



Stadt Bietigheim-Bissingen

Mietspiegel 2007 für Bietigheim-Bissingen

Das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt hat anhand einer Stichprobenerhebung im Jahr 2007 das Mietniveau ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Mietpreisgefüge mit dem von Ludwigsburg vergleichbar ist. Insoweit hat der Gemeinderat am 20.11.2007 beschlossen, den Ludwigsburger Mietspiegel für Bietigheim-Bissingen zu übernehmen. Der Mietspiegel 2007 ist eine Übersicht über die Mieten, die in Bietigheim-Bissingen für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden (ortsübliche Vergleichsmiete). Er ist nicht

anwendbar zur Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen), bei denen die Höhe der Miete durch Gesetz oder Förderzusage festgelegt worden ist. Ebenso sind die Vergleichsmieten für die für den Mietmarkt untypischen Komfortwohnungen mit exklusiver Ausstattung nicht im Mietspiegel abgebildet. Dagegen ist der Mietspiegel 2007 für Apartments und auch für Einfamilienhäuser ohne Zuschlag anwendbar. Der vorliegende Mietspiegel ist kein „qualifizierter Mietspiegel“ im Sinne von § 558 lit. d) BGB.

Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 2003

Aufgrund der sich im Zeitverlauf ändernden Marktgegebenheiten wurden die Flächen-, Lage- und Abgrenzungen im Mietspiegel 2007 den aktuellen Gegebenheiten am Mietmarkt angepasst. Die Abgrenzungen unterscheiden sich vom Mietspiegel 2003. Mietspiegeltabellenfelder aus den beiden Mietspiegeln können nicht direkt miteinander verglichen werden. Die zusätzlichen Abgrenzungen bei der Ausstattung sind nötig ge-

worden, weil die Ausstattungsunterschiede innerhalb der Baujahresgruppen durch Modernisierungen sehr groß geworden sind. Dies führt letztlich zur Notwendigkeit, die Zahl der Ausstattungskategorien zu erhöhen. Die Wohnflächenkategorien wurden stärker als bisher differenziert, um die mit zunehmender Wohnfläche pro Quadratmeter sinkenden Miethöhen besser abzubilden.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen in vier Baujahresgruppen, in bis zu fünf Ausstattungskategorien, in drei Wohnlagen und fünf Wohnflächenkategorien. Die Anwendung geschieht in folgenden Schritten:

1. zuerst ist die Wohnung entsprechend ihrem Baujahr einer der vier Baujahresgruppen zuzuordnen,
2. dann ist die Wohnung innerhalb einer Baujahresgruppe einer Ausstattungskategorie zuzuordnen,

3. abschließend erfolgt innerhalb einer Ausstattungskategorie die Zuordnung nach Lage und Wohnfläche, wodurch sich aus der Tabelle die gesuchte Mietspanne ergibt. Diese kann dann noch entsprechend dem Hinweis auf Seite 6 interpretiert werden.

Die Zuordnung einer Wohnung zur Ausstattungs- und Lagekategorie wird in den nachfolgenden Erläuterungen (s. Seite 3 - 5) beschrieben.

Nettokalmieten

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind Nettokalmieten, in denen die Betriebskosten **nicht** enthalten sind. Unter der Nettokalmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für die Instandhaltung, ohne Möblierung und Küchenausstattung. Die Kosten für kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch von den Mietern übernommen werden.

- Grundsteuer
- Versicherungen
- Schornsteinfeger
- Aufzug
- Gemeinschaftsantenne, Kabel-/Satellitenanschluss
- Strom für Gemeinschaftsanlagen
- Hausmeister
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Entwässerung.

Zu den **Betriebskosten** gehören insbesondere:

- Heizung
- Warmwasserversorgung
- Müllabfuhr

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten, können sie der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete hinzuge-rechnet werden.

Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten (Nettokaltmiete) in €/m²

Baujahre vor 1975 (Baujahrguppe 1)

| Ausstattung | Lage | Wohnfläche | | | | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | | 30 bis unter 40 m ² * | 40 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 70 m ² | 70 m ² und mehr |
| sehr einfach | mit Nachteilen | 4,80 - 6,40 | 4,50 - 6,00 | 4,10 - 5,60 | 3,90 - 5,20 | 3,60 - 4,90 |
| | durchschnittlich | 5,00 - 6,70 | 4,70 - 6,20 | 4,30 - 5,80 | 4,10 - 5,50 | 3,80 - 5,20 |
| | mit Vorteilen | 5,20 - 6,90 | 4,90 - 6,50 | 4,50 - 6,10 | 4,30 - 5,70 | 4,00 - 5,40 |
| einfach | mit Nachteilen | 5,20 - 6,90 | 4,90 - 6,50 | 4,60 - 6,10 | 4,30 - 5,80 | 4,10 - 5,50 |
| | durchschnittlich | 5,40 - 7,20 | 5,10 - 6,80 | 4,80 - 6,40 | 4,50 - 6,00 | 4,30 - 5,70 |
| | mit Vorteilen | 5,60 - 7,40 | 5,30 - 7,00 | 5,00 - 6,60 | 4,70 - 6,30 | 4,50 - 6,00 |
| durchschnittlich | mit Nachteilen | 5,60 - 7,40 | 5,30 - 7,00 | 5,00 - 6,70 | 4,70 - 6,30 | 4,50 - 6,00 |
| | durchschnittlich | 5,80 - 7,70 | 5,50 - 7,30 | 5,20 - 6,90 | 5,00 - 6,60 | 4,70 - 6,30 |
| | mit Vorteilen | 6,00 - 7,90 | 5,70 - 7,50 | 5,40 - 7,10 | 5,10 - 6,80 | 4,90 - 6,50 |
| gut | mit Nachteilen | 6,10 - 7,90 | 5,70 - 7,50 | 5,40 - 7,20 | 5,20 - 6,80 | 5,00 - 6,60 |
| | durchschnittlich | 6,20 - 8,20 | 5,90 - 7,80 | 5,60 - 7,40 | 5,40 - 7,10 | 5,10 - 6,80 |
| | mit Vorteilen | 6,40 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 | 5,30 - 7,10 |
| sehr gut | mit Nachteilen | 6,50 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,70 | 5,60 - 7,30 | 5,40 - 7,10 |
| | durchschnittlich | 6,70 - 8,60 | 6,30 - 8,20 | 6,00 - 7,90 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 |
| | mit Vorteilen | 6,90 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 | 5,70 - 7,60 |

Baujahre 1975 bis 1984 (Baujahrguppe 2)

| Ausstattung | Lage | Wohnfläche | | | | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | | 30 bis unter 40 m ² * | 40 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 70 m ² | 70 m ² und mehr |
| einfach | mit Nachteilen | 5,60 - 7,40 | 5,30 - 7,00 | 5,00 - 6,70 | 4,70 - 6,30 | 4,50 - 6,00 |
| | durchschnittlich | 5,80 - 7,70 | 5,50 - 7,30 | 5,20 - 6,90 | 4,90 - 6,60 | 4,70 - 6,30 |
| | mit Vorteilen | 6,00 - 7,90 | 5,70 - 7,50 | 5,40 - 7,10 | 5,10 - 6,80 | 4,90 - 6,50 |
| durchschnittlich | mit Nachteilen | 6,00 - 7,90 | 5,70 - 7,50 | 5,40 - 7,20 | 5,20 - 6,80 | 4,90 - 6,60 |
| | durchschnittlich | 6,20 - 8,20 | 5,90 - 7,70 | 5,60 - 7,40 | 5,40 - 7,10 | 5,10 - 6,80 |
| | mit Vorteilen | 6,40 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 | 5,30 - 7,10 |
| gut | mit Nachteilen | 6,50 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,60 | 5,60 - 7,30 | 5,40 - 7,10 |
| | durchschnittlich | 6,70 - 8,60 | 6,30 - 8,20 | 6,00 - 7,90 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 |
| | mit Vorteilen | 6,90 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 | 5,70 - 7,50 |
| sehr gut | mit Nachteilen | 6,90 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 | 5,80 - 7,60 |
| | durchschnittlich | 7,10 - 9,10 | 6,70 - 8,70 | 6,40 - 8,40 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 |
| | mit Vorteilen | 7,30 - 9,40 | 6,90 - 9,00 | 6,60 - 8,60 | 6,40 - 8,30 | 6,10 - 8,00 |

Baujahre 1985 bis 1994 (Baujahrguppe 3)

| Ausstattung | Lage | Wohnfläche | | | | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | | 30 bis unter 40 m ² * | 40 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 70 m ² | 70 m ² und mehr |
| einfach | mit Nachteilen | 6,00 - 7,90 | 5,70 - 7,50 | 5,40 - 7,10 | 5,20 - 6,80 | 4,90 - 6,60 |
| | durchschnittlich | 6,20 - 8,10 | 5,90 - 7,70 | 5,60 - 7,40 | 5,30 - 7,10 | 5,10 - 6,80 |
| | mit Vorteilen | 6,40 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 | 5,30 - 7,00 |
| durchschnittlich | mit Nachteilen | 6,50 - 8,40 | 6,10 - 8,00 | 5,80 - 7,60 | 5,60 - 7,30 | 5,30 - 7,10 |
| | durchschnittlich | 6,70 - 8,60 | 6,30 - 8,20 | 6,00 - 7,90 | 5,80 - 7,60 | 5,50 - 7,30 |
| | mit Vorteilen | 6,80 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 5,90 - 7,80 | 5,70 - 7,50 |
| gut | mit Nachteilen | 6,90 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 | 5,80 - 7,60 |
| | durchschnittlich | 7,10 - 9,10 | 6,70 - 8,70 | 6,40 - 8,40 | 6,20 - 8,10 | 5,90 - 7,80 |
| | mit Vorteilen | 7,30 - 9,40 | 6,90 - 9,00 | 6,60 - 8,60 | 6,40 - 8,30 | 6,10 - 8,00 |
| sehr gut | mit Nachteilen | 7,30 - 9,40 | 6,90 - 9,00 | 6,60 - 8,60 | 6,40 - 8,30 | 6,20 - 8,10 |
| | durchschnittlich | 7,50 - 9,60 | 7,10 - 9,20 | 6,80 - 8,90 | 6,60 - 8,50 | 6,40 - 8,30 |
| | mit Vorteilen | 7,70 - 9,80 | 7,30 - 9,40 | 7,00 - 9,10 | 6,80 - 8,80 | 6,60 - 8,50 |

Baujahre 1995 bis 2006 ** (Baujahrguppe 4)

| Ausstattung | Lage | Wohnfläche | | | | |
|------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | | 30 bis unter 40 m ² * | 40 bis unter 50 m ² | 50 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 70 m ² | 70 m ² und mehr |
| durchschnittlich | mit Nachteilen | 6,90 - 8,90 | 6,50 - 8,50 | 6,20 - 8,10 | 6,00 - 7,80 | 5,80 - 7,60 |
| | durchschnittlich | 7,10 - 9,10 | 6,70 - 8,70 | 6,40 - 8,40 | 6,20 - 8,10 | 5,90 - 7,80 |
| | mit Vorteilen | 7,30 - 9,30 | 6,90 - 8,90 | 6,60 - 8,60 | 6,40 - 8,30 | 6,10 - 8,00 |
| gut | mit Nachteilen | 7,30 - 9,40 | 6,90 - 9,00 | 6,60 - 8,60 | 6,40 - 8,30 | 6,20 - 8,10 |
| | durchschnittlich | 7,50 - 9,60 | 7,10 - 9,20 | 6,80 - 8,80 | 6,60 - 8,50 | 6,40 - 8,30 |
| | mit Vorteilen | 7,70 - 9,80 | 7,30 - 9,40 | 7,00 - 9,10 | 6,80 - 8,80 | 6,60 - 8,50 |
| sehr gut | mit Nachteilen | 7,70 - 9,90 | 7,40 - 9,50 | 7,00 - 9,10 | 6,80 - 8,80 | 6,60 - 8,50 |
| | durchschnittlich | 7,90 - 10,10 | 7,60 - 9,70 | 7,20 - 9,30 | 7,00 - 9,00 | 6,80 - 8,80 |
| | mit Vorteilen | 8,10 - 10,30 | 7,80 - 9,90 | 7,40 - 9,60 | 7,20 - 9,30 | 7,00 - 9,00 |

* Die Mieten für abgeschlossene **Kleinwohnungen unter 30 m²** Wohnfläche liegen in der Regel über dem Tabellenwert, der für die Wohnfläche zwischen 30 und 39 m² ausgewiesen ist. Der Zuschlag beträgt 1,3 Prozent bei 29 m² Wohnfläche und erhöht sich um jeweils 1,3 Prozentpunkte pro m² bei noch geringerer Wohnfläche (bei einer Wohnfläche von 20 m² würde der Zuschlag somit 13 Prozent betragen).

** Für die Baualtersgruppe ab 2007 liegen noch keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmieten aus.

Erläuterungen zur Handhabung

Ausstattungskategorien

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Seiten 2/3) sind fünf Ausstattungskategorien ausgewiesen. Gehen Sie bei der Beurteilung der Ausstattung einer Wohnung zunächst vom – über alle Baujahre gesehen – häufigsten Fall der „durchschnittlichen“ Ausstattung aus. Im

Folgenden sind aufwertende und abwertende Faktoren aufgelistet, die nachweislich Einfluss auf den Mietpreis haben. Die Auflistung beschränkt sich dabei auf von Mieter- und Vermieterseite relativ einfach zu beobachtende Ausstattungselemente einer Wohnung.

| stark abwertende Merkmale | stark aufwertende Merkmale |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> kein Badezimmer in der Wohnung kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) Wohnung wird mit Einzelöfen beheizt keine vom Vermieter gestellte Heizung | <ul style="list-style-type: none"> hochwertige Sanitärausstattung (z.B. Standardausstattung plus Fliesung (Boden/Wände), Fenster oder gute Entlüftung, Handtuchwärmer/Strukturheizkörper) mit separatem WC hochwertiger Boden vom Vormieter gestellt (z.B. überwiegend Parkett, Fliesen) Fußbodenheizung im Wohnbereich Appartementwohnung/Einfamilienhaus |

| leicht abwertende Merkmale | leicht aufwertende Merkmale |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> einfache Sanitärausstattung (z.B. keine/wenig Fliesung, nur Dusche oder Badewanne, Waschbecken, WC) PVC/Linoleum als überwiegender Bodenbelag dunkle Wohnung kein Aufzug bei Wohnungen im 5. oder höheren Geschoss keine Zentral-/Etagenheizung (z.B. Elektro-speicherheizung), nicht alle Räume (z.B. Bad, Küche, WC) gleichmäßig beheizbar keine moderne Elektroinstallation (z.B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsintensiver Geräte möglich) kein Balkon/keine Terrasse | <ul style="list-style-type: none"> komfortable Sanitärausstattung separates WC Teppich-/ Laminat-/ Korkboden vom Vermieter gestellt gefliester/hochwertig ausgelegter Küchenboden vom Vermieter gestellt helle Wohnung Aufzug bei Wohnungen im 1. bis 4. Geschoss Wärmeschutzfenster ein zur Wohnung gehörender Stellplatz/Garagenparkplatz |

Im Folgenden ist eine Vorgehensweise geschildert, die im Regelfall zur angemessenen Einstufung der Ausstattung einer Wohnung führt. Auf- und abwertende Merkmale können sich gegenseitig in ihrer Wirkung auf die Miethöhe ausgleichen. Rechnen Sie vor der Einstufung der Wohnung leicht auf- und abwertende Merkmale und stark auf- und abwertende Merkmale getrennt voneinander gegen.

Beispiel: In einer Wohnung liegen drei leicht aufwertende Merkmale und ein leicht abwertendes Merkmal vor. Werten Sie dies als insgesamt zwei leicht aufwertende Merkmale. Zusätzlich gibt es ein stark aufwertendes und ein stark abwertendes Merkmal. Werten Sie dies als insgesamt kein stark auf- oder abwertendes Merkmal.

| Ausstattung | Charakteristika | Beispiel |
|--|--|---|
| sehr einfach <i>(seltener Wohnungstyp, nur im Altbau)</i> | <ul style="list-style-type: none"> zwei stark abwertende Merkmale und mindestens zwei leicht abwertende Merkmale oder drei stark abwertende Merkmale | dunkle Wohnung mit Einzelöfen, kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt, Elektroinstallation mit Schwächen, kein Balkon |
| einfach <i>(relativ häufiger Wohnungstyp im Altbau)</i> | <ul style="list-style-type: none"> mindestens drei leicht abwertende Merkmale oder mindestens ein stark abwertendes Merkmal und keine leicht aufwertenden Merkmale | einfacher Bodenbelag vom Vermieter gestellt, Elektroinstallation mit Schwächen, einfache Sanitärausstattung |
| durchschnittlich | Fällt eine Ausstattung in keine der aufgeführten Rubriken, handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung. | |
| gut <i>(häufigster Wohnungstyp in den Baujahren ab 1980)</i> | <ul style="list-style-type: none"> mindestens drei leicht aufwertende Merkmale oder mindestens ein stark aufwertendes Merkmal ohne leicht abwertende Merkmale | helle, zentral beheizte Wohnung mit komfortabler Sanitärausstattung, Laminatboden vom Vermieter gestellt, mit Balkon |
| sehr gut <i>(häufigster Wohnungstyp im Neubau)</i> | <ul style="list-style-type: none"> mindestens zwei stark aufwertende Merkmale, zusätzlich mindestens ein leicht aufwertendes Merkmal oder ein stark aufwertendes Merkmal und mindestens fünf weitere leicht aufwertende Merkmale | helle Wohnung, Fußbodenheizung zusätzlich zur Zentralheizung, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Böden im Wohn- und Küchenbereich, Balkon und Wärmeschutzfenster |

Die Qualität der Ausstattungsmerkmale einer Wohnung kann in einer Umfrage objektiv nicht erhoben werden. Qualitätsunterschiede führen in der Regel zu Preisunterschieden innerhalb einer Ausstattungskategorie und werden durch die Mietpreisspanne in der Mietspiegeltabelle berücksichtigt (zur Interpretation der Mietpreisspanne siehe Seite 6).

Modernisierungen

Modernisierungen werden im Mietspiegel in ihrer Wirkung als die Ausstattung verbessernd angesehen. Dient die Modernisierung der Instandhaltung der vorhandenen Ausstattung, führt sie in der Regel zu einer Veränderung der Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne der entsprechenden Ausstattungskategorie. Bei Modernisier-

Im Mietspiegel 2003 wurden drei Ausstattungskategorien, im Mietspiegel 2007 werden fünf Ausstattungskategorien unterschieden. Deshalb sind die Kategorien nicht vergleichbar. Für eine sachgerechte Anwendung des Mietspiegels 2007 muss die hier geschilderte Vorgehensweise zur Ausstattungsbewertung nachvollzogen werden.

ungen, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert wird (z.B. die Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens durch den Vermieter), kann für die Miethöhenbestimmung nach Modernisierung eine entsprechend höhere Ausstattungskategorie gewählt werden.

Möblierung und Küchenausstattung

Bei **möbliert vermietetem Wohnraum** ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei die

voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals. **Dies gilt auch für die vom Vermieter gestellte Küchenausstattung.**

Wohnlagekategorien

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 2/3 sind drei Lagekategorien („mit Nachteilen“, „durchschnittlich“, „mit Vorteilen“) ausgewiesen. Gehen Sie bei der Beurteilung der Lage einer Wohnung zunächst vom häufigsten Fall, der „durchschnittlichen“ Lage, aus. Im Folgenden sind die Lage aufwertende und abwertende Faktoren aufgelistet, die nachweislich Auswirkungen auf den Mietpreis haben. Auf- und abwertende Merkmale können sich in

ihrer Wirkung ausgleichen. Im Regelfall gilt:

- eine Wohnanlage mit Nachteilen ist anzunehmen, wenn die Zahl der Lagenachteile die der Lagevorteile um mindestens zwei übertrifft.
- eine Wohnlage mit Vorteilen ist anzunehmen, wenn die Zahl der Lagevorteile die der Lagenachteile um mindestens zwei übertrifft.

| Lagenachteile | Lagevorteile |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • (sehr) dicht bebautes Gebiet • niedriger Erholungswert des Gebiets • Hochhaussiedlung • starke Verkehrsbelastung • Belastung durch Industrie/Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> • hoher Erholungswert des Gebiets (Nähe zu Park, Wald...) • offene (durchgrünte) Bebauung des Gebiets • keine Verkehrsbelastung • gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf |

Mietpreisspannen

In der Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten auf den Seiten 2 und 3 sind Mietpreisspannen angegeben. Damit wird Besonderheiten der einzelnen Wohnung Rechnung getragen (etwa der qualitative Zustand der Ausstattung oder auch nicht erfasste Ausstattungskriterien wie die Lage einer Wohnung im Haus). Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen- und Baujahrsunterschieden von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. So ist zum Beispiel, bei sonst gleichen Voraussetzungen was Lage, Fläche und Ausstattung einer Wohnung angeht, für eine 1994 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1985 gebaute wahrscheinlich. Gleiches gilt bei Flächenunterschieden innerhalb eines Tabellenfelds: Im Normalfall ist – unter sonst gleichen Bedingungen – die Quadrat-

metermiete bei einer Wohnfläche von 59 m² niedriger als bei einer Wohnfläche von 50 m². Eine Vergleichsmiete stärker in der Nähe zum unteren Mietpreisspannenrand ist also immer dann anzunehmen, wenn sich die Ausstattung, das Baujahr oder die Lage von oben und die Wohnfläche von unten den Abgrenzungen eines benachbarten Tabellenfelds annähern. Entsprechend ist von einer Miethöhe stärker in der Nähe zum oberen Mietpreisspannenrand auszugehen, wenn sich die Merkmale einer Wohnung hinsichtlich der Ausstattung, des Baujahrs oder der Lage von unten und hinsichtlich der Wohnfläche von oben den Abgrenzungen eines benachbarten Tabellenfelds annähern. Dieser Sachverhalt wird auch durch die preislichen Überlappungen benachbarter Tabellenfelder deutlich.

Information und Beratung

Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen

Liegenschafts- und Rechtsamt
Marktplatz 10 (Arkadengebäude)
74321 Bietigheim-Bissingen

Telefon (07142) 74-230

Die Stadtverwaltung darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietrecht geben!

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung darf das Liegenschafts- und Rechtsamt aus rechtlichen Gründen nicht leisten.

Sprechzeiten:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Montag - Freitag | 8.00 - 12.00 Uhr |
| Montag - Mittwoch | 14.00 - 16.00 Uhr |
| Donnerstag | 14.00 - 18.00 Uhr |

Für Ihre Mitglieder:

Haus- und Grundeigentümergeverein Bietigheim-Bissingen u. Umgebung e.V.

Stuttgarter Str. 56, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon (07142) 95 47 0

DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.

Asperger Str. 19, 71634 Ludwigsburg,
Telefon (07141) 92 80 71, Fax (07141) 92 09 78
E-Mail: info@mieterbund-ludwigsburg.de
Internet: <http://www.mieterbund-ludwigsburg.de>