

Mietwerttabelle

für

Rottweil und Umgebung

2021 - 2023



MIETWERTTABELLE für ROTTWEIL u. UMGEBUNG

Gültig ab Februar 2021 bis Februar 2023

Der Haus- und Grundeigentümergeverein Rottweil u. Umgebung . e. V. und der Mieterverein Rottweil u. Umgebung e. V. haben im Einvernehmen mit der Stadt Rottweil eine Mietwerttabelle ausgearbeitet. Der Mietwerttabelle liegen tatsächlich gezahlte Mieten nach Erfahrungswerten zugrunde.

Die Tabelle gilt mit Abzügen auch für die Gemeinden Deißlingen, Villingendorf, Wellendingen Zimmern o. R. mit Teilorten und Dietingen mit Teilorten (Näheres regelt Seite 3).

1. Vorbemerkung

Die Mietwerttabelle, die seit 1975 regelmäßig herausgegeben wurde, wird aus örtlichem Zahlenmaterial und aus Erfahrungswerten des Haus- und Grundeigentümergevereins, des Mietervereins und der Stadtverwaltung zusammengestellt.

Sie ist **nicht** anwendbar für öffentlich geförderten Wohnraum, Werks- und Dienstwohnungen, sowie möblierten Wohnraum.

Die in der Tabelle aufgeführten Werte stellen sogenannte **Kaltnietwerte** für unmöblierte Wohnungen dar.

BETRIEBSKOSTEN , im Sinne der §1 u. §2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBL 2003 Teil 1 Seite 2285 ff) sind neben der Miete, den Heiz- u. Warmwasserkosten vom Mieter zu bezahlen: Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- u. Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung u. Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Feuer- Sturm- Wasser – sowie sonstige Elementarschäden- Versicherungen, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank u. Aufzug, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabelanschlusses, Kosten des Betriebes der Einrichtungen für Wäschepflege, sonstige Betriebskosten.

Schönheitsreparaturen sind in der Kaltmiete **nicht** enthalten.

WOHNFLÄCHE, im Sinne des §3 u. §4 der Wohnflächenverordnung (siehe BetrKV)

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 |
| zu einem Viertel | die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen und befestigten Terrassen/ Freisitzen bis insgesamt max. 20 qm, |
| nicht | die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nicht befestigten Terrassen u. Freisitzen, Abstell-, Keller- und Bühnenräumen soweit sie außerhalb der Wohnung sind und Gartenflächen. |

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. Zur Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist insbesondere die Beschaffenheit von Fenstern, Türen, Decken, Böden, der Heizung, der sanitären Einrichtungen, der elektrischen Installation, der Wärme- und Schallschutzisolierung, des Wohnungszuschnitts, des Treppenhauses und des Eingangs mit einem entsprechenden Neubau zu vergleichen. Der bloße Einbau einer Zentralheizung und eines neuen Bades sowie neuer Fenster rechtfertigen noch nicht die Annahme einer modernisierten Wohnung in diesem Sinne.

Unabhängig von den Regelsätzen in der Mietwerttabelle können Wohnwertverbesserungen nach § 559 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) gesondert mit 8 % der Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

ABZÜGE / ZUSCHLÄGE von den Tabellenwerten

Wohnungen mit Abstellräumen ohne natürliches Licht (ausgenommen Bad, WC u. Dielen) werden die Flächen der Abstellräume der nächst niedrigeren Gruppe zugeordnet.

Wohnungen mit erheblichen baulichen oder sanitären Mängeln (z. B. unebene Böden, durchhängende Decken, Toiletten ohne Wasserspülung usw.) bedingen einen Abzug von mindestens **10 %** von den umseitig genannten Beträgen.

Wohnungen, bei denen sich das WC oder das Bad außerhalb des Glasabschlusses befindet, bedingen ebenfalls einen Abzug von mindesten **10 %** der entsprechenden Tabellenwerte.

Wohnungen in der Baualtersklasse **bis 1948 / 1949 – 1960** und **1961- 1970** mit Warmluftheizung führen zum Abzug von **10%** der Tabellenwerte in den angeführten Baualtersklassen, oder

Wohnungen der Baualtersklasse **bis 1948** mit Einzelöfen führen ebenfalls zum Abzug von **10%** der Tabellenwerte.

Wohnungen mit einer Größe von mehr als **100 qm** führen zu einem Abzug von **10 %** der Tabellenwerte, der Abzug darf jedoch nicht dazu führen, dass die Miete geringer wird als für eine **99 qm** Wohnung.

Wohnungen bis **40 qm** Größe erhalten einen Zuschlag von **10 %** zu den Tabellenwerten.

Die Mietwerttabelle kann auch auf vermietete Einfamilienhäuser angewendet werden, Zuschläge sind je nach Objekt möglich.

Mit den Bürgermeisterämtern Deißlingen, Villingendorf, Wellendingen, Zimmern o. R. und Dietingen wurde vereinbart, dass diese Mietwerttabelle auch im Bereich dieser Gemeinden gilt. Für die Teilorte Neukirch, Zepfenhan, Neufra u. Feckenhausen gilt ein Abzug von 10 % von den Tabellenwerten. Unter Berücksichtigung der Entfernung zum Stadtgebiet (auch nach Einführung des ÖPNV) kann in diesen Teilorten nur eine einfache Wohnlage angenommen werden.

Es sind folgende Abzüge von den für Rottweil geltenden Quadratmeterpreisen vereinbart worden:

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| <u>Deißlingen</u> | 5 v. H. | <u>Zimmern o. R.:</u> | 0 v. H. |
| Lauffen | 10 v. H. | Horgen | 15 v. H. |
| | | Stetten | 15 v. H. |
| <u>Villingendorf</u> | 5 v. H. | Flözlingen | 15 v. H. |
| <u>Wellendingen</u> | 5 v. H. | <u>Dietingen</u> | 10 v. H. |
| Wilflingen | 15 v. H. | Irslingen, Böhringen | 15 v. H. |
| | | Gösslingen, Rotenzimmern | 20 v. H. |

Die festgelegten Abzüge ergeben sich aus der Tatsache, dass in diesen Gemeinden vergleichbare Mieten bezahlt werden.

RECHTSLAGE

Bei frei finanzierten 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 die Mietwerttabelle verweisen. Dabei ist er verpflichtet, die Wohnung in das Raster der Mietwerttabelle einzuordnen. Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter zwei Monate Zeit zur Prüfung. Diese Frist beginnt mit dem Zugang des Mieterhöhungs-schreiben beim Mieter und endet nach Ablauf des darauf folgenden zweiten Kalendermonats. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist nicht zu, ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von weiteren drei 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 der Mieter 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 bleiben Veränderungen in den Betriebskosten oder Mieterhöhungen wegen Modernisierungen unberücksichtigt.

Auswahlkriterien zu den Tabellenwerten

BEHEIZUNGSART

| | |
|------------------------------------|---|
| <u>Einzelöfen:</u> | Öfen in jedem Zimmer ohne Rücksicht auf die Befeuerungsart und kohlebefeuerte Kachelöfen |
| <u>Warmluftheizung</u> | Zentralofen mit Warmluftschächten (Öl- oder Gasbefeuerung) O d e r Ölöfen mit zentraler Ölversorgung aus dem Keller |
| <u>Zentralheizung (Standard)</u> | Nachtspeicheröfen und Gasöfen (Gasöfen nur bis 1960) in jedem Zimmer O d e r Heizkörper in jedem Zimmer, zentral mit Gas-, Öl- oder Fernwärme |

AUSSTATTUNG

(Buchstaben **A, B, C** oder **D**, werden nach folgendem Punktesystem ermittelt).

| | | |
|-----|--|--------------|
| 1. | Badezimmer mit Waschbecken und Wanne und Dusche | 1 Punkte |
| 2. | Badezimmer mit 2 Waschbecken und Wanne und Dusche | 2 Punkte |
| 3. | Badezimmer mit 2 Waschbecken und Wanne und Dusche und WC | 3 Punkte |
| 4. | zwei WC (1 WC im Badezimmer) | 1 Punkt |
| 5. | Fußbodenheizung im Bad | 1 Punkt |
| 6. | Bad und Küche gefliest (Boden und Wände) | 1 Punkt |
| 7. | Einbauküche je nach Ausstattung – nicht bei Vermietung - | 1 - 2 Punkte |
| 8. | kleiner Vorratsraum – Zugang über die Küche | 1 Punkt |
| 9. | Fliesen, Parkett-, oder hochwertiger Vinylboden im Wohn- und Schlafbereich | 1 Punkt |
| 10. | Zweifachisolierverglasung | 1 Punkt |
| 11. | Dreifachisolierverglasung mit Schallschutz | 2 Punkte |
| 12. | Fußbodenheizung im Wohnbereich ohne Bad | 1 Punkt |
| 13. | Zimmerhöhe (nicht unter 2,30 m u. nicht über 2,50 m) | 1 Punkt |
| 14. | Balkon oder Terrasse mind. 4 qm Grundfläche | 1 Punkt |
| 15. | oder Balkon oder Terrasse mind. 4 qm Grundfläche, jeweils überdacht | 2 Punkte |
| 16. | oder zwei Balkone, oder Balkon und Terrasse | 2 Punkte |
| 17. | Zweitheizung in der Wohnung (z. B. Kamin- oder Kachelofen) | 1 - 2 Punkte |
| 18. | Aufzug bis 4 Etagen | 1 Punkt |
| 19. | Brennwerttechnik soweit keine gesetzliche Modernisierungumlage erfolgt | 2 Punkte |
| 20. | Gute wärmetechn. Beschaffenheit (Energiebedarfsausweis, Klasse C) nach Energieeinsparverordnung EnEv 2014 –BW und E-WärmeG – BaWü (< 100 KWh pro m ² / anno) | 2 Punkte |

BEWERTUNG

| | | | |
|------------|------------------|---|-----------------------------------|
| bis | 3 Punkte | = | einfache Ausstattung (A) |
| ab | 4 Punkte | = | mittlere Ausstattung (B) |
| ab | 9 Punkte | = | gute Ausstattung (C) |
| ab | 14 Punkte | = | gehobene Ausstattung (D) |

WOHNLAG

(**einfach, mittel oder gut** wird nach folgendem Punktesystem ermittelt)

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Zentrum der Stadt in 10 Minuten erreichbar | 2 Punkte |
| 2. | Schule zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen | 2 Punkte |
| 3. | Öffentliche Verkehrsmittel zu Fuß in 5 Minuten erreichbar o d e r Öffentliches Verkehrsmittel mit guten Verbindungen (mehr als 6x täglich) zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen. | 1 Punkt 2 Punkte |
| 4. | Bei nicht zentrumsnaher Lage gute Versorgungsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf in 10 Minuten zu erreichen. | 2 Punkte |
| 5. | Straße ausschließlich mit Anliegerverkehr o d e r nur mit Verkehr hauptsächlich während der Tagesstunden | 2 Punkte 1 Punkt |
| 6. | Aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in größerem Abstand zueinander, d. h. gesetzlich vorgeschriebene Bauabstände werden weit übertroffen. o d e r dichte Bebauung, auch mit Mehrfamilienhäuser, jedoch noch mit Grünanlagen | 2 Punkte 1 Punkt |
| 7. | Lärmfreie Lage (z. B. keine häufige Lärmbelästigung infolge enger, schall- fördernder Bebauung, durch Festplatz, Festhalle, Gastwirtschaft, Fabrik etc.) | 1 Punkt |
| 8. | Sonstige immissionsfreie Lage (keine Belästigung durch Geruch, Staub etc.) | 1 Punkt |
-

BEWERTUNG

- | | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| 0 – 4 Punkte | = | einfache Wohnlage |
| 5 – 8 Punkte | = | mittlere Wohnlage |
| ab 9 Punkte | = | gute Wohnlage |

Aktuelle Mietwerttabelle – qm / Euro

| Baujahr und Beheizungsart | Ausstattung | Lage | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|------------|------|
| | | einfach | mittel | gut | |
| | | € | € | € | |
| <u>Bis 1948</u> | Zentralheizung | A | 3,80 | 3,90 | 4,00 |
| | | B | 3,90 | 4,00 | 4,10 |
| | | C | 4,00 | 4,10 | 4,20 |
| | | D | 4,60 | 4,70 | 4,80 |
| <u>1949 – 1960</u> | Zentralheizung | A | 4,45 | 4,55 | 4,65 |
| | | B | 4,55 | 4,65 | 4,75 |
| | | C | 4,70 | 4,80 | 4,90 |
| | | D | 5,05 | 5,15 | 5,25 |
| <u>1961 – 1970</u> | Zentralheizung | B | 5,00 | 5,10 | 5,20 |
| | | C | 5,10 | 5,20 | 5,30 |
| | | D | 5,40 | 5,50 | 5,60 |
| <u>1971 – 1980</u> | Zentralheizung | B | 5,40 | 5,50 | 5,60 |
| | | C | 5,50 | 5,60 | 5,70 |
| | | D | 5,80 | 5,90 | 6,00 |
| <u>1981 – 1990</u> | Zentralheizung | B | 5,65 | 5,75 | 5,85 |
| | | C | 5,75 | 5,85 | 6,05 |
| | | D | 6,05 | 6,15 | 6,35 |
| <u>1991 – 2000</u> | Zentralheizung | B | 6,35 | 6,45 | 6,55 |
| | | C | 6,45 | 6,55 | 6,65 |
| | | D | 6,95 | 7,05 | 7,15 |
| <u>2001 – 2010</u> | Zentralheizung | C | 6,85 | 6,95 | 7,05 |
| | | D | 7,35 | 7,45 | 7,55 |
| | Zentralheizg. mit Solarbetr. | D+ | 7,45 | 7,55 | 7,65 |
| <u>2011 – 2020</u> | Zentralheizung | C | 7,25 | 7,35 | 7,45 |
| | | D | 7,65 | 7,75 | 7,85 |
| | Zentralheizg. mit Solarbetr. | D+ | 7,75 | 7,85 | 7,95 |
| <u>Ab 2021</u> | Zentralheizung | D | 8,30 | 8,40 | 8,50 |

Mieterhöhungen nach vorliegender Tabelle können erst ab Veröffentlichung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist geltend gemacht werden.

Vertreter des Haus- und Grundeigentümergevereins und des Mietervereins bilden eine Mietpreiskommission, die in Streitfällen angerufen werden kann.

Auskunft und Beratung für Mitglieder

Rechtsberatungsstelle des **Haus- u. Grundeigentümergeverein Rottweil**, Rechtsanwalt G. Schust, Lorenz- Bock- Str. 10, 78628 Rottweil, Sprechstunde, werktags nach Vereinbarung von 17.00 bis 19.00 Uhr, Tel.: 0741/14919.

Rechtsberatungsstelle des **Mietervereins Rottweil u. Umgebung**, Hochbrücktorstr. 9, 78628 Rottweil, Sprechstunden: jeden Dienstag u. Donnerstag von 18.00 bis 20.00Uhr durch Rechtsanwälte, sowie außerhalb der Bürozeiten unter der Tel. Nr.0741/ 21999 (G. Speiser).

Rottweil, den 31.08.2021

Für den Haus- und Grundeigentümergeverein

Stadtverwaltung Rottweil
Gemeinde Deißlingen
Gemeinde Villingendorf
Gemeinde Wellendingen
Gemeinde Zimmern o. R.
Gemeinde Dietingen

Für den Mieterverein
Rottweil u. Umgebung

gez. Schust
1. Vorsitzender

gez. Speiser
1. Vorsitzender