Mietspiegel Zwiefalten 2025

gemeinsam herausgegeben und anerkannt von

DMB
Deutscher Mieterbund
Reutlingen-Tübingen e.V.

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

Mietspiegel Zwiefalten 2025

Inhalt

Allgemeine Hinweise 3
Funktion und Anwendung des Mietspiegels 3
Einfacher Mietspiegel 3
Ortsübliche Vergleichsmiete 4
Geltungsbereich 4
Gültigkeitszeitraum 4
Mietpreisspannen 5

Beratung 6

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 7
Rechenschema 8
Tabelle 1: Basismiete 9
Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) 11

Weiterführende Hinweise 13
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 13
Kappungsgrenze 13
Mietpreisbremse 13
Staffel-/Indexmietverträge 14
Prüfung auf Mietüberhöhung 14

Definitionen 15
Baujahr 15
Wohnfläche 15
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 16

Impressum 17

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Zwiefalten 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. 13)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß 558c BGB wurde von den Verbänden

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

beschlossen.

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 Zwiefalten wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Reutlingen und Zwiefalten festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2023. Die statistischen Auswertungen hierfür wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Für den vorliegenden Mietspiegel wurde das Preisniveau des Mietspiegels Zwiefalten 2024 an die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen des Mietpreisniveaus angepasst. Die Anpassung erfolgte in Abstimmung mit den am Mietspiegelprojekt Beteiligten. Die Dokumentation kann unter www.mietspiegel-region-reutlingen.de abgerufen werden

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

- 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 sechs 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, Stellpatz- 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. 15).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 30.9.2025 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

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

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

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 27 oder 160 m^2 und mehr

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 1.10.2025 an.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem:

- im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet 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.

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 bietet Ihnen:

Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.
Föhrstraße 1
72760 Reutlingen
Telefon: 07121 / 69069-200
Telefax: 07121 / 69069-220
E-Mail: info@hausundgrund-reutlingen.de
Internet: www.hausundgrund-reutlingen.de

Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Untere Gerberstraße 6
72764 Reutlingen
Telefon: 07121 / 44611
E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de
Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-region-reutlingen.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden. Die Mietspiegelbroschüre liegt in den Geschäftsstellen von Haus & Grund Reutlingen und Region e.V. und Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. (Adressen siehe oben) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Die in dieser Broschüre enthaltenen rechtlichen Hinweise und Definitionen basieren auf dem Stand vom 30.9.2025. Sie ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an die oben genannten Verbände oder an Ihren Rechtsbeistand.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete gemäß Wohnfläche und Baujahr (S. 9-10).

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand Tabelle 2 (S. 11-12) 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-region-reutlingen.de.

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:		
Wohnfläche der Wohnung:		m^2
Baujahr der Wohnung:		
Schritt 1: Basismiete		
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 9-10):	**A**	€/ m^2
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 11-12):	**B**	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	**C**	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete		
Berechnen Sie: **A** x **C** / 100	**D**	€/ m^2
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:		
Spannen-Untergrenze		
Berechnen Sie: **D** x 0,87	**E**	€/ m^2
Spannen-Obergrenze		
Berechnen Sie: **D** x 1,13	**F**	€/ m^2

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m^2 (netto, kalt):

E	**D**	**F**
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

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

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 Baualter* Euro/m² – Baujahre bis 2005

Wohnfläche	bis 1973	1974 bis 1981	1982 bis 1989	1990 bis 1993	1994 bis 1997	1998 bis 2001	2002 bis 2005
27 bis unter 29qm	7,73	7,91	8,10	8,22	8,36	8,48	8,63
29 bis unter 31qm	7,53	7,71	7,92	8,03	8,16	8,30	8,44
31 bis unter 33qm	7,34	7,54	7,73	7,84	7,96	8,11	8,26
33 bis unter 35qm	7,20	7,39	7,59	7,70	7,84	7,96	8,12
35 bis unter 37qm	7,08	7,26	7,45	7,57	7,69	7,84	7,99
37 bis unter 39qm	6,94	7,13	7,33	7,43	7,57	7,70	7,86
39 bis unter 41qm	6,75	6,94	7,12	7,24	7,37	7,50	7,66
41 bis unter 43qm	6,63	6,81	7,01	7,13	7,25	7,40	7,54
43 bis unter 45qm	6,52	6,69	6,89	7,01	7,14	7,27	7,42
45 bis unter 47qm	6,41	6,59	6,79	6,90	7,03	7,17	7,31
47 bis unter 49qm	6,30	6,49	6,68	6,79	6,93	7,06	7,21
49 bis unter 51qm	6,21	6,38	6,59	6,70	6,83	6,97	7,11
51 bis unter 53qm	6,13	6,30	6,50	6,62	6,74	6,89	7,02
53 bis unter 55qm	6,05	6,23	6,42	6,54	6,67	6,81	6,94
55 bis unter 57qm	5,97	6,15	6,35	6,46	6,59	6,73	6,88
57 bis unter 60qm	5,89	6,06	6,27	6,38	6,52	6,65	6,79
60 bis unter 63qm	5,83	6,00	6,21	6,32	6,45	6,59	6,74
63 bis unter 66qm	5,77	5,96	6,15	6,28	6,41	6,55	6,69
66 bis unter 70qm	5,71	5,88	6,09	6,20	6,33	6,48	6,62
70 bis unter 75qm	5,63	5,81	6,00	6,13	6,26	6,40	6,54
75 bis unter 80qm	5,56	5,74	5,95	6,07	6,20	6,33	6,49
80 bis unter 90qm	5,53	5,72	5,90	6,04	6,17	6,31	6,45
90 bis unter 100qm	5,49	5,66	5,87	5,99	6,12	6,26	6,40
100 bis unter 120qm	5,43	5,62	5,81	5,95	6,07	6,21	6,35
120 bis unter 160qm	5,37	5,55	5,76	5,89	6,02	6,16	6,30

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

Wohnfläche	2006 bis 2009	2010 bis 2013	2014 bis 2015	2016 bis 2017	2018 bis 2019	2020 bis 2021	2022 bis 9/2025
27 bis unter 29qm	8,78	8,93	9,04	9,21	9,35	10,03	10,75
29 bis unter 31qm	8,59	8,74	8,86	9,02	9,16	9,82	10,53
31 bis unter 33qm	8,41	8,56	8,67	8,83	8,96	9,61	10,31
33 bis unter 35qm	8,27	8,42	8,53	8,69	8,83	9,47	10,15
35 bis unter 37qm	8,14	8,28	8,39	8,55	8,68	9,30	9,98
37 bis unter 39qm	8,01	8,14	8,27	8,42	8,55	9,17	9,83
39 bis unter 41qm	7,81	7,95	8,06	8,21	8,34	8,94	9,59
41 bis unter 43qm	7,69	7,82	7,95	8,09	8,22	8,81	9,45
43 bis unter 45qm	7,56	7,72	7,83	7,98	8,10	8,68	9,31
45 bis unter 47qm	7,46	7,60	7,72	7,87	7,99	8,56	9,19
47 bis unter 49qm	7,35	7,51	7,60	7,77	7,89	8,46	9,07
49 bis unter 51qm	7,27	7,41	7,53	7,67	7,79	8,35	8,95
51 bis unter 53qm	7,18	7,31	7,44	7,59	7,71	8,26	8,86
53 bis unter 55qm	7,09	7,24	7,35	7,51	7,62	8,17	8,77
55 bis unter 57qm	7,02	7,17	7,28	7,43	7,54	8,08	8,67
57 bis unter 60qm	6,94	7,07	7,19	7,34	7,45	7,99	8,57
60 bis unter 63qm	6,88	7,03	7,14	7,29	7,40	7,93	8,51
63 bis unter 66qm	6,84	6,99	7,10	7,25	7,36	7,89	8,46
66 bis unter 70qm	6,77	6,90	7,02	7,17	7,28	7,80	8,37
70 bis unter 75qm	6,69	6,84	6,96	7,09	7,20	7,72	8,28
75 bis unter 80qm	6,63	6,78	6,88	7,04	7,15	7,66	8,22
80 bis unter 90qm	6,60	6,75	6,86	7,00	7,10	7,62	8,17
90 bis unter 100qm	6,55	6,70	6,82	6,96	7,07	7,58	8,13
100 bis unter 120qm	6,51	6,65	6,77	6,91	7,02	7,53	8,07
120 bis unter 160qm	6,44	6,60	6,71	6,85	6,96	7,46	8,00

* Hinweise: Die Wohnfläche ist gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 definiert (siehe dazu S. 14).

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 Baualtersklasse 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

Merkmale	Punkte	Übertrag
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	

Merkmale	Punkte	Übertrag
Sonstige Merkmale der Wohnung		
Wohnung liegt im Kellergeschoss / Tiefparterre *(eine volle, bzw. halbe Etage unter Geländeniveau)*	-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 Geländeniveau)*	3	
Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus, in Doppelhaushälfte	4	
Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	4	
Energetische Sanierungen / Renovierungen		
Sanierung der Sanitärausstattung 2011 oder danach *(Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2010, nicht kombinierbar mit dem Merkmal "komplette Renovierung der Wohnung")*	1	
Komplette Renovierung der Wohnung 2011 oder danach *(Erneuerung in mindestens 3 der 5 Bereiche: Sanitär, Elektroleitung, Fußboden, Heizkörper, Zuschnitt der Wohnung; Merkmal nur anwendbar bei Wohnungen mit Baujahren bis 2010)*	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	
Ortsteil		
Baach	0	
Gauingen	0	
Gossenzugen	0	
Hochberg	0	
Mörsingen	0	
Sonderbuch	0	
Upflamör	0	
Zwiefalten	9	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema auf Seite 9 bei B eintragen)		

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. Die Herausgeber des Mietspiegels gestatten ausdrücklich das Kopieren / Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen / Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen / Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter http://www.mietspiegel-region-reutlingen.de abgerufen werden.

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

Für das Gebiet von Zwiefalten gilt seit dem 1.1.2026 im Falle von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die reduzierte Kappungsgrenze. Der Mietanstieg darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 15 Prozent nicht übersteigen.

Rechtsquellen: Aktuelle Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg (KappVO BW), § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

Mietpreisbremse

Für das Gebiet von Zwiefalten gelten die Regelungen zur „Mietpreisbremse“. Deshalb darf seit dem 1.1.2026 bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung des freien Wohnungsmarkts die vereinbarte Mietzahlung (netto, kalt) die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten. Ausnahmen und Sonderregelungen: War mit dem Vormieter mindestens 12 Monate vor dem Ende des Vertragsverhältnisses eine Miethöhe vereinbart worden, die das zulässige Niveau übersteigt, kann der Vermieter / die Vermieterin die Miete des Vormieters auch im neuen Mietverhältnis verlangen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse finden keine Anwendung, wenn

- die zur Vermietung stehende Wohnung neu gebaut und nun erstmals vermietet wird,
- die Wohnung vor der Neuvermietung „umfassend“ modernisiert wurde.

Eine Modernisierung ist „umfassend“, wenn der Aufwand mindestens einem Drittel der Neubaukosten entspricht. Zusätzlich muss die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanitär,

Fenster, Fußboden, Elektroinstallation, energetische Beschaffenheit) verbessert worden sein. Bei Modernisierungen mit geringerem Investitionsaufwand, die bis zu 3 Jahre vor dem Beginn des neuen Mietverhältnisses erfolgt sind, wird die zulässige Höchstmiete wie folgt berechnet: Man ermittelt zunächst die zulässige Höchstmiete für die Wohnung, als ob die Modernisierungen nicht erfolgt wären (Höchstgrenze = ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%). Auf diese Höchstgrenze wird dann eine Modernisierungsumlage zugeschlagen (vergleichbar einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB Absätze 1 bis 3).

Rechtsquellen: Aktuelle Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW), § 556d (Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung), § 556e BGB (Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung), § 556f BGB (Ausnahmen), Gesetzesbegründung zu § 556f BGB, § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen).

Staffel-/Indexmietverträge

Auch im Falle von Staffel- / Indexmietverträgen muss seit dem 1.1.2026 die Mietobergrenze gemäß Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eingehalten werden (zu Ausnahmen siehe oben). Bei Staffelmietverträgen muss während der Vertragslaufzeit zu allen Zeitpunkten, an dem die erste Miete der nächsten Mietstaffel fällig wird, die Miethöhe zulässig sein (Mietobergrenze: ortsübliche Vergleichsmiete gemäß dem jeweils gültigen Mietspiegel plus 10%). Ein einmal erreichtes zulässiges Mietniveau ist aber weiterhin zulässig, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete zwischenzeitlich gesunken sein sollte. Bei bis zum 31.12.2025 abgeschlossenen Staffelmietverträgen finden die Regelungen zur Mietpreisbremse keine Anwendung.

§ Rechtsquellen: § 557a BGB (Staffelmiete), § 557b BGB (Indexmiete).

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 Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen worden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Bei der Wohnflächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung werden 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.

Für die Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive Putz) 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 - WoFlV) 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 - Vlll ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Impressum

Herausgeber:

Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.
Föhrstraße 1
72760 Reutlingen

Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
Untere Gerberstraße 6
72764 Reutlingen

Inhaltlich verantwortlich:

Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.
Uwe Alle
Föhrstraße 1
72760 Reutlingen
Telefon: 07121 / 69069-200
info@hausundgrund-reutlingen.de

Urheberrecht

Copyright © 2025 Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V., Haus & Grund Reutlingen und Region e.V. Alle Rechte vorbehalten.