

# Mietwerttabelle für Schramberg

## für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2019

Der Haus- und Grundeigentümerverschlag Schramberg und Umgebung e. V. und der Mieterverein Schramberg und Umgebung e. V. haben im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung - Fachbereich Recht und Sicherheit - einen Mietspiegel (einfacher Mietspiegel) gemeinsam erstellt. Dem Mietspiegel liegen die in den Gemeinden tatsächlich gezahlten Mieten nach Erfahrungswerten zugrunde.

### **A) Vorbemerkung**

Der Mietspiegel, der seit 1968 regelmäßig herausgegeben wird, ist aus Erfahrungswerten des Haus- und Grundeigentümerverschlags, des Mietervereins und der Stadtverwaltung – Fachbereich Recht und Sicherheit – zusammengestellt.

Die Werte stellen so genannte Kaltmietwerte für unmöblierte Wohnungen dar. Sämtliche Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Heizung, Heizungsnebenkosten, Warmwasserbereitung, Aufzug, Gehwegreinigung, Winterdienst, Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung, Hausreinigung, Hauswart, usw.) und Schönheitsreparaturen sind nicht enthalten.

Der Mietwert einer Wohnung hängt von ihrer Lage, Ausstattung und Größe ab.

### **B) Lage der Wohnung**

#### **1.) Einfache Wohnlage**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Frei- und Grünflächen und/oder starker Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw., in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört z. B. die Lage an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Industrieanlagen.

#### **2.) Mittlere Wohnlage**

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, geringe Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt, soweit sie nicht an stark befahrenen Straßen liegen. Eine mittlere Wohnlage kann auch durch geringe Besonnung gekennzeichnet sein, sofern dieser Mangel nicht durch Halbhöhen und/ oder Aussichts-lage ausgeglichen wird

#### **3.) Gute Wohnlage**

Ruhige, gut besonnte Wohnviertel mit durchgrünter, aufgelockerter Bauweise ohne Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung usw. Dazu können Gebiete mit größeren Wohnanlagen gehören, die eine günstige Verkehrs-Verbindung zur Innenstadt aufweisen. Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte usw. in der Nähe.

### **C) Ausstattung der Wohnung**

#### **1.) Einfache Ausstattung**

Wohnungen ohne Bad und ohne Zentralheizung, ohne Teppich/Parkettfußboden, Bodenbeläge in einfachster Ausführung, Leitungen zum Teil auf Putz. Weitere Kriterien: Schlechter Wohnungsgrundriss, schlechter Zustand des Treppenhauses.

#### **2.) Mittlere Ausstattung**

Wohnungen mit Bad oder Zentralheizung, die Fußböden entsprechen durchschnittlichen Anforderungen, bei Bad und Küche sind Boden und Wände teilweise gefliest, die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Gut nutzbarer Grundriss, ordentlicher Zustand des Treppenhauses, keine Rollläden. Balkon oder Terrasse siehe Wertverbesserungen.

#### **3.) Gute Ausstattung**

Wohnungen mit Bad und Zentralheizung, hochwertige Bodenbeläge, Küche und Bad gefliest (Boden und Wände), guter Wohnungszuschnitt, Wohnungen entsprechen dem heutigen Standard. Rollläden vorhanden. Guter Zustand des Treppenhauses. Isolierverglaste Fenster. Balkon oder Terrasse.

#### **Erläuterung:**

In den genannten drei Ausstattungsgruppen haben Bad und Zentralheizung eine besondere Bedeutung, müssen allerdings nicht die alleinige Voraussetzung für die entsprechende Eingruppierung sein. Eine überdurchschnittlich gut ausgestattete und renovierte Altbauwohnung kann beispielsweise trotz fehlendem Bad oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattungsgruppe mit entsprechendem Abschlag zugeordnet werden,