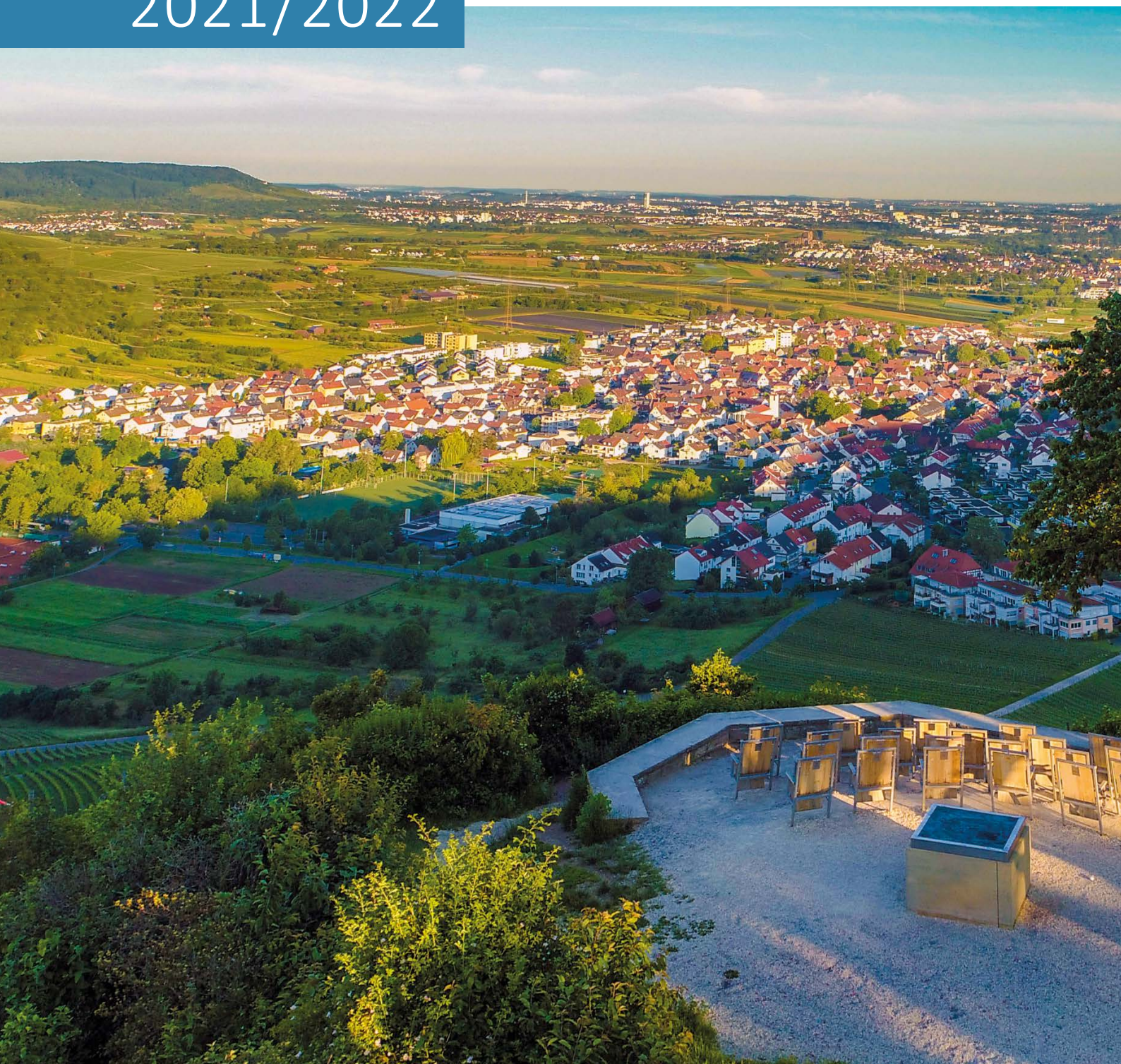
Stadt Weinstadt

Mietspiegel Weinstadt

2021/2022



Mietspiegel Weinstadt

2021/2022

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

Gebietsabgrenzung 16

Weiterführende Hinweise **17**

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 17

Kappungsgrenze 17

Mietpreisbremse 17

Staffel-/Indexmietverträge 18

Prüfung auf Mietüberhöhung 18

Definitionen **19**

Baujahr 19

Wohnfläche 19

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 19

Straßenverzeichnis **20**

Impressum 29

Bildnachweis 29

RATHAUS

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den neuen Mietspiegel für die Stadt Weinstadt präsentieren zu dürfen. Dieser erste eigene Mietspiegel für unsere Stadt soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in Weinstadt geben.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. und dem Haus & Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V. aufgestellt.

Für die Ermittlung des Mietniveaus wurden sorgfältige statistische Analysen von Marktdaten durchgeführt.

Dieser Mietspiegel informiert somit zuverlässig und transparent über die ortsübliche Vergleichsmiete in Weinstadt und trägt so dazu bei, dass sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Allen am Projekt und der Entstehung dieses Mietspiegels Beteiligten danke ich herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Scharmann
Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Weinstadt 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 Ermittlung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d 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 Weinstadt anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. und
- Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen abgeleitet und das Preisniveau im Mietspiegel durch Preisabstandsmessungen im regionalen Kontext festgestellt. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2020 und 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 im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Weinstadt von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um 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. 19).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Dezember 2020 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 Weinstadt kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m^2
- Wohnungen, die außerhalb der Mietspiegelzonen gelegen sind

nicht zuverlässig festgestellt werden. 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 5.2.2021 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 oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) 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 für ihre Mitglieder bieten:

Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.	**DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.**
Fronackerstraße 22 71332 Waiblingen Telefon: 07151/9828700 E-Mail: info@hausundgrundwnwi.de Internet: www.hausundgrundwnwi.de	Fronackerstr. 12 71332 Waiblingen Telefon: 07151/15758 E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de Internet: www.dmb-mieterverein-waiblingen.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadtverwaltung Weinstadt	**Sprechzeiten**
Liegenschaftsamt Poststr. 17 71384 Weinstadt Frau Schäfer Telefon: 07151 693-303 E-Mail: y.schaefer@weinstadt.de Internet: www.weinstadt.de	Mo, Di, Mi, Fr: 8 bis 12 Uhr Donnerstag: 15 bis 19 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Liegenschaftsamt (Technisches Rathaus, Poststr. 17, Beutelsbach) und im Bürgerbüro (Marktplatz 1, Beutelsbach) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter ***www.mietspiegel-weinstadt.de*** im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste 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.

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:			
Baujahr der Wohnung:			
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.			
Basismiete gemäß der Tabelle 1:		€/m²	A
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:		Punkte	B
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:			C
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:			
Berechnen Sie: A x C / 100		€/m²	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie: D x 0,87		€/m²	E
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie: D x 1,13		€/m²	F

Ergebnis-Zusammenfassung:

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

E	D	F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

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

Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter A eingetragen. Ausgewählt wird 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 2006)

Wohnfläche	**Baujahre**						
	bis 1966 ☐	1967 - 1974 ☐	1975 - 1982 ☐	1983- 1990 ☐	1991 - 1998 ☐	1999 - 2002 ☐	2003 - 2006 ☐
☐ 30 bis unter 31 m²	8,97	9,27	9,59	9,83	9,89	10,04	10,22
☐ 31 bis unter 32 m²	8,80	9,09	9,40	9,65	9,72	9,87	10,04
☐ 32 bis unter 33 m²	8,65	8,95	9,25	9,48	9,55	9,70	9,87
☐ 33 bis unter 34 m²	8,53	8,82	9,12	9,35	9,42	9,57	9,74
☐ 34 bis unter 35 m²	8,42	8,71	9,00	9,23	9,30	9,45	9,63
☐ 35 bis unter 38 m²	8,28	8,56	8,85	9,08	9,15	9,30	9,48
☐ 38 bis unter 41 m²	8,11	8,38	8,67	8,89	8,96	9,11	9,29
☐ 41 bis unter 44 m²	7,95	8,21	8,49	8,71	8,78	8,94	9,11
☐ 44 bis unter 47 m²	7,82	8,09	8,36	8,57	8,65	8,80	8,98
☐ 47 bis unter 50 m²	7,73	7,99	8,26	8,47	8,54	8,70	8,87
☐ 50 bis unter 53 m²	7,63	7,89	8,16	8,37	8,44	8,60	8,76
☐ 53 bis unter 56 m²	7,54	7,80	8,07	8,27	8,35	8,50	8,67
☐ 56 bis unter 60 m²	7,45	7,70	7,96	8,18	8,25	8,41	8,58
☐ 60 bis unter 65 m²	7,36	7,61	7,87	8,07	8,15	8,31	8,48
☐ 65 bis unter 70 m²	7,31	7,55	7,81	8,01	8,09	8,24	8,41
☐ 70 bis unter 80 m²	7,26	7,50	7,76	7,96	8,04	8,19	8,37
☐ 80 bis unter 100 m²	7,19	7,43	7,69	7,89	7,96	8,12	8,30
☐ 100 bis unter 160 m²	7,15	7,39	7,65	7,84	7,92	8,08	8,26

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2007)

Wohnfläche	Baujahre					
	2007 - 2010 ☐	2011 - 2014 ☐	2015- 2016 ☐	2017- 2018 ☐	2019 ☐	2020 ☐
☐ 30 bis unter 31 m²	10,45	10,86	11,19	11,47	11,70	11,85
☐ 31 bis unter 32 m²	10,26	10,67	11,00	11,29	11,52	11,66
☐ 32 bis unter 33 m²	10,10	10,50	10,84	11,12	11,35	11,50
☐ 33 bis unter 34 m²	9,96	10,36	10,70	10,98	11,21	11,37
☐ 34 bis unter 35 m²	9,86	10,26	10,60	10,88	11,10	11,25
☐ 35 bis unter 38 m²	9,70	10,10	10,44	10,71	10,94	11,10
☐ 38 bis unter 41 m²	9,52	9,92	10,25	10,52	10,75	10,91
☐ 41 bis unter 44 m²	9,34	9,74	10,07	10,34	10,57	10,73
☐ 44 bis unter 47 m²	9,21	9,60	9,94	10,22	10,44	10,60
☐ 47 bis unter 50 m²	9,09	9,49	9,82	10,10	10,33	10,49
☐ 50 bis unter 53 m²	8,99	9,38	9,72	10,00	10,23	10,39
☐ 53 bis unter 56 m²	8,89	9,29	9,62	9,90	10,13	10,29
☐ 56 bis unter 60 m²	8,80	9,19	9,53	9,81	10,04	10,19
☐ 60 bis unter 65 m²	8,71	9,10	9,43	9,72	9,95	10,09
☐ 65 bis unter 70 m²	8,64	9,03	9,36	9,64	9,87	10,03
☐ 70 bis unter 80 m²	8,59	8,98	9,32	9,60	9,82	9,98
☐ 80 bis unter 100 m²	8,52	8,91	9,25	9,52	9,75	9,90
☐ 100 bis unter 160 m²	8,48	8,87	9,20	9,48	9,71	9,86

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. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. 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.

	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart			
☐ Einzelöfen, Kachelöfen	↘	-5	
☐ Elektrospeicherheizung	↘	-5	
☐ Elektrofußbodenheizung	↘	-5	
☐ Etagenheizung	→	0	
☐ Zentralheizung	→	0	
☐ Fußbodenheizung (wassergeführt)	↗	2	
Überwiegender Bodenbelag			
☐ kein Bodenbelag gestellt (Selbsteinbau MieterInnen)	↘	-4	
☐ PVC- oder Dielenboden	↘	-2	
☐ Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	→	0	
☐ Laminat	↗	1	
☐ Parkett, Natursteinboden, Vinyl	↗	2	
Sanitärausstattung			
☐ Einfache Sanitärausstattung	↘	-2	
☐ Standardausstattung	→	0	
☐ Gehobene Sanitärausstattung	↗	2	

Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:

- 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung
- 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung
- 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung

☐ Badewanne	☐ Einhandmischer (Mischbatterie)	☐ wirksame Entlüftung
☐ (getrennte) Dusche	☐ Bidet (Sitzwaschbecken)	☐ gefliester Fußboden
☐ ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	☐ Urinal	☐ geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
	☐ Handtuchwärmer	
	☐ Fußbodenheizung im Bad	

Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.

		Übertrag:	
	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Küchenraum			
☐ Kochnische	↘	-3	
☐ Offene Küche	↗	3	
☐ Sonstige Küchenräume	→	0	
Sonstige Merkmale			
☐ Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
☐ Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
☐ Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre	↘	-3	
☐ Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar (Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)	↘	-3	
☐ Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
☐ Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
☐ Waschküche im Gebäude	↗	1	
☐ Aufzug im Gebäude (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	1	
☐ Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	↗	1	
☐ Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	↗	2	
☐ Gästebad / zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
☐ Garten- / Gartenanteil (direkt von der Wohnung aus zugänglich, gut nutzbar)	↗	2	
Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung			
☐ Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt	↘	-2	
☐ Fußboden wurde 2015 oder später verlegt*	↗	1	
☐ Modernisierung der Heizungsanlage 2009 oder später**	↗	1	
☐ Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert***	↗	2	
☐ Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert**	↗	2	
☐ Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später****	↗	3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
☐ Keine/niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	→	0	
☐ Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	↘	-3	
☐ Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	↘	-6	
☐ Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	↘	-4	
Gebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis auf Seite 20)			
☐ Zone A	↘	-9	
☐ Zone B	→	0	
☐ Zone C	↗	3	
☐ Zone D	↗	5	
☐ Zone E	↗	7	
☐ Zone X (Wohnung liegt außerhalb der Mietspiegelzonen, Mietspiegel ist nicht anwendbar)	–	X	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

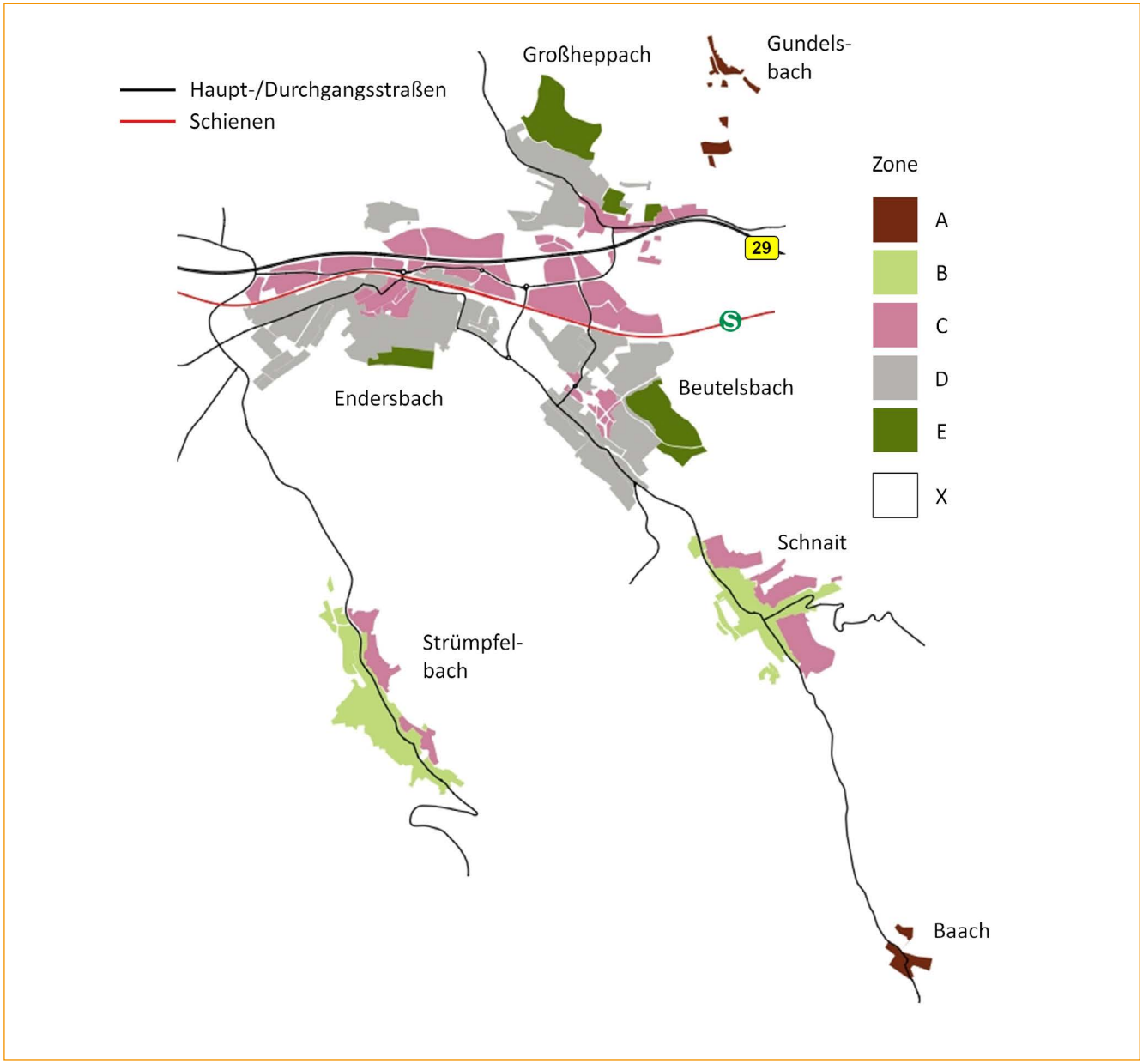
* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2014 möglich.
** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2008 möglich.
*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.
**** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Gebietsabgrenzung im Mietspiegel dienen die Zonen der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Weinstadt.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfernung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mietern mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen 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 Stadt Weinstadt gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels 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 ***www.mietspiegel-weinstadt.de*** abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Liegenschaftsamt (Technisches Rathaus, Poststr. 17, Beutelsbach) und im Bürgerbüro (Marktplatz 1, Beutelsbach) aus.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Für das Stadtgebiet der Stadt Weinstadt gilt 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 Stadtgebiet der Stadt Weinstadt gelten die Regelungen zur „Mietpreisbremse“. Deshalb darf seit dem 04.06.2020 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.

Hinsichtlich dieser Ausnahmen besteht eine Auskunfts- und Beweispflicht auf Seiten des Vermieters.

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 von jährlich 8 Prozent der Investitionskosten 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 04.06.2020 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 des jeweils gültigen Mietspiegels plus 10%). Ein einmal erreichtes zulässiges Mietniveau ist aber weiterhin zulässig, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete zwischenzeitlich gesunken sein sollte. Bei bis zum 03.06.2020 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 im Zweifel 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

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 - 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).

Straßenverzeichnis

Straße	Hausnummern	Zone
A		
Abendrain	alle Nr.	B
Adelheidweg	alle Nr.	D
Ahornstraße	alle Nr.	D
Aichelberger Weg	alle Nr.	B
Aichwaldstraße	alle Nr.	D
Alemannenstraße	alle Nr.	D
Alte Weinstraße	alle Nr.	B
Altenbergstraße	Nr. 2	B
Altenbergstraße	Nr. 3 bis 16	C
Altwasserweg	alle Nr.	D
Am Altenberg	alle Nr.	C
Am Heuhaus	alle Nr.	D
Am Hirtenplatz	Nr. 8 bis 10	C
Am Hirtenplatz	Nr. 11	D
Am Hirtenplatz	Nr. 12	C
Am Hirtenplatz	Nr. 13	D
Am Hirtenplatz	Nr. 14	C
Am Hirtenplatz	Nr. 15	D
Am Hirtenplatz	Nr. 16	C
Am Hüttenbach	alle Nr.	B
Am Mühlbach	alle Nr.	D
Am Rosengarten	alle Nr.	D
Am Sonnenhang	alle Nr.	D
Am Wasserfall	alle Nr.	E
Amselweg	alle Nr.	D
An der Rems	alle Nr.	C*
Anna-Blos-Straße	alle Nr.	D
Annastraße	alle Nr.	D
Auberlenstraße	alle Nr.	D
Auf der Huschenburg	alle Nr.	C
Auwiesenhof	alle Nr.	X
B		
Bachstraße	alle Nr.	B
Bädergasse	Nr. 1 bis 5	B
Bädergasse	Nr. 7 bis 8	C

Straße	Hausnummern	Zone
Badweg	alle Nr.	D
Bahnhofstraße	Nr. 4 bis 4/1	C
Bahnhofstraße	Nr. 6 bis 20	D
Bahnhofstraße	Nr. 21	X
Bahnhofstraße	Nr. 22 bis 62	D
Bahnhofstraße	Nr. 64	X
Bahnhofstraße	Nr. 66 bis 78	D
Bebionstraße	Nr. 2 bis 6	C
Bebionstraße	Nr. 7	D
Bebionstraße	Nr. 8	C
Bebionstraße	Nr. 9 bis 10	D
Beethovenstraße	alle Nr.	B
Bei der Kapelle	alle Nr.	D
Beibachweg	alle Nr.	D
Beinsteiner Straße	alle Nr.	D
Berggasse	alle Nr.	B
Bergstraße	Nr. 1 bis 29	B
Bergstraße	Nr. 32	C
Bergstraße	Nr. 34 bis 44	B
Beutelsbacher Straße	Nr. 2 bis 16	C
Beutelsbacher Straße	Nr. 21 bis 54/1	D
Beutelsbacher Straße	Nr. 68	X
Birkelstraße	alle Nr.	D
Birkenackerweg	alle Nr.	B
Blauer Weg	alle Nr.	X
Blumenstraße	alle Nr.	C
Blütenstraße	Nr. 1	C
Blütenstraße	Nr. 2	B
Blütenstraße	Nr. 3 bis 12	C
Blütenstraße	Nr. 13	X
Blütenstraße	Nr. 14 bis 15	C
Blütenstraße	Nr. 16	B
Blütenstraße	Nr. 18 bis 22	C
Blütenstraße	Nr. 22/1 bis 22/2	B
Blütenstraße	Nr. 24	C
Blütenstraße	Nr. 26 bis 27	B

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Blütenstraße	Nr. 28	C
Blütenstraße	Nr. 28/1 bis 34	B
Boschstraße	alle Nr.	C*
Brahmsstraße	alle Nr.	D
Brückenstraße	Nr. 1 bis 3	C
Brückenstraße	Nr. 4	D
Brückenstraße	Nr. 5 bis 9	C
Brückenstraße	Nr. 10	D
Brückenstraße	Nr. 11	C
Brückenstraße	Nr. 12 bis 67	D
Brucknerstraße	alle Nr.	D
Bruckwiesenstraße	alle Nr.	C*
Brühlweg	alle Nr.	A
Brunnenstraße	alle Nr.	B
Buchfinkenweg	alle Nr.	B
Buchhaldenstraße	Nr. 2 bis 71	B
Buchhaldenstraße	Nr. 79	C
Buhlstraße	Nr. 1	D
Buhlstraße	Nr. 2	C
Buhlstraße	Nr. 3 bis 5	D
Buhlstraße	Nr. 6	C
Buhlstraße	Nr. 7	D
Buhlstraße	Nr. 8	C
Buhlstraße	Nr. 9	D
Buhlstraße	Nr. 15 bis 48	C
Buhlstraße	Nr. 50 bis 98	D
Bundschuhweg	Nr. 3	C
Bundschuhweg	Nr. 4 bis 5	D
Bundschuhweg	Nr. 8 bis 10	C
Buocher Weg	alle Nr.	A
Burghaldenstraße	Nr. 1 bis 41	D
Burghaldenstraße	Nr. 43	E
Burghaldenstraße	Nr. 44	D
Burghaldenstraße	Nr. 45	E
Burghaldenstraße	Nr. 46 bis 48	D
Burghaldenstraße	Nr. 49	E

Straße	Hausnummern	Zone
Burghaldenstraße	Nr. 50	D
Burghaldenstraße	Nr. 51	E
Burghaldenstraße	Nr. 52	D
Burghaldenstraße	Nr. 53	E
Burghaldenstraße	Nr. 54	D
Burghaldenstraße	Nr. 55	E
Burghaldenstraße	Nr. 56	D
Burghaldenstraße	Nr. 57	E
Burghaldenstraße	Nr. 58	D
Burghaldenstraße	Nr. 61 bis 98	E
Burgstraße	Nr. 2 bis 5	D
Burgstraße	Nr. 6 bis 16	E
Burgunderstraße	alle Nr.	E
Burrisweg	alle Nr.	A
C		
Canzstraße	alle Nr.	D
Carl-Stein-Straße	alle Nr.	E
D		
Dahlienweg	alle Nr.	D
Daimlerstraße	alle Nr.	X
Dammstraße	alle Nr.	C*
Diemerstraße	alle Nr.	D
Dornfelderstraße	alle Nr.	E
Drosselweg	Nr. 2 bis 12/3	B
Drosselweg	Nr. 12/4 bis 12/5	X
Drosselweg	Nr. 16 bis 24	B
E		
Eberhardstraße	alle Nr.	D
Eichenstraße	Nr. 1 bis 53/A	D
Eichenstraße	Nr. 55 bis 63	X
Eichenstraße	Nr. 64	D
Eichenstraße	Nr. 65	X
Eichenstraße	Nr. 66 bis 94	D
Endersbacher Straße	Nr. 1	B
Endersbacher Straße	Nr. 2 bis 96	C
Enzianweg	alle Nr.	D

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Esslinger Weg	alle Nr.	B
Eugenstraße	alle Nr.	E
F		
Falkenstraße	alle Nr.	D
Fasanenweg	alle Nr.	D
Finkenstraße	alle Nr.	D
Fischergäßle	alle Nr.	D
Fliederweg	Nr. 1	E
Fliederweg	Nr. 2 bis 7	D
Florianweg	alle Nr.	D
Forststraße	alle Nr.	A
Frankenstraße	alle Nr.	D
Freibadstraße	alle Nr.	D
Freitorstraße	Nr. 1 bis 2	B
Freitorstraße	Nr. 3 bis 26	C
Friedensstraße	Nr. 1	D
Friedensstraße	Nr. 2	C
Friedensstraße	Nr. 3	D
Friedensstraße	Nr. 6	C
Friedensstraße	Nr. 7	D
Friedensstraße	Nr. 8	C
Friedensstraße	Nr. 9	D
Friedensstraße	Nr. 10	C
Friedensstraße	Nr. 11	D
Friedensstraße	Nr. 15	X
Friedensstraße	Nr. 16 bis 18	C
Friedhofweg	Nr. 1 bis 7	B
Friedhofweg	Nr. 10	C
Friedrichstraße	alle Nr.	D
Fürstengäßle	alle Nr.	E
G		
Gänsackerweg	alle Nr.	D
Gartenstraße	Nr. 1	D
Gartenstraße	Nr. 2 bis 36	E
Gärtnereiweg	alle Nr.	D
Gelber Weg	alle Nr.	X
Geschwister-Scholl-Straße	alle Nr.	D
Ginsterweg	alle Nr.	D
Goethestraße	alle Nr.	D
Grauer Weg	alle Nr.	X
Grazestraße	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Zone
Gress-Straße	alle Nr.	D
Großheppacher Straße	Nr. 1 bis 52	D
Großheppacher Straße	Nr. 54	C*
Großheppacher Straße	Nr. 54/1	D
Großheppacher Straße	Nr. 55 bis 62	C*
Großmultenstraße	alle Nr.	D
Grubengasse	Nr. 2 bis 5	B
Grubengasse	Nr. 6	X
Grubengasse	Nr. 8	B
Grunbacher Straße	Nr. 1	C
Grunbacher Straße	Nr. 2	X
Grunbacher Straße	Nr. 3	C
Grunbacher Straße	Nr. 4	X
Grunbacher Straße	Nr. 5	C
Grunbacher Straße	Nr. 6	X
Grunbacher Straße	Nr. 7 bis 9	C
Grunbacher Straße	Nr. 10	X
Grunbacher Straße	Nr. 11 bis 51	C
Grunbacher Straße	Nr. 53 bis 71	C*
Grüner Weg	alle Nr.	X
Gundelsbacher Straße	alle Nr.	A
H		
Haldenstraße	Nr. 1 bis 14	B
Haldenstraße	Nr. 17	C
Haldenstraße	Nr. 18	B
Haldenstraße	Nr. 21	C
Haldenstraße	Nr. 22 bis 24	B
Haldenstraße	Nr. 25 bis 53	C
Händelstraße	alle Nr.	D
Hans-Fink-Weg	alle Nr.	D
Happenhalde	alle Nr.	X
Hauffweg	alle Nr.	E
Hauptstraße	Nr. 3/1 bis 35	B
Hauptstraße	Nr. 36	C
Hauptstraße	Nr. 36/3 bis 37	B
Hauptstraße	Nr. 38	C
Hauptstraße	Nr. 39 bis 44	B
Hauptstraße	Nr. 44/1	C
Hauptstraße	Nr. 45 bis 49	B
Hauptstraße	Nr. 50	C
Hauptstraße	Nr. 52 bis 84	B

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Hauptstraße	Nr. 84/1	C
Hauptstraße	Nr. 85 bis 111	B
Hauptstraße	Nr. 112	B*
Hauptstraße	Nr. 151	X
Heinkelstraße	Nr. 2/1 bis 12	C*
Heinkelstraße	Nr. 19 bis 48/1	X*
Herdweg	alle Nr.	E
Herzenklingenweg	alle Nr.	C
Heuweg	Nr. 8	C
Heuweg	Nr. 12	X
Heuweg	Nr. 20	C*
Heuweg	Nr. 24 bis 24/3	X
Hildenfurtweg	alle Nr.	D
Hindenburgstraße	alle Nr.	B
Hintere Straße	alle Nr.	C
Hochbergstraße	Nr. 1 bis 4	B
Hochbergstraße	Nr. 5 bis 33	C
Hölderlinstraße	alle Nr.	C
Hundsackerweg	alle Nr.	C
Hüttenbachklinge	alle Nr.	X
I		
Im Biegel	alle Nr.	C
Im Gäßle	alle Nr.	D
Im Hohen Rain	alle Nr.	C
Im Obenhinaus	Nr. 5	X
Im Obenhinaus	Nr. 17	E
Im Oberdorf	Nr. 1 bis 3/1	B
Im Oberdorf	Nr. 5	C
Im Oberdorf	Nr. 8	X
Im Pfad	alle Nr.	E
Im Rosenfeld	alle Nr.	D
Im Steingrüble	alle Nr.	E
Im Trugmann	alle Nr.	E
Im Vogelsang	alle Nr.	B
Im Wiesengrund	alle Nr.	D
In den Backenländern	Nr. 2 bis 10	B
In den Backenländern	Nr. 14 bis 16	B*
In den Berggärten	alle Nr.	B
In den Hauern	alle Nr.	E
In den Steinwiesen	alle Nr.	B
In der Geiß	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Zone
In der Waage	alle Nr.	D
In der Wanne	alle Nr.	E
Innere Halde	Nr. 6 bis 8	D
Innere Halde	Nr. 9	C
Innere Halde	Nr. 10	D
Innere Halde	Nr. 11	C
Innere Halde	Nr. 12	D
Innere Halde	Nr. 13	C
Irisweg	alle Nr.	D
J		
Jägerstraße	alle Nr.	D
Jahnstraße	alle Nr.	D
Jasminstraße	alle Nr.	C
Johann-Ludwig-Huber-Str.	alle Nr.	E
Junkeräcker	alle Nr.	X
Justinus-Kerner-Straße	alle Nr.	D
K		
Kaiserstraße	alle Nr.	D
Kalkofenstraße	alle Nr.	C*
Kapellenweg	alle Nr.	E
Kappelbergweg	alle Nr.	E
Karl-Baisch-Straße	alle Nr.	D
Karlstraße	Nr. 1 bis 11	D
Karlstraße	Nr. 15	X
Kellereistraße	alle Nr.	D
Kelterstraße	Nr. 1 bis 5	C
Kelterstraße	Nr. 6	B
Kelterstraße	Nr. 7	C
Kelterstraße	Nr. 8	B
Kelterstraße	Nr. 9	C
Kelterstraße	Nr. 14 bis 18/2	B
Kelterstraße	Nr. 22 bis 42	C
Kelterweinbergweg	alle Nr.	C
Keplerstraße	alle Nr.	D
Kernenweg	alle Nr.	E
Kirchackerweg	alle Nr.	D
Kirchhofgäßle	Nr. 2 bis 4	C
Kirchhofgäßle	Nr. 5	D
Kirchhofgäßle	Nr. 6	C
Kirchhofgäßle	Nr. 7	D
Kirchhofgäßle	Nr. 8	C

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Kirchhofgäßle	Nr. 9 bis 11	D
Kirchstraße	Nr. 2 bis 13	C
Kirchstraße	Nr. 18 bis 22	D
Kirschblütenweg	Nr. 1 bis 6	B
Kirschblütenweg	Nr. 8	X
Kirschblütenweg	Nr. 11	B
Kleinfeldlestraße	alle Nr.	D
Kleinheppacher Straße	Nr. 1 bis 34	C
Kleinheppacher Straße	Nr. 35 bis 101	D
Kleinheppacher Straße	Nr. 109	X
Klingenstraße	Nr. 1 bis 30	D
Klingenstraße	Nr. 36 bis 50	E
Koihgäßle	alle Nr.	A
Konradweg	alle Nr.	D
Kornblumenweg	alle Nr.	D
Kornstraße	alle Nr.	C
Kriegsbergstraße	Nr. 2	B
Kriegsbergstraße	Nr. 3 bis 18	C
Krokusweg	alle Nr.	D
Kurze Straße	alle Nr.	D
L		
Lämmlestraße	alle Nr.	D
Landgut Burg	alle Nr.	X
Landhausstraße	Nr. 2 bis 7	C
Landhausstraße	Nr. 10	D
Lehenweg	alle Nr.	X
Leinäckerstraße	alle Nr.	E
Lenaustraße	alle Nr.	C
Lenzhalde	alle Nr.	C
Lerchenstraße	Nr. 1	X
Lerchenstraße	Nr. 8 bis 16	D
Lessingstraße	alle Nr.	C
Liedhornstraße	alle Nr.	D
Lilienweg	alle Nr.	D
Lindenstraße	alle Nr.	B
Lisztstraße	alle Nr.	D
Luitgardstraße	Nr. 3	D
Luitgardstraße	Nr. 4	X
Luitgardstraße	Nr. 5	D
Luitgardstraße	Nr. 6	X
Luitgardstraße	Nr. 7	D

Straße	Hausnummern	Zone
Luitgardstraße	Nr. 8	X
Luitgardstraße	Nr. 9	D
Luitgardstraße	Nr. 10	X
Luitgardstraße	Nr. 11	D
Luitgardstraße	Nr. 12	X
Luitgardstraße	Nr. 13	D
Luitgardstraße	Nr. 14	X
Luitgardstraße	Nr. 15 bis 38	D
Lußackerweg	alle Nr.	D
Lutherstraße	Nr. 4 bis 8	D
Lutherstraße	Nr. 9 bis 12	E
Lützestraße	Nr. 5	B*
Lützestraße	Nr. 11 bis 106	B
M		
Maiclerstraße	alle Nr.	D
Marktplatz	alle Nr.	C
Marktstraße	Nr. 1 bis 15	D
Marktstraße	Nr. 16	C
Marktstraße	Nr. 19	D
Marktstraße	Nr. 21 bis 36	C
Marktstraße	Nr. 38	D
Marktstraße	Nr. 40 bis 52	C
Marktstraße	Nr. 53 bis 55	D
Marktstraße	Nr. 56 bis 58	C
Meisenstraße	alle Nr.	D
Mercedesstraße	alle Nr.	C*
Merzlweg	alle Nr.	E
Metzenwiesenstraße	Nr. 1	C
Metzenwiesenstraße	Nr. 2 bis 37	D
Mohnweg	alle Nr.	D
Mörikestraße	Nr. 1	D
Mörikestraße	Nr. 4	E
Mörikestraße	Nr. 5	D
Mörikestraße	Nr. 6	E
Mörikestraße	Nr. 7 bis 9	D
Mozartstraße	Nr. 1 bis 15	B
Mozartstraße	Nr. 28 bis 30/3	B*
Mühläckerstraße	alle Nr.	D
Mühlbergstraße	Nr. 1 bis 19	B
Mühlbergstraße	Nr. 21	B*
Mühlbergstraße	Nr. 22	X

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Mühlbergstraße	Nr. 23 bis 25	B
Mühlbergstraße	Nr. 30	X
Mühlbergstraße	Nr. 32 bis 52	B
Mühlhäuserstraße	Nr. 1 bis 26	E
Mühlhäuserstraße	Nr. 27	D
Mühlhäuserstraße	Nr. 28 bis 32	E
Mühlstraße	alle Nr.	D
Mühlwiesenweg	alle Nr.	D
Müllergasse	alle Nr.	C
N		
Nelkenstraße	alle Nr.	D
Neuffenstraße	alle Nr.	E
Nolten	alle Nr.	X
Nonnenbergstraße	Nr. 1 bis 18	B
Nonnenbergstraße	Nr. 19	C
Nonnenbergstraße	Nr. 20	B
Nonnenbergstraße	Nr. 21	C
Nonnenbergstraße	Nr. 22	B
Nonnenbergstraße	Nr. 23	C
Nonnenbergstraße	Nr. 24	B
Nonnengasse	alle Nr.	C
Nordhaldenstraße	alle Nr.	D
O		
Oberer Rain	alle Nr.	X
Oberlinstraße	Nr. 1 bis 1/1	D
Oberlinstraße	Nr. 2	X
Oberlinstraße	Nr. 3 bis 3/1	D
Oberlinstraße	Nr. 4	X
Oberlinstraße	Nr. 5 bis 31	D
Ostendstraße	Nr. 1 bis 9	E
Ostendstraße	Nr. 11	C*
P		
Panoramastraße	alle Nr.	D
Parkstraße	Nr. 1 bis 2/1	C
Parkstraße	Nr. 4 bis 12	E
Pestalozzistraße	alle Nr.	D
Pfahlbühlstraße	Nr. 1 bis 17	C
Pfahlbühlstraße	Nr. 24 bis 83	D
Pfarrgasse	alle Nr.	C
Pflaster	alle Nr.	C
Pommernweg	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Zone
Portugieserstraße	alle Nr.	E
Poststraße	Nr. 2 bis 7	D
Poststraße	Nr. 9	X*
Poststraße	Nr. 10 bis 11	D
Poststraße	Nr. 12 bis 15/2	C
Poststraße	Nr. 16	D
Poststraße	Nr. 19	C
Poststraße	Nr. 20	D
Poststraße	Nr. 21	C
Poststraße	Nr. 25 bis 68	D
Prinz-Eugen-Platz	alle Nr.	C
Q		
Quellenweg	alle Nr.	D
R		
Raiffeisenstraße	alle Nr.	D
Rappenruhweg	alle Nr.	D
Rathausstraße	alle Nr.	C
Ratsgasse	alle Nr.	C
Rebenstraße	alle Nr.	D
Rechbergstraße	alle Nr.	E
Remsstraße	alle Nr.	D
Richard-Wagner-Straße	alle Nr.	D
Riedwiesenstraße	alle Nr.	C
Rieslingstraße	alle Nr.	E
Ringstraße	alle Nr.	B
Ritterstraße	alle Nr.	B*
Römerstraße	alle Nr.	D
Rommelshauser Straße	alle Nr.	X
Rosenstraße	alle Nr.	D
Roßbergstraße	alle Nr.	D
Roter Weg	alle Nr.	X
S		
Saffrichhof	alle Nr.	X
Sandbühlstraße	Nr. 1 bis 2	B
Sandbühlstraße	Nr. 3 bis 20	C
Sandmorgenstraße	alle Nr.	C
Schäfergäßle	Nr. 2 bis 2/1	D
Schäfergäßle	Nr. 5	C
Schäfergäßle	Nr. 6 bis 12	D
Schafgasse	alle Nr.	D
Schießackerweg	alle Nr.	B

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Schildergasse	Nr. 1 bis 24	D
Schildergasse	Nr. 26 bis 28	E
Schillerstraße	Nr. 2 bis 3	B
Schillerstraße	Nr. 4 bis 40	C
Schlartäckerweg	Nr. 1 bis 10	D
Schlartäckerweg	Nr. 11	X
Schlartäckerweg	Nr. 12 bis 14	D
Schlehenweg	alle Nr.	X
Schlesierweg	Nr. 1 bis 5	D
Schlesierweg	Nr. 6	X
Schlesierweg	Nr. 7	D
Schloßstraße	Nr. 1 bis 10/1	C
Schloßstraße	Nr. 15 bis 39	D
Schmiedgasse	alle Nr.	C
Schnaiter Straße	alle Nr.	D
Schnarrenbergweg	alle Nr.	C
Schönblickstraße	alle Nr.	D
Schönbühl	alle Nr.	X
Schönbühlstraße	Nr. 2 bis 10	D
Schönbühlstraße	Nr. 10/1 bis 10/2	E
Schönbühlstraße	Nr. 11 bis 48	D
Schönfelderstraße	Nr. 2 bis 19	D
Schönfelderstraße	Nr. 25 bis 40	X
Schorndorfer Straße	Nr. 5 bis 10	C*
Schorndorfer Straße	Nr. 14	D
Schorndorfer Straße	Nr. 15	C*
Schorndorfer Straße	Nr. 16 bis 18/2	D
Schorndorfer Straße	Nr. 28 bis 30	C*
Schubartweg	alle Nr.	E
Schubertstraße	alle Nr.	D
Schulstraße	Nr. 3	C
Schulstraße	Nr. 4	D
Schulstraße	Nr. 7 bis 7/4	C
Schulstraße	Nr. 8	D
Schulstraße	Nr. 9	C
Schulstraße	Nr. 10	D
Schulstraße	Nr. 11	C
Schulstraße	Nr. 12	D
Schulstraße	Nr. 13	C
Schulstraße	Nr. 14 bis 16	D
Schulstraße	Nr. 17	C

Straße	Hausnummern	Zone
Schulstraße	Nr. 18	D
Schulstraße	Nr. 19 bis 21	C
Schumannstraße	alle Nr.	D
Schurwaldstraße	alle Nr.	D
Schwabstraße	alle Nr.	C
Schweizerbachstraße	alle Nr.	D
Seemühle	alle Nr.	X
Seestraße	alle Nr.	B
Siemensstraße	alle Nr.	C*
Silcherstraße	alle Nr.	B
Silvanerstraße	alle Nr.	E
Sommerhalde	alle Nr.	A
Sommestraße	Nr. 1	C
Sommestraße	Nr. 3 bis 28	D
Sonnenrain	alle Nr.	C
Spechtweg	alle Nr.	B
Sperberstraße	alle Nr.	D
St.-Urban-Weg	alle Nr.	C
Staffelstraße	Nr. 6 bis 12	C
Staffelstraße	Nr. 13 bis 17	D
Staufenstraße	Nr. 1 bis 12	D
Staufenstraße	Nr. 12/2	E
Staufenstraße	Nr. 13	D
Staufenstraße	Nr. 14 bis 16	E
Staufenstraße	Nr. 17	D
Staufenstraße	Nr. 18	E
Staufenstraße	Nr. 19 bis 19/1	D
Staufenstraße	Nr. 20	E
Staufenstraße	Nr. 21 bis 21/1	D
Staufenstraße	Nr. 22	E
Staufenstraße	Nr. 23	D
Staufenstraße	Nr. 24	E
Staufenstraße	Nr. 25 bis 25/2	D
Staufenstraße	Nr. 26	E
Staufenstraße	Nr. 27	D
Staufenstraße	Nr. 28	E
Staufenstraße	Nr. 29	D
Staufenstraße	Nr. 30	E
Staufenstraße	Nr. 31	D
Staufenstraße	Nr. 32	E
Staufenstraße	Nr. 33	D

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Staufenstraße	Nr. 34	E
Staufenstraße	Nr. 35	D
Staufenstraße	Nr. 38 bis 40	E
Steinäcker	alle Nr.	A
Steinackerweg	alle Nr.	D
Stettener Straße	alle Nr.	D
Stiftstraße	Nr. 1 bis 23	C
Stiftstraße	Nr. 27 bis 29	D
Stiftstraße	Nr. 30	X
Stiftstraße	Nr. 31 bis 44	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 1	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 2 bis 2/2	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 4 bis 6	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 8	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 10	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 10/1	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 11 bis 41	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 42	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 43 bis 47	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 48	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 49	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 50 bis 50/1	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 51	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 52	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 53	C
Strümpfelbacher Straße	Nr. 54 bis 60	D
Strümpfelbacher Straße	Nr. 61 bis 63	X
Strümpfelbacher Straße	Nr. 66 bis 318	D
Stubenweg	alle Nr.	D
Stuttgarter Straße	alle Nr.	D
Sudetenweg	alle Nr.	D
T		
Talstraße	alle Nr.	D
Taubenstraße	alle Nr.	D
Teckstraße	Nr. 1 bis 40/1	E
Teckstraße	Nr. 41	D
Teckstraße	Nr. 42	E
Teckstraße	Nr. 43	D
Teckstraße	Nr. 44 bis 46	E
Teckstraße	Nr. 48 bis 50	D
Theodor-Heuss-Straße	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Zone
Theresienstraße	alle Nr.	D
Tobelstraße	alle Nr.	C
Traubenstraße	Nr. 3 bis 26	D
Traubenstraße	Nr. 27	E
Traubenstraße	Nr. 28 bis 42	D
Trollingerstraße	alle Nr.	E
Tulpenstraße	alle Nr.	E
U		
Uhlandstraße	alle Nr.	D
Ulrichstraße	Nr. 9 bis 15	C
Ulrichstraße	Nr. 20	D
Ulrichstraße	Nr. 21 bis 45	C
Ulrichstraße	Nr. 46	D
Ulrichstraße	Nr. 49	C
Ulrichstraße	Nr. 50 bis 50/1	D
Ulrichstraße	Nr. 51	C
Ulrichstraße	Nr. 52/2	D
Ulrichstraße	Nr. 53	C
Ulrichstraße	Nr. 54 bis 69	D
Unterm Hauwald	alle Nr.	B
Urbanstraße	alle Nr.	E
Utzbergstraße	alle Nr.	D
V		
Veilchenweg	alle Nr.	D
Vorderer Beibach	alle Nr.	X
W		
Wacholderweg	alle Nr.	X
Waiblinger Straße	alle Nr.	D
Waldstraße	alle Nr.	B
Wallensteig	alle Nr.	E
Wartbühlstraße	Nr. 4 bis 12	D
Wartbühlstraße	Nr. 13	X
Wartbühlstraße	Nr. 14 bis 15	E
Wartbühlstraße	Nr. 15/1	X
Wartbühlstraße	Nr. 16 bis 77	E
Weberstraße	alle Nr.	D
Weilerwiesenweg	alle Nr.	B
Weinbergstraße	Nr. 1 bis 8	D
Weinbergstraße	Nr. 9 bis 16	E
Weinbergstraße	Nr. 56 bis 89	X
Weinsteige	Nr. 1 bis 1/1	E

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Straße	Hausnummern	Zone
Weinsteige	Nr. 2	D
Weinsteige	Nr. 2/1 bis 40	E
Weinstraße	alle Nr.	B
Weißer Weg	alle Nr.	X
Werkstraße	alle Nr.	C*
Westendstraße	alle Nr.	D
Wielandstraße	Nr. 1 bis 2	C
Wielandstraße	Nr. 3 bis 8	D
Wiesengarten	alle Nr.	D
Wiesentalstraße	Nr. 34 bis 44	B*
Wiesentalstraße	Nr. 53	B
Wiesentalstraße	Nr. 58	B*
Wiesentalstraße	Nr. 59 bis 105	B
Wolfshof	alle Nr.	X
Z		
Zeisigweg	Nr. 2	X
Zeisigweg	Nr. 3 bis 13	B
Zeppelinstraße	alle Nr.	D
Ziegeleistraße	alle Nr.	D
Ziegelgasse	alle Nr.	B
Zolterweg	alle Nr.	A
Zügernbergstraße	Nr. 4 bis 8	C
Zügernbergstraße	Nr. 11 bis 13	D
Zügernbergstraße	Nr. 14	C
Zügernbergstraße	Nr. 17 bis 25	D
Zügernbergstraße	Nr. 26	E
Zügernbergstraße	Nr. 29 bis 31	D
Zum Streitberg	alle Nr.	B

* Adresse liegt im Gewerbegebiet

Impressum

Stadtverwaltung Weinstadt
Oberbürgermeister Michael Scharmann
Marktplatz 1
71384 Weinstadt
Telefon: 07151/693-0
E-Mail: info@weinstadt.de

Bildnachweis

© Stadt Weinstadt
© Noah Benjamin

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2021 Stadt Weinstadt.
Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Weinstadt. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.