

# MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der  
Stadt Biberach an der Riß, einschließlich Teilorte  
Stand Mai 2022



### Gemeinsam erstellt von



Haus & Grundeigentümergebiet des Kreises  
Biberach a. d. Riß e. V.

Wolfgang Tobelander  
Biberach an der Riss, Mai 2022



DMB Mieterverein Biberach/Riß und Umgebung e. V.

Roland Huchler  
Biberach an der Riss, Mai 2022



Stadtverwaltung Biberach – Liegenschaftsamt

Matthias Schubert  
Biberach an der Riss, Mai 2022

## DER BIBERACHER MIETSPIEGEL

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,**

Biberach ist seit vielen Jahren ein gefragter Wohnort für Jung und Alt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebremst hoch.

Umso wichtiger ist es, Mietern und Vermietern einen aktuellen Überblick über die ortsüblichen Mieten zu verschaffen.

Gemeinsam mit dem Haus- und Grundeigentümergebiet des Kreises Biberach a. d. Riss und dem DMB Mieterverein Biberach/Riss und Umgebung e. V. legt die Stadt Biberach alle zwei Jahre einen neuen Mietspiegel auf. Egal ob Sie Mieter oder Vermieter sind – der einfache Mietspiegel für Biberach dient Ihnen als zuverlässige Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Wohnung.

Ralf Miller  
Erster Bürgermeister

Biberach an der Riss, Mai 2022



## AUFSTELLUNG DES MIETSPIEGELS

Das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Biberach hat gemeinsam mit dem Mieterverein Biberach e.V. und dem Haus & Grundeigentümerverschein Biberach a. d. Riß e.V. einen Mietspiegel erarbeitet. Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für nicht preisgebundenen Wohnraum in Biberach wieder. Er ist nicht anwendbar für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), möblierte Wohnungen und möblierte Einzelzimmer.

## SINN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Vereinbarungsfreiheit endet dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. Nichtig ist der Teil der Miete, der infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den vergangenen 4 Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen) geändert wurden, nicht unwesentlich übersteigt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Verbindung mit § 134 BGB). Dies gilt auch bei der Neuvermietung freier Wohnungen.

## INHALT DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel unterscheidet die Wohnungen nach Alter, Beschaffenheit, Wohnlage und Ausstattung. Die Wohnlagen sind in einer besonderen Tabelle zusammengefasst. In einer weiteren Tabelle sind Zu- und Abschläge für verschiedene Ausstattungsmerkmale, Wohnungsgrößen und Wohnarten enthalten. Der Mietspiegel enthält Nettomieten ohne Nebenkosten, also das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich der Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis (nicht Mietkaution) und Aufwendungen für die Instandhaltung und Wartung. Nicht eingeschlossen sind Betriebskosten im Sinn der Betriebskostenverordnung (z. B. Wasserzins, Kaminfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung, Entwässerungs- und Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausbeleuchtung für gemeinsam benutzte Gebäudeteile sowie Kosten der Zentralheizung und der zentralen Wasserversorgung) sowie Schönheitsreparaturen.

Für die Anwendung des Mietspiegels bedarf es der Beschreibung der preisbildenden Kriterien, anhand welcher das konkrete Mietobjekt eingeordnet werden kann:



## 1. Alter und Beschaffenheit

Unter Alter ist die Bezugstauglichkeit des Objektes zu verstehen, während sich die Beschaffenheit aus der Art und Weise der bauplanmäßigen Konstruktion (Raumeinteilung usw.) ergibt. In den Tabellen sind die Wohnungen unter der Rubrik „Baujahr“ in 11 Gruppen unterteilt. Zu jeder Gruppe gehören dabei auch ältere Wohnungen, bei denen aber eine objektive Verbesserung des Wohnwertes durch nachträgliche Aufwendungen (z.B. neuzeitliche Fenster, Neueinbau von sanitären Anlagen, Verbesserungen der Heizungsanlage usw.) erreicht wurde, so dass sie mit dem Standard der durch ihr Baujahr beschriebenen Wohnungen vergleichbar sind. Das Ausmaß der Verbesserung und der Wohnungsausstattung ist bei der Anwendung der in der Tabelle niedergelegten Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Diese Zu- und Abschläge sind auf höchstens drei Baujahrstufen begrenzt. Dies bezieht sich nicht auf komplette Sanierungen mit Neubaucharakter (Neue Decken, neuer Grundriss, Erneuerung von Elektrik und Sanitär).

## 2. Wohnlage

**Einfache Wohnlage:** Sie ist gekennzeichnet durch kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung, die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

**Mittlere Wohnlage:** Sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung ohne besondere Vor- und Nachteile. Typisch hierfür sind Wohngebiete in Innenstadt- oder Ortskernlagen, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freifläche, jedoch keine besondere Freilage haben.

**Gute Wohnlage:** Sie ist gekennzeichnet durch ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise mit entsprechenden Vorgärten bzw. Grünflächen auch in Höhen- oder Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten und starker Durchgrünung sowie geringen Immissionen. Eine günstige Lage zu Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen ist vorausgesetzt. Hierzu gehören verkehrsberuhigte Innenstadtlagen als auch abgeschlossene Neubaugebiete in ländlichen Gemeinden.

**Beste Wohnlage:** Sie ist gekennzeichnet durch eine Wohngegend in aufgelockerter Bauweise mit Bungalows und zweigeschossigen Bauten in Gärten mit ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage zu Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen und günstiger Verkehrsanbindung zu Zentren, insbesondere zur Innenstadt. Es handelt sich um bevorzugte Wohnlagen, die sich örtlich auch durch obere Grundstückspreise abheben.

## 3. Wohnungsausstattung, Wohnungsgröße und Wohnart

Je nach ihrer Ausstattung sind von der Grundausstattung der Wohnung entsprechend der in der Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale prozentuale Zu- oder Abschläge vorzunehmen, um den Ausstattungswert der Wohnung zu ermitteln.

Zu- und Abschläge sind der Höhe nach bis höchstens drei **Baujahrstufen begrenzt**. Die Tabellenwerte haben einen oberen und einen unteren Wert. In der Regel ist für eine normal ausgestattete Wohnung vom Mittelwert auszugehen.

Zudem sind anhand der zu der **Wohnungsgröße** und **Art** des Gebäudes aufgeführten Tabellenwerte Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Größe des zu vergleichenden Wohnraums bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage usw. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung maßgebend. Bei den in den Tabellen genannten Richtwerten wurde eine Normalwohnung (3-Zimmer-Wohnung) von 70-80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde gelegt.

Bei gleich ausgestatteten Wohnungen sinkt bei steigender Flächengröße der Quadratmeterpreis, da die Installationskosten eines Bades, einer Küche, einer Heizung, die relativ hoch sind, bei einer Verteilung auf die Gesamtwohnfläche einer Wohnung bei großen Wohnungen einen niedrigeren Quadratmeterpreis als im Vergleich zu kleineren Wohnungen ergeben. In den Tabellen wurden deshalb für unterschiedliche Wohngrößen Zu- und Abschläge angegeben.

Unter **Wohnart** ist die grundsätzliche Struktur des Wohnraumes zu verstehen, also Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhauses und Einfamilienhaus. Hierfür sind in Tabelle 5 prozentuale Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten angegeben. Die Tabellenwerte gelten nur für freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnraum.

## 4. Fortschreibung

Die Tabelle ist nicht statisch, sondern ergibt sich aus Ermittlungen, die dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietspiegels unmittelbar vorausgegangen sind. Um den Wert der Tabelle für die Praxis zu garantieren, werden die Tabellenwerte, jeweils ausgehend von den genannten Mittelwerten, alle zwei Jahre der Mietpreisentwicklung angepasst.

## TABELLE M<sup>2</sup> MIETE

Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Beste Wohnlage	
	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite
bis 1962	5,45 €	5,10-5,80 €	5,70 €	5,35-6,00 €	6,15 €	5,85-6,45 €	6,60 €	6,25-6,90 €
1963-1971	5,75 €	5,35-6,10 €	5,90 €	5,55-6,20 €	6,40 €	6,10-6,75 €	6,65 €	6,30-6,95 €
1972-1977	5,90 €	5,55-6,20 €	6,50 €	6,20-6,85 €	6,70 €	6,35-7,00 €	6,95 €	6,65-7,25 €
1978-1983	6,85 €	6,50-7,15 €	7,20 €	6,90-7,55 €	7,75 €	7,45-8,10 €	8,20 €	7,90-8,50 €
1984-1989	7,15 €	6,85-7,45 €	7,50 €	7,20-7,80 €	8,50 €	7,90-9,10 €	8,85 €	8,55-9,20 €
1990-1995	7,55 €	7,25-7,90 €	8,35 €	7,95-8,75 €	9,10 €	8,70-9,55 €	9,75 €	9,45-10,10 €
1996-2001	8,15 €	7,80-8,45 €	8,55 €	8,25-8,90 €	9,75 €	9,25-10,15 €	10,00 €	9,70-10,30 €
2002-2007	8,65 €	8,30-8,95 €	9,10 €	8,80-9,45 €	10,00 €	9,50-10,55 €	10,20 €	9,70-10,75 €
2008-2013	8,85 €	8,50-9,20 €	9,30 €	8,95-9,60 €	10,30 €	9,70-11,00 €	10,60 €	10,00-11,15 €
2013-2020	9,75 €	9,45-10,05 €	10,15 €	9,85-10,50 €	11,25 €	10,55-12,00 €	11,45 €	10,75-12,20 €
ab 2021	10,30 €	9,95-10,55 €	11,00 €	10,60-11,50 €	12,00 €	11,50-12,60 €	12,50 €	12,00-12,80 €

# MIETSPIEGEL

Für das Mietobjekt ist zu prüfen, inwieweit Zu- oder Abschläge gemäß der nachstehenden Tabelle aufgrund von Abweichungen von der Standardausstattung, durchgeführter energetischer Sanierungen sowie aufgrund der Wohnungsgröße und der Wohnart vorzunehmen sind. Unter Berücksichtigung der Baualterklasse ist der jeweils einschlägige Prozentsatz der Tabelle zu entnehmen. Zu- und Abschläge sind zu saldieren. Es errechnet sich so der Prozentsatz, um den die gemäß der Tabelle auf Seite 7 ermittelte Miete anzupassen ist. **Zu- und Abschläge wegen der Ausstattung einschließlich energetischer Sanierung sind auf höchstens drei Baualterstufen begrenzt.**

Standardausstattung	
Badezimmer und WC innerhalb der Wohnung vorhanden	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bade- oder Duschwanne/-tasse und Handwaschbecken vorhanden</li> <li>- Fußbodenbelag im Bad Fliesen</li> <li>- Fußbodenbelag in der Küche PVC</li> <li>- Fußbodenbelag in Wohn- u. Schlafräumen Parkett/Laminat, Teppichboden mittlerer bis guter Qualität und Vinylböden nicht älter als Einbau im Jahr 2002</li> <li>- Isolierverglasung</li> <li>- Zentral- oder Zentraltagenheizung</li> <li>- Getrennte Elektrosicherungen für die einzelnen Räume und Haushaltsgeräte, drei und mehr Steckdosen je Wohnraum</li> <li>- ein Antennen- und/oder Telefonanschluss in der Wohnung</li> <li>- Gegensprechanlage vorhanden</li> <li>- Eingangstür in einfacher leichter Ausführung</li> <li>- Keller vorhanden</li> <li>- Einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Eingangstür aus Holz oder Metall in einfacher bis mittlerer Qualität, Treppen aus Holz, Beton oder Kunststein, Treppenhaus in einfacher bis mittlerer Qualität in einfacher Gestaltung)</li> </ul>	

Grundausrüstung Abweichungen von der Standardausstattung	bis	1969	1985	ab	zutreffende Werte
	1968	1984	2000	2001	
Fußböden in Wohn- und Schlafräumen mit einfachem Kunststoffbelag	0 %	- 3 %	- 6 %	-10 %	
Kein Keller- oder Abstellraum	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 7 %	
Einzelöfen	0 %	- 3 %	- 6 %	-10 %	
Weniger als drei Steckdosen je Wohnraum	0 %	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Keine Gegensprechanlage vorhanden	0 %	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fenster ohne Isolierverglasung	0 %	- 2 %	- 5 %	-10 %	
Keine einzelnen Elektrosicherungen für Wohnräume und Geräte	0 %	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Nachtspeicherheizung	0 %	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fußboden in der Küche mit Fliesenbelag	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	+ 0 %	
Wohnungseingangstür mit Schallisolation	+ 5 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 0 %	
Antennen- und/oder Telefonanschluss in mehreren Räumen	+ 4 %	+ 2 %	+ 1 %	+ 0 %	
Penthouse- oder Maisonettewohnungen	+ 4 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 4 %	
Guter bis sehr guter Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Stabile Eingangstür aus Holz, Metall oder PVC in guter bis aufwendiger Qualität, evtl. mit Glas, aufwendige Briefkastenanlage, evtl. in Tür integriert. Massivtreppen aus Qualitätsmaterial. Dekorputz oder qualitativ ähnlich hochwertige Wandbehandlung im Treppenhaus. Gärtnerische Gestaltung des Eingangsbereichs)	+ 4 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	
Zusatzausrüstung					
Rollläden an den Fenstern	+ 2 %	+ 1 %	+ 0 %	+ 0 %	
Ein Bidet im Bad vorhanden	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 0 %	
Besonders gestaltete Fenster	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 0 %	
Balkon oder Terrasse	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	
Gemeinschaftswaschmaschine und/oder -Trockner	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	
Freizeit- und Gemeinschaftsräume	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	
Im Gebäude ein Aufzug vorhanden (wenn das Baujahr vor 1962 liegt oder bei Neubauten mit weniger als fünf Vollgeschossen)	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	
Ein zweites Waschbecken im Bad vorhanden	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 0 %	
Badezimmerwände überwiegend gefliest (mind. 1,60 m hoch)	+ 3 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 0 %	
Zweites WC (Gäste-WC) in Wohnung mit weniger als 4 Räumen	+ 4 %	+ 3 %	+ 4 %	+ 2 %	
Überwiegend moderne Sanitärobjekte in Bad und WC	+ 4 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 0 %	

Zuschlag für durchgeführte energetische Sanierung, PV Anlagen	bis - 1976	1977 - 1994	1995 - 2007	ab 2008	zutreffende Werte
Außenwände isoliert mit Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS)	10,7 %	9,3 %	7,7 %		
Dämmung der Kellerdecke	2,4 %	2,0 %	1,7 %		
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Sparrendämmung	2,2 %	1,9 %	1,6 %		
Zentralheizung fossil oder	2,8 %	2,4 %	2,0 %		
Zentralheizung regenerativ	9,4 %	8,1 %	6,8 %		
Fenster mit U-Wert mindestens 1,1 W / (m²K)	7,7 %	6,7 %	5,6 %		
Solaranlage zur Brauchwassererwärmung/Heizungsunterstützung oder PV für Heizungsunterstützung und/oder Allgemestrom	3,2 %	2,8 %	2,3 %	2,3 %	
Wohnungsgröße					
1-Zimmer-Appartement bis 45 m²				+ 17 %	
Wohnung unter 50 m²				+ 12 %	
Wohnung ab 50 bis unter 60 m²				+ 7 %	
Wohnung ab 60 bis unter 70 m²				+ 5 %	
Normalgröße 70 bis 80 m² Wohnfläche				+ / - 0 %	
Wohnung über 80 bis 90 m²				- 3 %	
Wohnung über 90 bis 100 m²				- 5 %	
Wohnung über 100 bis 120 m²				- 7 %	
Wohnung über 120 m²				-10 %	
Einfamilienhaus und Reihenhaushaus				+ / - 0 %	
Wohnart					
Einfamilienhaus				+ 14 %	
Reiheneckhaus / Doppelhaus				+ 10 %	
Reihenhaushaus				+ 7 %	
Penthouse-Wohnung				+ 5 %	
Zweifamilienhaus				+ 3 %	
Mehrfamilienhaus (3 bis 4 Wohnungen)				+ / - 0 %	
Mehrfamilienhaus (5 bis 10 Wohnungen)				- 2 %	
Wohnblock (mehr als 10 Wohnungen)				- 5 %	
Nicht abgeschlossene Wohnung				-10 %	
Gesamtsumme Zu- und Abschläge in %					

Berechnung Ihrer Miete m2-Miete laut Tabelle (S. 5)							
m²-Miete laut Tabelle (S. 5)		Summe Zu- und Abschläge für Ausstattung und Größe in %		m²-Miete Ihrer Wohnung		DIN-Wohnfläche Ihrer Wohnung	Miete
	+		=		x		=

Garagen und Stellplätze	Miete in €
Garagen-Mietwert	35,00-40,00 €
Garagen mit Heizung, Licht und Wasser	40,00-50,00 €
Offener PKW-Stellplatz	15,00-25,00 €
Überdachter PKW-Stellplatz	15,00-30,00 €
Stellplatz in Tiefgarage	35,00-55,00 €
In Innenstadtlagen sind Zuschläge bis zu 80% zulässig	

# RECHENBEISPIEL MIETSPIEGEL

Sie finden zur folgenden Beispielrechnung die entsprechenden Werte in der Tabelle rot markiert.

## Beispielobjekt Maisonettewohnung

- Maisonettewohnung mit 82 m<sup>2</sup>
- Baualtersklasse ab 2001
- Vergleichsmiete in guter Wohnlage € 9,75/qm

### Standardausstattung

- Badezimmer und WC innerhalb der Wohnung vorhanden
- Bade- oder Duschwanne/-tasse und Handwaschbecken vorhanden
  - Fußbodenbelag im Bad Fliesen
  - Fußbodenbelag in der Küche PVC
  - Fußbodenbelag in Wohn- u. Schlafräumen Parkett/Laminat, Teppichboden mittlerer bis guter Qualität und Vinylböden nicht älter als Einbau im Jahr 2002
  - Isolierverglasung
  - Zentral- oder Zentraletagenheizung
  - Getrennte Elektrosicherungen für die einzelnen Räume und Haushaltsgeräte, drei und mehr Steckdosen je Wohnraum
  - Ein Antennen- und/oder Telefonanschluss in der Wohnung
  - Gegensprechanlage vorhanden
  - Eingangstür in einfacher leichter Ausführung
  - Keller vorhanden
  - Einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Eingangstür aus Holz oder Metall in einfacher bis mittlerer Qualität, Treppen aus Holz, Beton oder Kunststein, Treppenhaus in einfacher bis mittlerer Qualität in einfacher Gestaltung)

Grundausrüstung Abweichungen von der Standardausstattung	bis - 1968	1969 - 1984	1985 - 2000	ab - 2001	zutref- fende Werte
Fußböden in Wohn- und Schlafräumen mit einfachem Kunststoffbelag	- 0 %	- 3 %	- 6 %	-10 %	
Kein Keller- oder Abstellraum	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 7 %	
Einzelöfen	- 0 %	- 3 %	- 6 %	-10 %	
Weniger als drei Steckdosen je Wohnraum	- 0 %	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Keine Gegensprechanlage vorhanden	- 0 %	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fenster ohne Isolierverglasung	- 0 %	- 2 %	- 5 %	-10 %	
Keine einzelnen Elektrosicherungen für Wohnräume und Geräte	- 0 %	- 2 %	- 4 %	- 6 %	
Nachtspeicherheizung	- 0 %	- 2 %	- 4 %	- 8 %	
Fußboden in der Küche mit Fliesenbelag	+ 4 %	+ 2 %	+ 0 %	+ 0 %	
Wohnungseingangstür mit Schallisierung	+ 5 %	+ 3 %	+ 2 %	+ 0 %	
Antennen- und/oder Telefonanschluss in mehreren Räumen	+ 4 %	+ 2 %	+ 1 %	+ 0 %	
Penthouse- oder Maisonettewohnungen	+ 4 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 4 %	4 %
Guter bis sehr guter Ausstattungsgrad des Eingangsbereichs des Gebäudes (Stabile Eingangstür aus Holz, Metall oder PVC in guter bis aufwendiger Qualität, evtl. mit Glas, aufwendige Briefkastenanlage, evtl. in Tür integriert. Massivtreppen aus Qualitätsmaterial. Dekorputz oder qualitativ ähnlich hochwertige Wandbehandlung im Treppenhaus. Gärtnerische Gestaltung des Eingangsbereiches)	+ 4 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 2 %	2 %
<b>Zusatzausrüstung</b>					
Rollläden an den Fenstern	+ 2 %	+ 1 %	+ 0 %	+ 0 %	
Ein Bidet im Bad vorhanden	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 0 %	
Besonders gestaltete Fenster	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 0 %	
Balkon oder Terrasse	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	1 %
Gemeinschaftswaschmaschine und/oder -Trockner	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	
Freizeit- und Gemeinschaftsräume	+ 1,5 %	+ 1,5 %	+ 2 %	+ 1 %	
Im Gebäude ein Aufzug vorhanden (wenn das Baujahr vor 1962 liegt oder bei Neubauten mit weniger als fünf Vollgeschossen)	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %	
Ein zweites Waschbecken im Bad vorhanden	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 0 %	
Badezimmerwände überwiegend gefliest (mind. 1,60 m hoch)	+ 3 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 0 %	
Zweites WC (Gäste-WC) in Wohnung mit weniger als 4 Räumen	+ 4 %	+ 3 %	+ 4 %	+ 2 %	
Überwiegend moderne Sanitärobjekte in Bad und WC	+ 4 %	+ 3 %	+ 3 %	+ 0 %	

Zuschlag für durchgeführte energetische Sanierung, PV Anlagen	bis - 1976	1977 - 1994	1995 - 2007	ab - 2008	zutreffen- de Werte
Außenwände isoliert mit Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS)	10,7 %	9,3 %	7,7 %		
Dämmung der Kellerdecke	2,4 %	2,0 %	1,7 %		
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Sparrendämmung	2,2 %	1,9 %	1,6 %		
Zentralheizung fossil oder	2,8 %	2,4 %	2,0 %		
Zentralheizung regenerativ	9,4 %	8,1 %	6,8 %		
Fenster mit U-Wert mindestens 1,1 W / (m <sup>2</sup> K)	7,7 %	6,7 %	5,6 %		
Solaranlage zur Brauchwassererwärmung/Heizungsunterstützung oder PV für Heizungsunterstützung und/oder Allgmeinstrom	3,2 %	2,8 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %

Wohnungsgröße					
1-Zimmer-Appartement bis 45 m <sup>2</sup>				+ 17 %	
Wohnung unter 50 m <sup>2</sup>				+ 12 %	
Wohnung ab 50 bis unter 60 m <sup>2</sup>				+ 7 %	
Wohnung ab 60 bis unter 70 m <sup>2</sup>				+ 5 %	
Normalgröße 70 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche				+ / - 0 %	
Wohnung über 80 bis 90 m <sup>2</sup>				- 3 %	- 3 %
Wohnung über 90 bis 100 m <sup>2</sup>				- 5 %	
Wohnung über 100 bis 120 m <sup>2</sup>				- 7 %	
Wohnung über 120 m <sup>2</sup>				-10 %	
Einfamilienhaus und Reihenhaushaus				+ / - 0 %	

Wohnart					
Einfamilienhaus				+ 14 %	
Reiheneckhaus / Doppelhaus				+ 10 %	
Reihenhaushaus				+ 7 %	
Penthouse-Wohnung				+ 5 %	
Zweifamilienhaus				+ 3 %	
Mehrfamilienhaus (3 bis 4 Wohnungen)				+ / - 0 %	
Mehrfamilienhaus (5 bis 10 Wohnungen)				- 2 %	
Wohnblock (mehr als 10 Wohnungen)				- 5 %	
Nicht abgeschlossene Wohnung				-10 %	
<b>Gesamtsumme Zu- und Abschläge in %</b>					<b>6,3 %</b>

### Berechnung Ihrer Miete m<sup>2</sup>-Miete laut Tabelle (S. 5)

m <sup>2</sup> -Miete laut Tabelle (S. 5)		Summe Zu- und Abschläge für Ausstattung und Größe in %		m <sup>2</sup> -Miete Ihrer Wohnung		DIN-Wohnfläche Ihrer Wohnung		Miete
9,75 €	+	6,3 %	=	10,36 EUR max. 11,25 EUR*	x	82	=	849,52 €

\*Die Zu- und Abschläge sind der Höhe nach bis höchstens 3 Baujahrstufen begrenzt.

Garagen und Stellplätze	Miete in €
Garagen-Mietwert	35,00-40,00 €
Garagen mit Heizung, Licht und Wasser	40,00-50,00 €
Offener PKW-Stellplatz	15,00-25,00 €
Überdachter PKW-Stellplatz	15,00-30,00 €
Stellplatz in Tiefgarage	35,00-55,00 €
In Innenstadtlagen sind Zuschläge bis zu 80% zulässig	

## RECHTLICHE GRUNDLAGE BEI MIETERHÖHUNG

§§ 558-559 b BGB regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für bereits vermietete Wohnungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein,
- die bisherige Miete muss im Zeitpunkt der ersten Fälligkeit der erhöhten Miete seit 15 Monaten unverändert fortbestehen. Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen oder Betriebskostenerhöhungen sind hierbei bedeutungslos. Das Erhöhungsverlangen darf frühestens 12 Monate nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden,
- die verlangte neue Miete darf die ortsüblichen Entgelte nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder – abgesehen von Betriebskostenumlagen – geändert worden sind (**ortsübliche Vergleichsmiete**).

Bei Ausspruch einer Mieterhöhung muss der Vermieter die so genannte **Kappungsgrenze** beachten. Diese soll den Mieter davor schützen, dass die Miete auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete allzu rasch erhöht wird. Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete, die während eines Zeitraums von 3 Jahren vor der Mieterhöhung gezahlt wurde. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegenen Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt (§ 558 III BGB). Sobald der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen die niedrigere der beiden Grenzen – die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze – erreicht hat, ist Schluss. Gemäß § 558 III BGB beträgt die Kappungsgrenze 20%, so dass der Vermieter die Miete um maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren erhöhen darf.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann

- mit dem Verweis auf den Mietspiegel oder
- durch Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- durch Benennung von drei identifizierbaren Vergleichswohnungen oder
- mit einer Auskunft aus einer Mieterdatenbank begründet werden.

Der Mieter hat bis zum Ende des 2. Monats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, eine Überlegungsfrist. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist beim Amtsgericht Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Mieterhöhung erheben. Stimmt der Mieter der Erhöhung zu oder ist er vom Gericht dazu rechtskräftig verurteilt worden, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt.

Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

§ 559 BGB gibt dem Vermieter die Möglichkeit einer Mieterhöhung wegen durchgeführter **Modernisierungsmaßnahmen**. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören insbesondere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsgrundrisses, der sanitären Einrichtungen (Bad, Dusche, WC), der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der Belichtung und Belüftung und des Schall- und Wärmeschutzes. Der Vermieter kann die seit-herige Jahresmiete um 8 % (maximal um € 2,00/qm bei einer Ausgangsmiete unter € 7,00/qm, ansonsten maximal € 3,00 €/qm, jeweils fest für 6 Jahre) der aufgewendeten Kosten erhöhen. Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt.

Bei der Mieterhöhung ist die Wesentlichkeitsgrenze nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu beachten. Danach darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 20 % übersteigen.

Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Modernisierung deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen (§ 555 c Abs. 1 BGB). Nach Abschluss der Modernisierung hat der Vermieter durch schriftliche Erklärung die Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Mieterhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die höhere Miete wird vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats wirksam. Diese Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 % nach oben abweicht. Instandsetzungen oder vom Mieter vorgenommene Modernisierungen berechtigen zu keiner Mieterhöhung.



## AUSKÜNFTE ZUM MIETSPIEGEL

Der Mietspiegel kann über die Homepage der Stadt Biberach ([www.biberach-riss.de](http://www.biberach-riss.de)) und des Mietervereins Biberach/Riß und Umgebung ([www.mieterverein-biberach.de](http://www.mieterverein-biberach.de)) herunter geladen werden. Weitere Auskünfte zum Mietspiegel erteilt:

**Haus & Grundeigentümerverein des Kreises Biberach a. d. Riß e. V.**

Ulmer-Tor-Straße 29, 88400 Biberach an der Riß  
Telefon - 07351/503 125 / Telefax - 07351/503 122  
[info@hausundgrund-biberach.de](mailto:info@hausundgrund-biberach.de)

Auskünfte werden gegenüber Vereinsmitgliedern erteilt.

**DMB Mieterverein Biberach/Riß und Umgebung e.V.**

Bahnhofstraße 14, 88400 Biberach an der Riß  
Telefon - 07351/6782 / Telefax - 07351/17771  
[mieterverein-bc@t-online.de](mailto:mieterverein-bc@t-online.de)  
[www.mieterverein-biberach.de](http://www.mieterverein-biberach.de)



**AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN  
UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**

Zeppelinring 50  
88400 Biberach an der Riß

Telefon 07351 51-283  
Telefax 07351 51-434  
liegenschaftsamt@biberach-riss.de

[www.biberach-riss.de](http://www.biberach-riss.de)

