	10,42	10,69	11,19	11,85	12,11	12,93	13,32
55 bis 56 m ²	10,31	10,58	11,08	11,73	12,00	12,82	13,21
57 bis 59 m ²	10,17	10,44	10,93	11,58	11,85	12,67	13,06
60 bis 62 m ²	10,06	10,33	10,82	11,47	11,74	12,56	12,96
63 bis 65 m ²	9,99	10,26	10,75	11,40	11,67	12,49	12,89
66 bis 69 m ²	9,94	10,21	10,70	11,35	11,62	12,44	12,84
70 bis 79 m ²	9,88	10,15	10,64	11,29	11,57	12,38	12,78
80 bis 89 m ²	9,88	10,14	10,63	11,28	11,56	12,38	12,77
90 bis 99 m ²	9,79	10,06	10,54	11,19	11,47	12,29	12,68
100 bis 109 m ²	9,70	9,97	10,46	11,10	11,39	12,20	12,60
110 bis 119 m ²	9,63	9,89	10,38	11,03	11,31	12,13	12,52
120 bis 139 m ²	9,56	9,82	10,31	10,96	11,24	12,06	12,45
140 bis 159 m ²	9,52	9,79	10,27	10,93	11,22	12,04	12,44

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

er 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 mietenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. 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 jüngem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Sanitärausstattung			
<p>Einfache Ausstattung:</p> <p>Gegenüber der Standard-Sanitärausstattung* sind mindestens zwei der folgenden Merkmale nicht vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fußboden nicht gefliest / nicht mit hochwertigen Materialien ausgelegt • Wände im Nassbereich nicht gefliest / nicht mit hochwertigen Materialien ausgelegt • keine wirksame Entlüftung • keine Einhandmischer 	↘	-2	
<p>Gehobene Sanitärausstattung:</p> <p>Gegenüber der Standard-Sanitärausstattung* sind mindestens zwei der folgenden Merkmale zusätzlich vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Dusche oder Badewanne • Strukturheizkörper • Fußbodenheizung • Bidet (Sitzwaschbecken) • Urinal <p>*Standard-Sanitärausstattung: Fußboden und Wände im Nassbereich gefliest / mit hochwertigen Materialien ausgelegt, Dusche oder Badewanne, Waschbecken, Einhandmischer, wirksame Entlüftung</p>	↗	4	
Zusätzlicher Sanitärraum vorhanden (zweites Bad / Gästebad, zweite Toilette / Gästetoilette)	↗	2	
Bodenbelag im Wohnbereich			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)	↘	-5	
überwiegend PVC-/ Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden, Teppichboden	↘	-3	

	mietsenkend: ▼	mietsteigernd: ▲	Übertrag	Punkte
Heizung				
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	▼		-3	
Sonstige Ausstattungsmerkmale				
Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss	▼		-5	
Einfacher Küchenboden (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	▼		-3	
Aufzug (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)	▲		2	
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	▲		4	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, freistehend oder gereiht)	▲		5	
Modernisierungen				
Sanitärausstattung 2013 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2013 oder später gebaute Wohnungen)	▲		2	
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2018 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2018 oder später gebaute Wohnungen)	▲		3	
Elektroinstallation 2013 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2013 oder später gebaute Wohnungen)	▲		3	
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (erneuert 2013 oder später) (Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).	▲		3	
Fußbodenheizung in Wohnungen mit Baujahren bis 2005 vorhanden (ab dem Baujahr 2006 wurden Fußbodenheizungen zum Standard, der Preiseffekt ist über die Basismieten berücksichtigt)	▲		6	
offene Küche in Wohnungen mit Baujahren bis 1995 vorhanden (ab dem Baujahr 1996 wurden offene Küchen zum Standard, der Preiseffekt ist über die Basismieten berücksichtigt)	▲		3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet				
Starke Lärmbelastung (An den an Haupt- / Durchgangsstraßen gelegenen Fassadenseiten ist von einer starken Lärmbelastung auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass bei anderen Lagen ebenfalls Beeinträchtigungen (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) bestehen können, die im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind.)	▼		-5	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	▼		-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf S. <?> eintragen)				

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mieter mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen 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. Die Gemeinde Kusterdingen gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren/Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter www.mietspiegel-kusterdingen.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Hauptamt (Rathaus, Zimmer 102, Kirchentellinsfurter Straße 9) und in den Ortsverwaltungen aus und ist dort kostenlos erhältlich.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung /der Vertragsabschluss mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

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 im Zweifel 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.

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 Möbliierungszuschläge 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 Möbliierung 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).

Impressum

Gemeinde Kusterdingen
Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau
Kirchentellinsfurter Straße 9
72127 Kusterdingen
Telefon: 07071/1308-0
E-Mail: rathaus@kusterdingen.de

Bildnachweis

© Gemeinde Kusterdingen

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2025 Gemeinde Kusterdingen. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Kusterdingen. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

