

Mietspiegel Pfullingen 2020



Mietspiegel Pfullingen 2020





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: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	14
Wohnlagenkarte	16
Weiterführende Hinweise	17
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Kappungsgrenze	17
Prüfung auf Mietüberhöhung	17
Definitionen	18
Baujahr	18
Wohnfläche	18
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	18
Straßenverzeichnis	19
Impressum	25





Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Pfullingen liegt in einem starken Wirtschaftsraum und ist daher als zentraler Wohnort sehr beliebt. Die Frage nach einer angemessenen Miete stellt sich daher für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass wir mit dem nun vorliegenden Mietspiegel der Stadt Pfullingen dazu beitragen können, den Wohnungsmarkt transparent zu machen und sowohl Mietern als auch Vermietern eine verlässliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnungen zu geben.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V. und dem Haus & Grund Reutlingen und Region e. V. aufgestellt und ist an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Reutlingen angelehnt. Die Miethöhen wurden mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau der Stadt Pfullingen angepasst.

Allen an dem Projekt und der Entstehung des Mietspiegels Beteiligten danke ich herzlich!

Mit freundlichen Grüßen

Michael Schrenk
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Pfullingen 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. 17)

Einfacher Mietspiegel

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

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und
- Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Reutlingen übernommen / abgeleitet. Als „qualifizierter“ Mietspiegel basiert der Mietspiegel Reutlingen auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung.

Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Pfullingen wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Reutlingen und Pfullingen festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2019. Die statistischen Auswertungen hierfür wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete in Pfullingen

- für Wohnraum im „freien“ Wohnungsmarkt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB),
- wobei in die Berechnung des Mietniveaus nur Verträge eingehen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Die Nettokaltmiete ist 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. 18).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 31.12.2019 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkwohnungen
- Wohnungen in Heimen / Internaten
- Ferienwohnungen / zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Pfullingen wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 27 oder ab 160 m² nicht ausgewiesen. 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 15.3.2020 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- / Gebäude-merkmale
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp
- eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze zwischen zwei Zonen in der Wohnlagenkarte
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzuge-rechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind.
- zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Vertragsabschlüsse und –anpassungen für ansonsten vergleichbare Wohnungen.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand, erfolgte / nicht erfolgte Erneuerungsmaßnahmen) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Wohnungen, die der gleichen Zone („Makrolage“) zugehörig sind, können sich in der „Mikrolage“ unterscheiden (also Lage-Besonderheiten aufweisen). Auch dies kann zu Preisunterschieden für ansonsten vergleichbare Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen 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 Reutlingen und Region e.V.  Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Reutlingen und Region	Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.  Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Föhrstraße 1 72760 Reutlingen Telefon: 07121 / 69069-200 Telefax: 07121 / 69069-220 info@hausundgrund-reutlingen.de www.hausundgrund-reutlingen.de	Untere Gerberstraße 6 72764 Reutlingen Telefon: 07121 / 44611 info@mieterbund-rt-tue.de www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Pfullingen	
Rathaus IV Kurt Mollenkopf Griesstr. 6 72793 Pfullingen Telefon: 07121 / 7030-2301 mietspiegel@pfullingen.de	Sprechzeiten Vormittags: Mo-Do: 8-11.30 Uhr Fr: 8-12.30 Uhr Nachmittags: Do: 14-18.30 Uhr

Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-pfullingen.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden. Die Mietspiegelbroschüre liegt im Rathaus IV im i-Punkt zur kostenlosen Einsichtnahme und Abholung aus (Griesstr. 6, Mo-Mi: 8-12 Uhr und 14-16 Uhr, Do: 8-12 Uhr und 14-18.30 Uhr, Fr: 8-12.30 Uhr).

Die in dieser Broschüre enthaltenen rechtlichen Hinweise und Definitionen basieren auf dem Stand vom 1.12.2019. Sie ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an die oben genannten Verbände oder an Ihren Rechtsbeistand.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete gemäß Wohnfläche und Baujahr (S. 12-13).

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand Tabelle 2 (S. 14-15) 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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Rechner unter www.mietspiegel-pfullingen.de

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: m²

Baujahr der Wohnung:

Schritt 1: Basismiete

Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13): **A** €/m²

Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15): **B** Punkte

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

Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Schritt 4: Mietpreisspanne

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,87 = **E** €/m²

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,13 = **F** €/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

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

E <input type="text"/> €/m ²	D <input type="text"/> €/m ²	F <input type="text"/> €/m ²
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

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

<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche 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 Bualter* Euro/m² – Baujahre bis 2001

Wohnfläche	Baujahre					
	bis 1973	1974 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1993	1994 - 1997	1998 - 2001
27 bis unter 29m ²	9,71	9,93	10,19	10,43	10,59	10,77
29 bis unter 31m ²	9,51	9,74	10,00	10,24	10,40	10,58
31 bis unter 33m ²	9,33	9,56	9,82	10,05	10,22	10,39
33 bis unter 35m ²	9,15	9,38	9,64	9,87	10,04	10,22
35 bis unter 37m ²	8,98	9,22	9,46	9,70	9,87	10,05
37 bis unter 39m ²	8,81	9,05	9,30	9,53	9,70	9,88
39 bis unter 41m ²	8,66	8,89	9,14	9,38	9,54	9,72
41 bis unter 43m ²	8,51	8,74	8,98	9,23	9,39	9,57
43 bis unter 45m ²	8,35	8,59	8,83	9,08	9,25	9,42
45 bis unter 47m ²	8,21	8,45	8,72	8,93	9,11	9,29
47 bis unter 49m ²	8,09	8,31	8,58	8,79	8,97	9,15
49 bis unter 51m ²	7,97	8,18	8,45	8,69	8,84	9,03
51 bis unter 53m ²	7,86	8,09	8,33	8,58	8,74	8,92
53 bis unter 55m ²	7,76	7,99	8,23	8,47	8,64	8,81
55 bis unter 57m ²	7,65	7,88	8,14	8,37	8,55	8,73
57 bis unter 60m ²	7,55	7,78	8,03	8,26	8,44	8,62
60 bis unter 63m ²	7,43	7,66	7,93	8,15	8,31	8,50
63 bis unter 66m ²	7,33	7,56	7,82	8,05	8,21	8,40
66 bis unter 70m ²	7,23	7,47	7,72	7,96	8,13	8,30
70 bis unter 75m ²	7,15	7,37	7,62	7,86	8,02	8,20
75 bis unter 80m ²	7,06	7,29	7,55	7,79	7,96	8,13
80 bis unter 90m ²	7,01	7,23	7,48	7,71	7,88	8,06
90 bis unter 100m ²	6,94	7,17	7,42	7,66	7,83	8,00
100 bis unter 120m ²	6,88	7,11	7,36	7,61	7,77	7,95
120 bis unter 160m ²	6,83	7,05	7,31	7,55	7,71	7,89

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m² – Baujahre ab 2002

Wohnfläche	Baujahre				
	2002 - 2005	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2019
27 bis unter 29m ²	10,96	11,14	11,33	11,48	11,57
29 bis unter 31m ²	10,77	10,96	11,14	11,29	11,39
31 bis unter 33m ²	10,58	10,78	10,97	11,10	11,19
33 bis unter 35m ²	10,40	10,59	10,79	10,94	11,02
35 bis unter 37m ²	10,24	10,43	10,61	10,76	10,85
37 bis unter 39m ²	10,07	10,26	10,44	10,59	10,68
39 bis unter 41m ²	9,90	10,10	10,29	10,43	10,52
41 bis unter 43m ²	9,76	9,94	10,14	10,28	10,37
43 bis unter 45m ²	9,60	9,81	9,99	10,14	10,23
45 bis unter 47m ²	9,47	9,66	9,85	9,99	10,08
47 bis unter 49m ²	9,34	9,52	9,72	9,86	9,94
49 bis unter 51m ²	9,22	9,41	9,59	9,74	9,84
51 bis unter 53m ²	9,10	9,30	9,49	9,62	9,72
53 bis unter 55m ²	8,99	9,20	9,38	9,52	9,61
55 bis unter 57m ²	8,90	9,10	9,29	9,43	9,52
57 bis unter 60m ²	8,79	8,98	9,18	9,31	9,41
60 bis unter 63m ²	8,69	8,87	9,06	9,21	9,30
63 bis unter 66m ²	8,59	8,76	8,96	9,10	9,21
66 bis unter 70m ²	8,49	8,68	8,86	9,00	9,10
70 bis unter 75m ²	8,39	8,59	8,76	8,91	9,00
75 bis unter 80m ²	8,31	8,50	8,71	8,82	8,93
80 bis unter 90m ²	8,24	8,44	8,63	8,76	8,86
90 bis unter 100m ²	8,18	8,37	8,58	8,73	8,80
100 bis unter 120m ²	8,13	8,32	8,51	8,66	8,75
120 bis unter 160m ²	8,08	8,26	8,46	8,61	8,71

*Hinweise: Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 21).

Als Baujahr gilt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum in einem bestehenden Gebäude geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der 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 mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können. 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 jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

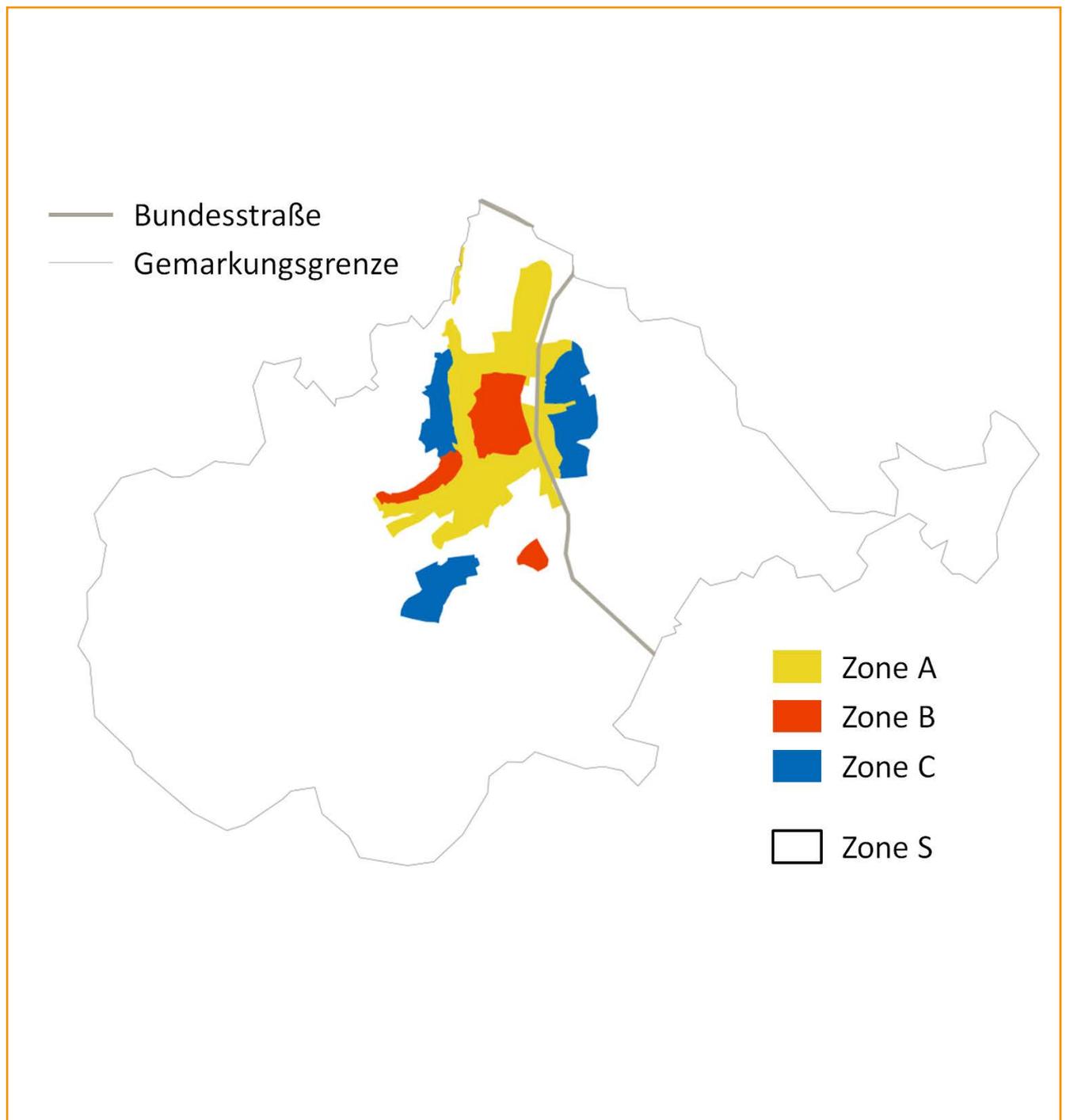
AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Überwiegender Bodenbelag im Wohnbereich			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Einbau durch Mieter)	↘	-5	
PVC	↘	-5	
Linoleum	↘	-5	
Teppich, Kork, Holzdielen	↘	-2	
Laminat	→	0	
Vinyl	↗	1	
Parkett, Fliesen, Naturstein	↗	3	
Überwiegende Heizungsart			
keine Heizung gestellt (Einbau durch Mieter)	↘	-7	
Elektrospeicheröfen	↘	-7	
Einzelöfen, Kachelöfen	↘	-4	
Zentralheizung-/Etagen-/Fußbodenheizung	→	0	
Badezimmer			
kein Badezimmer in der Wohnung oder nur eine Außentoilette	↘	-6	
Boden oder Wände nicht gefliest	↘	-2	
Boden und Wände (im Nassbereich) gefliest	→	0	

		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE		Punkte	
		mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt im Kellergeschoss / Tiefparterre (eine volle, bzw. halbe Etage unter Geländeneiveau)	↘	-8	
Fenster sind nicht isolierverglast	↘	-2	
der Wohnbereich ist dunkel (wenig Lichteinfall z.B. aufgrund kleiner Fensterflächen, Verschattung durch Nachbargebäude)	↘	-2	
Leitungen (Strom, Gas oder Heizung) liegen sichtbar auf Putz	↘	-2	
kein Balkon, keine Terrasse, keine Loggia vorhanden	↘	-1	
Gäste-WC / zweites WC vorhanden	↗	1	
zweites Badezimmer vorhanden	↗	1	
Waschküche vorhanden	↗	1	
Aufzug vorhanden (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden, sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)	↗	3	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus, in Doppelhaushälfte	↗	4	
Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	↗	4	
Energetische Sanierungen / Renovierungen			
Sanierung der Sanitärausstattung 2007 oder danach (Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006, nicht kombinierbar mit dem Merkmal „komplette Renovierung der Wohnung“)	↗	1	
Komplette Renovierung der Wohnung 2007 oder danach (Erneuerung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Sanitär, Elektroleitung, Fußboden, Heizkörper, Zuschnitt der Wohnung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2006)	↗	4	
Komplette energetische Sanierung des Gebäudes 1998 oder danach (Sanierung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Dämmung Außenwand, Dach, Keller, Erneuerung Fenster, Erneuerung Heizung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 1997)	↗	4	
Lärmbelastung			
Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) ist (regelmäßig) stark	↘	-3	
Wohngebiet (s. Wohnlagekarte S. 16 oder das Straßenverzeichnis ab S. 19)			
Zone A	→	0	
Zone B	↗	3	
Zone C	↗	5	
Zone S (Sonderbereiche, z.B. Industrie-/Gewerbegebiete)	↘	-5	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B auf Seite 11 eintragen)			

Wohnlagenkarte

Als Grundlage für die Gebietsabgrenzung im Mietspiegel dienen die Zonen der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses von Pfullingen. Diesen Zonen wurde aufgrund von Preisanalysen

der Einfluss des Wohngebiets auf das Mietniveau zugeordnet. Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 19 möglich.



Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete 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. Der Mietspiegel kann im Internet unter www.mietspiegel-pfullingen.de abgerufen werden und liegt im Rathaus IV (Griesstr. 6) im i-Punkt zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Der Mietanstieg für eine Wohnung in Pfullingen darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 20 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquelle: § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

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 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 Bezugfertigkeit.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte“ Entfernungen). 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.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

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 Möblierungszuschläge 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 Möblierung 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).

Straßenverzeichnis

Straße	Hausnummern	Zone
A		
Achalmstr.	14 bis 90/1	A
Achalmstr.	95	S
Achalmstr.	96	A
Achalmstr.	98 bis 102	C
Adolf-Hölzel-Weg	2 bis 20	B
Ahlbolweg	4 bis 32	A
Ahlsberg	1 bis 3	S
Ahlsteige	5 bis 7	A
Ahlsteige	91 bis 93	C
Ahlsteige	109	S
Am Ahlsberg	1 bis 52	C
Am Eierbach	1 bis 4	A
Am Steinenberg	2 bis 11	A
Am Steinenberg	12 bis 39/7	C
Amselweg	2 bis 25	C
An der Echaz	7 bis 24	A
An der Renn	1 bis 14	A
An der Stuhlsteige	1 bis 29	A
An der Urfall	2 bis 8	S
Arbach ob der Str.	5 bis 18	S
Arbachstr.	2 bis 28	A
Auf der Mauer	1 bis 15	A
Auf Weil	1 bis 15	A
August-Lämmle-Weg	2 bis 22	C
B		
Bachstr.	8 bis 18	B
Bachstr.	18/1	A
Badstr.	1 bis 7/1	B
Bahnhofstr.	2 bis 21	B
Baumgartenweg	1	C
Baumgartenweg	3 bis 39	B
Beethovenstr.	1 bis 30	C
Benzstr.	2 bis 26	S
Bergstr.	2 bis 59	A
Birnenweg	2 bis 24	A
Bismarckstr.	1 bis 35	A
Bismarckstr.	36	S

Straße	Hausnummern	Zone
Bismarckstr.	37 bis 43	A
Bismarckstr.	46 bis 46/4	S
Bismarckstr.	47	A
Bismarckstr.	50	S
Bismarckstr.	53 bis 63	A
Blumenstr.	2 bis 31	A
Bolbergweg	1 bis 18	C
Bollstr.	28 bis 108	A
Braikestr.	1	B
Braikestr.	2	A
Braikestr.	3	B
Braikestr.	8	A
Braikestr.	9	B
Braikestr.	12	A
Braikestr.	13	B
Braikestr.	14	A
Braikestr.	15	B
Brucknerstr.	5 bis 15/1	A
Brühlstr.	1 bis 6/1	A
Brunnenstr.	2 bis 7	A
Burgstr.	3 bis 38	A
Bützen	1	C
C		
Carl-Zeiss-Str.	7 bis 19	S
Christofstr.	1 bis 10	A
D		
Daimlerstr.	1 bis 28	S
Dieselstr.	1 bis 9	S
Drosselweg	3 bis 89/1	C
Drosselweg	91 bis 100	A
E		
Ehespach	1	S
Eichendorffstr.	2 bis 68	A
Eisenbahnstr.	1 bis 77	A
Elisenweg	5 bis 28	A
Elisenweg	29 bis 29/1	C
Elisenweg	32 bis 35	A
Elisenweg	36 bis 38/2	C

Straße	Hausnummern	Zone
Elisenweg	39 bis 43	A
Elisenweg	44 bis 50	C
Elsterweg	3 bis 26	C
Elsterweg	28 bis 93	B
Elsterweg	93/1	A
Elsterweg	94 bis 142	B
Enebol	1	S
Eninger Weg	4 bis 52	A
Eninger Weg	52/1	C
Eninger Weg	54 bis 56	A
Entenseeweg	2 bis 6	A
Erlenhof	1	S
Ernst-Moritz-Arndt-Weg	2 bis 26/3	A
Ernststr.	1 bis 10	A
Ernst-Trumpp-Weg	2	A
Ernst-Trumpp-Weg	30 bis 110	S
Eugenstr.	1 bis 4	A
F		
Fichtestr.	7 bis 21	B
Fichtestr.	22 bis 24	A
Finkenweg	1 bis 9	A
Frauenhalde	2 bis 34/1	C
Friedrich-Ebert-Str.	2 bis 2/1	A
Friedrich-Ebert-Str.	4	C
Friedrich-Ebert-Str.	5	A
Friedrich-Ebert-Str.	7 bis 30	C
Friedrichstr.	4 bis 50	A
Friesenstr.	1 bis 67	A
G		
Gartenstr.	1 bis 11	A
Georgenweg	5 bis 6	A
Gerhart-Hauptmann-Str.	2 bis 53	C
Gewand Äußere Hinter Röt	1 bis 3	S
Gewand Hinter dem Ursulaberg.	1	S
Gewand Grund	3 bis 5	S
Gewand Hintere Seiten	1	S
Gewand Langwaid	2	S
Gewand Mültlen	1 bis 3	S
Gewand Öschkirch	1	S
Gewand Schlechten	2	S
Gewand Sulzrain	1	S
Gewand vor dem Ahlsberg	1 bis 4	S
Gewand Wasserteich	4	S
Gielsbergweg	2 bis 35	C

Straße	Hausnummern	Zone
Goethestr.	1 bis 39	A
Gönninger Str.	2 bis 18/1	B
Gönninger Str.	19	A
Gönninger Str.	20	B
Gönninger Str.	21	A
Gönninger Str.	22 bis 22/1	B
Gönninger Str.	23	A
Gönninger Str.	24 bis 26	B
Gönninger Str.	27	A
Gönninger Str.	28	B
Gönninger Str.	29	A
Gönninger Str.	30	B
Gönninger Str.	31 bis 31/4	A
Gönninger Str.	32 bis 34/1	B
Gönninger Str.	35	A
Gönninger Str.	36	B
Gönninger Str.	37	A
Gönninger Str.	38 bis 40	B
Gönninger Str.	42 bis 126/3	A
Gönninger Str.	169 bis 204	S
Gottfried-Maier-Str.	7	C
Gottfried-Maier-Str.	8	A
Gottfried-Maier-Str.	10 bis 36	C
Grieshalde	3 bis 24	C
Griesstr.	2 bis 30/1	B
Griesstr.	31	A
Griesstr.	32 bis 34	B
Griesstr.	36 bis 50	A
Griesstr.	51	C
Griesstr.	52	A
Griesstr.	53 bis 108	C
Große Heerstr.	3/1 bis 57	B
Große Heerstr.	58	A
Große Heerstr.	59	B
Große Heerstr.	60	A
Große Heerstr.	61	B
Große Heerstr.	62 bis 134	A
Große Ziegelstr.	1 bis 42	B
Gutenbergstr.	5 bis 23	S
H		
Häglenstr.	34	A
Häglenstr.	38 bis 78	C
Hans-Brühlmann-Weg	1 bis 12	B
Hartweg	4 bis 16	C

Straße	Hausnummern	Zone
Hartweg	21 bis 70	B
Hartweinberg	2 bis 5	B
Hartweinberg	6	C
Hartweinberg	7 bis 11	B
Hauffstr.	4 bis 136/7	A
Hegelweg	1 bis 27	C
Heinrich-Heine-Weg	1 bis 16	C
Hermann-Burkhardt-Str.	2 bis 17	S
Hermann-Hesse-Str.	2 bis 41	C
Hermannstr.	1	A
Hermannstr.	2	B
Hermannstr.	3	A
Hermannstr.	4	B
Hermannstr.	5	A
Hermannstr.	6	B
Hermannstr.	7	A
Hermannstr.	8	B
Hermannstr.	9	A
Hermannstr.	10	B
Hermannstr.	14 bis 39	A
Hinterer Spielbach	2 bis 16	S
Hohe Str.	1 bis 40/1	A
Hohmorgenstr.	1 bis 46	A
Hölderlinstr.	2 bis 47	A
I		
Im Entensee	4 bis 38	A
Im Gansbrunnen	2 bis 38	C
Im Käppele	1 bis 9	A
Im Katzenbol	1	C
Im Katzenbol	2	A
Im Katzenbol	3 bis 3/1	C
Im Katzenbol	4	A
Im Katzenbol	5 bis 5/2	C
Im Katzenbol	6	A
Im Katzenbol	7 bis 7/2	C
Im Katzenbol	8 bis 10	A
Im Katzenbol	11	C
Im Katzenbol	12	A
Im Katzenbol	13	C
Im Katzenbol	14	A
Im Katzenbol	15	C
Im Katzenbol	16	A
Im Katzenbol	17	C
Im Katzenbol	18	A

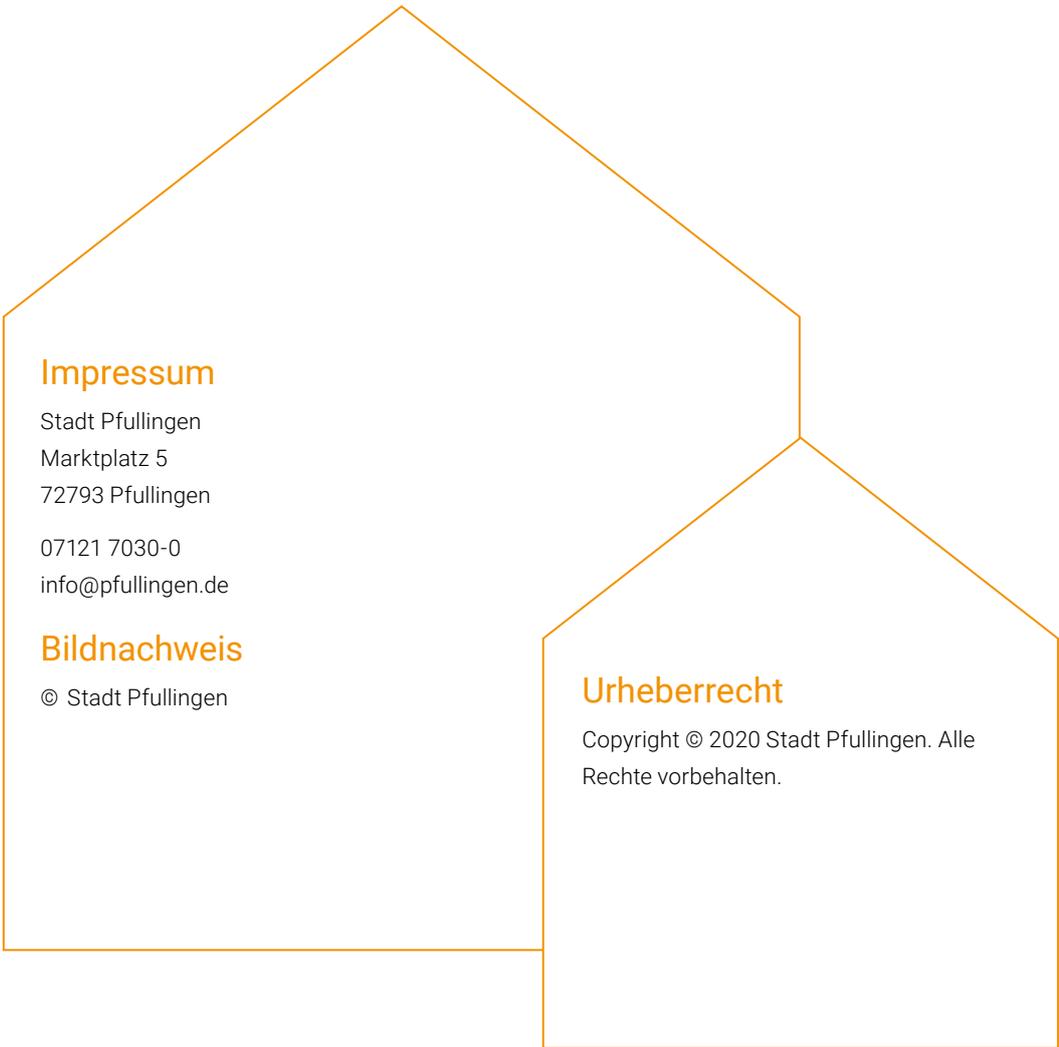
Straße	Hausnummern	Zone
Im Katzenbol	19	C
Im Katzenbol	20	A
Im Katzenbol	21	C
Im Katzenbol	22	A
Im Katzenbol	23	C
Im Katzenbol	24	A
Im Katzenbol	25	C
Im Katzenbol	26 bis 34	A
Im Kromerle	10 bis 12	C
Im Kühnenbach	18	A
Im Kühnenbach	20/1 bis 20/3	C
Im Kühnenbach	23 bis 25	A
Im Kühnenbach	27 bis 80/1	C
J		
Jägerbergweg	5 bis 17	C
Jahnstr.	10 bis 56	A
Jakob-Staiger-Weg	2	B
Johannesstr.	4 bis 24/1	A
Josefstr.	1 bis 5/2	B
K		
Kaiserstr.	1 bis 27	B
Kaiserstr.	31 bis 131	A
Kantweg	1	A
Kantweg	3 bis 7	C
Karl-Kuppinger-Str.	1 bis 2	A
Karl-Kuppinger-Str.	3 bis 86	C
Karlshöhe	1 bis 28	C
Karlstr.	3 bis 12	A
Karl-von-Drais-Str.	3 bis 6	S
Kernerstr.	3 bis 4	A
Kernerstr.	5	S
Kernerstr.	6	A
Kiessteige	4 bis 6/1	A
Kiessteige	7	C
Kiessteige	8	A
Kiessteige	9	C
Kiessteige	14 bis 26	A
Kiessteige	27	C
Kiessteige	30	A
Kiessteige	34 bis 50	C
Kirchstr.	1 bis 22	B
Kleine Ziegelstr.	1 bis 37	B
Klemmenstr.	3 bis 33	B
Klostergarten	1 bis 4	B

Straße	Hausnummern	Zone
Klosterstr.	1 bis 47	B
Klosterstr.	48	A
Klosterstr.	49 bis 49/1	B
Klosterstr.	50	A
Klosterstr.	51 bis 51/4	B
Klosterstr.	52	A
Klosterstr.	53 bis 53/3	B
Klosterstr.	54 bis 82	A
Klosterstr.	85	S
Klosterstr.	90 bis 98	A
Klosterstr.	110 bis 153	S
Kraußstr.	2/1 bis 3	B
Kraußstr.	4/2 bis 4/5	A
Kraußstr.	5 bis 5/1	B
Kraußstr.	6 bis 6/9	A
Kraußstr.	7	B
Kraußstr.	8 bis 17	A
Krumme Str.	1 bis 4	B
Krumme Str.	8/1	A
Kühenbachweg	2 bis 23	A
Kunstmühlestr.	3 bis 15	S
Kunstmühlestr.	15/1	A
Kunstmühlestr.	16 bis 21	S
Kurze Str.	1 bis 29	B
Kurze Str.	35 bis 48	A
L		
Laiblingsplatz	1 bis 12	B
Leonhardstr.	1 bis 14	A
Leonhardstr.	15	S
Leonhardstr.	15/1 bis 24	A
Lerchenstr.	1 bis 12	A
Lindachstr.	1 bis 30	B
Lindenplatz	1 bis 18	B
Lindenstr.	1 bis 10	B
Liststr.	1 bis 25	A
Louis-Laiblin-Weg	1 bis 31	B
Ludwigstr.	1 bis 21	A
Lutherstr.	1 bis 19	A
M		
Maiers Gewand	7 bis 25	C
Marktplatz	1 bis 9	B
Marktstr.	1 bis 23/1	B
Marktstr.	26 bis 62	A
Marktstr.	71 bis 195/1	S

Straße	Hausnummern	Zone
Maustäle	2 bis 56	C
MaS-Eyth-Str.	7 bis 34	S
Maybachstr.	3 bis 3/1	S
Meisenweg	1 bis 15	C
Memmelers Wiese	1 bis 23	A
Moltkestr.	19 bis 42	A
Mörikestr.	1 bis 24	C
Mühlstr.	3 bis 6/1	B
Mühlstr.	7	A
Mühlstr.	8	B
Mühlstr.	9	A
Mühlstr.	10 bis 12	B
Mühlstr.	13 bis 25	A
O		
Oberhaldenweg	1 bis 52	C
Oberhaldenweg	52/1	A
Oberhaldenweg	53 bis 55	C
Oberhaldenweg	56 bis 56/1	A
Oberhaldenweg	57 bis 66	C
Ottostr.	1 bis 37	A
P		
Panoramastr.	1 bis 33	A
R		
Rebenweg	1 bis 7/1	A
Rempenstr.	2 bis 4	B
Richard-Silber-Str.	2 bis 13	S
Robert-Bosch-Str.	2 bis 6	S
Römerstr.	2 bis 79	A
Römerstr.	80	S
Römerstr.	81 bis 83	A
Römerstr.	84	S
Römerstr.	85	A
Römerstr.	88	S
Römerstr.	89	A
Römerstr.	90 bis 166	S
Rosenstr.	7 bis 12	B
Rosenstr.	19 bis 27/1	A
Roßbergweg	1 bis 9	C
Roßwag	4	S
Roßwagstr.	2	S
Roßwagstr.	16 bis 36	B
Roßwagstr.	50 bis 56	S
Rötsteige	2 bis 4	A
Rötsteige	12 bis 33	C

Straße	Hausnummern	Zone
S		
Sandstr.	3 bis 44	A
Sandwiesenstr.	2 bis 21	S
Scheffelweg	6 bis 21	C
Scheffelweg	24 bis 54	A
Schillerstr.	1 bis 51	A
Schlayerstr.	2 bis 26	S
Schlehenweg	3 bis 7	A
Schloßgartenstr.	1 bis 118	A
Schloßstr.	1 bis 20	B
Schloßstr.	22 bis 32	A
Schloßstr.	36 bis 40	B
Schmale Str.	1 bis 16	A
Schönbergstr.	2 bis 90	C
Schubertstr.	2 bis 21	C
Schulstr.	1 bis 16/1	B
Schulstr.	22	A
Schulstr.	23	S
Schulstr.	24 bis 30	A
Schützenstr.	2 bis 15	A
Schwabstr.	2 bis 53	A
Schwalbenweg	1 bis 13	C
Schwalbenweg	15	S
Seitenhalde	4 bis 130/1	A
Seitenstr.	2 bis 66	A
Siemensstr.	4 bis 6	S
Siketsfelben	1	S
Silcherstr.	5 bis 15	A
Spielbachweg	3 bis 19	A
Spitalstr.	3 bis 20	A
Starenweg	19 bis 26	C
Steinenbolstr.	1 bis 42	C
Stieglitzweg	1 bis 13	C
Stöffelbergweg	1 bis 28	C
Strohweiler Str.	2 bis 6	B
Strohweilerstr.	3 bis 7	A
Strohweilerstr.	8	B
Strohweilerstr.	9	A
Stuhlsteige	8	S
T		
Talackerstr.	13 bis 25	A
Talackerstr.	26	B
Talackerstr.	27 bis 29	A
Talackerstr.	30	B

Straße	Hausnummern	Zone
Talackerstr.	31 bis 33	A
Theodor-Fischer-Str.	4 bis 32	B
Theodor-Fischer-Str.	33	S
Traubenstr.	3 bis 56	A
U		
Übersberger Hof	1	S
Uhlandstr.	3 bis 50	A
Uhlandstr.	56 bis 74	S
Ulrichstr.	2 bis 8	A
Unter den Wegen	2 bis 18	S
Ursulastr.	1 bis 3	A
V		
Vor dem Urselberg	1 bis 3	S
W		
Wacholderweg	2 bis 19	A
Wackersteinstr.	2 bis 101	C
Wanneweg	1 bis 8	C
Weierhof	1 bis 2	S
Weinbergstr.	2 bis 23	A
Weinbergstr.	28	C
Weinbergstr.	31	A
Weinbergstr.	34 bis 67	C
Wendlerstr.	1 bis 29	A
Wielandstr.	2 bis 30/9	A
Wilhelm-Blos-Str.	2 bis 11	A
Wilhelm-Blos-Str.	14 bis 34	C
Wilhelmstr.	13 bis 18	A
Wolfgangstr.	1 bis 7	B
Wörthstr.	85 bis 95	S
Wörthstr.	101 bis 161	A
Wörthstr.	178 bis 182	S
Z		
Zeilstr.	2 bis 24	A
Zeilstr.	25	S
Zeilstr.	26	A
Zeilstr.	27	S
Zeppelinstr.	1 bis 24	B
Zeppelinstr.	25 bis 25/3	A
Zeppelinstr.	26	B
Zeppelinstr.	27 bis 50	A



Impressum

Stadt Pfullingen
Marktplatz 5
72793 Pfullingen

07121 7030-0
info@pfullingen.de

Bildnachweis

© Stadt Pfullingen

Urheberrecht

Copyright © 2020 Stadt Pfullingen. Alle
Rechte vorbehalten.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Reutlingen und Region

Immobilienberatung?

Verein seit 1918 – mit
heute 4.000 Mitgliedern

Am besten im Verein!

Rechtsberatung - durch Fachjuristen in allen das Immobilieneigentum betreffenden Angelegenheiten

Steuerberatung - in allen steuerlichen Fragen rund um die Immobilie

Vermietung – marktgerechte Mieten definieren, Vermarktung des Objekts, Mieterauswahl, Solvenz-Check, Mietvertrag abschließen, Wohnung übergeben

Immobilien-Verkauf – professionelle Unterstützung bis zum Abschluss

Rechtssichere Formulare - Mietverträge, Mieterhöhung, Mieterselbstauskunft, Übergabeprotokolle

Bauen und Modernisieren – bautechnische Beratung, Energiekonzept, altersgerechter Umbau, Zuschüsse

Professionelle Immobilienverwaltung – Miethäuser, Wohnungseigentumsgemeinschaften, Betriebskostenabrechnung durch die Service GmbH

Informationen für Immobilienbesitzer durch die monatliche Verbandszeitung, Ratgeber, Broschüren

Öffnungszeiten

Montag, Dienstag,
Mittwoch und Freitag
9-12 Uhr

Donnerstag: 15-18 Uhr

Haus & Grund Reutlingen und Region, Föhrstraße 1, 72760 Reutlingen, F 07121 69069200, www.HausundGrund-Reutlingen.de



Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.

Auch **Mieter** haben **Rechte!**

Wir zeigen
Ihnen welche!

Kostenlose Vorab-Info:

☎ **07121-44611**

www.mieterbund-rt-tue.de



Geschäftsstelle Reutlingen: Untere Gerberstraße 6 · 72764 Reutlingen
(nur 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt)