

Mietspiegel

Remseck am Neckar

2026



Mietspiegel
Remseck
am Neckar
2026





Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	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 und Fristen	17
Prüfung auf Mietüberhöhung	17
Erläuterungen	18
Baujahr	18
Wohnfläche	18
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	18
Straßenverzeichnis	20



KUBUS

für Bewegung Bildung

STADTHALL



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

besonders für Familien und Senioren ist Remseck am Neckar ein attraktiver Wohnort, verbinden sich doch hier die Vorteile der dörflichen Strukturen in den Stadtteilen mit der Infrastruktur einer Großen Kreisstadt im Ballungsgebiet.

Ich freue mich, dass unsere lebendige und junge Stadt ständiges Einwohnerwachstum verzeichnet. Entsprechend begehrt ist der Wohnungsmarkt in Remseck am Neckar. Die hohe Nachfrage lässt die Mietpreise steigen. Um Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern eine verlässliche Quelle bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bieten, gibt es den vorliegenden, neuen Mietspiegel für die Stadt Remseck am Neckar.

Angelehnt an den qualifizierten Mietspiegel Ludwigsburg wurden die Miethöhen mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau in Remseck am Neckar angepasst.

Der Mietspiegel für die Stadt Remseck am Neckar wurde in Zusammenarbeit mit dem DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V. und dem Verband der Haus, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V. aufgestellt. Für die gute Zusammenarbeit bedanke ich mich herzlich.

Ich wünsche mir, dass dieser Mietspiegel für Sie eine aussagekräftige Grundlage über das Preisniveau für Mietobjekte in unserer Stadt darstellt und sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Es grüßt Sie

Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Remseck am Neckar 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. 17)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß 558c BGB wird von der Stadt Remseck am Neckar anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- den Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Ludwigsburg übernommen/abgeleitet. Als „qualifizierter“ Mietspiegel basiert der Mietspiegel Ludwigsburg auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung. Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Remseck am Neckar wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Ludwigsburg und Remseck am Neckar 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 vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels Remseck am Neckar 2024. Die Preisanpassung

erfolgte in Abstimmung mit den am Mietspiegelprojekt Beteiligten. Die Dokumentation kann unter www.mietspiegel-remseck.de abgerufen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete

- für Wohnraum im „freien“ Wohnungsmarkt in Remseck am Neckar 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, Stellplatz- 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 zum 31.12.2025 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 Remseck am Neckar wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 oder 150 m² 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 1.2.2026 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 Woh-

nungs- / 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 Spanngrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11 %. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.	DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
Hospitalstraße 9 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de	Asperger Straße 19 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadtverwaltung Remseck am Neckar	Sprechzeiten
Fachgruppe Gebäudemanagement Markplatz 1 71686 Remseck am Neckar (07146) 2809-2113 info@remseck.de	Montag: 8-12 Uhr Dienstag: 8-12 Uhr Donnerstag: 8-12 und 14-18 Uhr Freitag: 8-12 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Marktplatz 1) an der Infotheke zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-remseck.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.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-remseck.de.

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:	<input type="text"/>	m ²
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>	
Schritt 1: Basismiete		
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):	A <input type="text"/>	€/m ²
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):	B <input type="text"/>	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	C <input type="text"/>	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete		
Berechnen Sie:	A x C / 100 = D <input type="text"/>	€/m ²
Schritt 4: Mietpreisspanne		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie:	D x 0,89 = E <input type="text"/>	€/m ²
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie:	D x 1,11 = F <input type="text"/>	€/m ²
Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² pro Monat (netto, kalt):		
E <input type="text"/>	D <input type="text"/>	F <input type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m²

Wohnfläche in m ²	Baujahre										
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2025
25 - 29	12,52	12,02	12,24	12,91	13,45	14,01	14,59	15,02	15,49	16,05	16,34
30 - 34	11,27	10,82	11,01	11,62	12,11	12,62	13,14	13,53	13,95	14,45	14,70
35 - 39	10,55	10,13	10,32	10,87	11,34	11,81	12,29	12,66	13,06	13,52	13,77
40 - 44	10,09	9,68	9,85	10,40	10,84	11,29	11,75	12,10	12,48	12,92	13,16
45 - 49	9,70	9,31	9,47	9,99	10,42	10,85	11,30	11,63	12,00	12,42	12,64
50 - 54	9,43	9,06	9,21	9,71	10,13	10,55	10,98	11,32	11,66	12,08	12,30
55 - 59	9,07	8,71	8,86	9,34	9,75	10,14	10,57	10,88	11,22	11,62	11,83
60 - 69	8,92	8,56	8,72	9,19	9,58	9,97	10,38	10,69	11,03	11,43	11,63
70 - 79	8,66	8,32	8,46	8,92	9,30	9,69	10,10	10,39	10,71	11,10	11,31
80 - 89	8,67	8,32	8,47	8,93	9,31	9,70	10,10	10,40	10,72	11,11	11,31
90 - 119	8,81	8,45	8,61	9,08	9,46	9,85	10,27	10,57	10,89	11,29	11,49
120 - 149	8,84	8,48	8,63	9,10	9,49	9,88	10,29	10,60	10,93	11,33	11,52

***Hinweise:**

Für die Zuordnung einer Wohnung zu einem Tabellenfeld ist die gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnete Wohnfläche maßgeblich (siehe dazu S. 19). Zur Zuordnung zu einer Wohnflächenklasse wird die Wohnfläche kaufmännisch auf volle Quadratmeter gerundet.

Als Baujahr gilt im Zweifel 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 mietensenkende 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 Baulter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietensenkend:  mietsteigernd: 	Punkte	
Sanitärausstattung			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung 	-6		
einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest / kein fliesengleiches Material oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z.B. nur Kleinboiler) 	-4		
hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Standardausstattung (im Nassbereich geflieste Wände und Böden (oder fliesengleiches Material), Waschbecken, Dusche / Badewanne, Lüftungsmöglichkeiten- Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage) plus mindestens 3 der folgenden Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/ Strukturheizkörper, vom Bad getrennte Toilette, Badewanne und Dusche im Bad 	4		
Bodenbelag			
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/Linoleumböden, die vor 2013 verlegt wurden 	-4		
überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Dielen, Parkett, Vinyl, Naturstein) 	3		
Heizung			
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen 	-6		

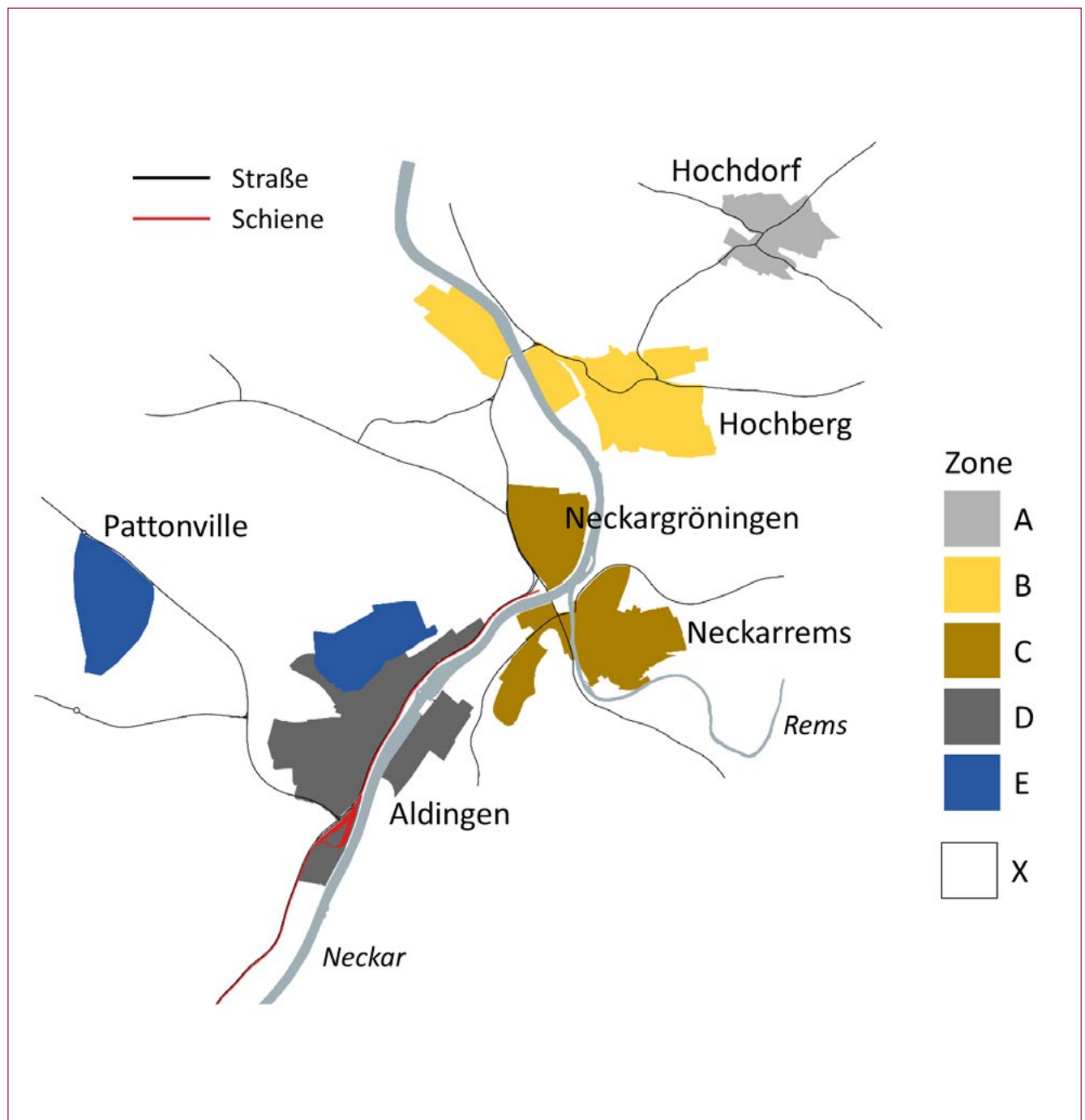


		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE		Punkte	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	↘	-3	
Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	↘	-2	
Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen überwiegend sichtbar auf Putz	↘	-3	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	↘	-3	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	↗	5	
Modernisierungen			
Erneuerung aller Fußböden 2013 oder später	↗	1	
Erneuerung aller Innen- / Wohnungstüren 2013 oder später	↗	1	
zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	↗	1	
Sanitärausstattung wurde 2013 oder später modernisiert (mindestens Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken)	↗	1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand	↗	2	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	↗	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	↗	1	
Erneuerung Wärmeerzeugung (z.B. Heizkessel, Gastherme) 2013 oder später	↗	1	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenstern	↗	1	
Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mindestens 80 cm breit)	↗	1	
sonstige Modernisierungsmaßnahme 2013 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50 % des Merkmals betrifft.)	↗	1	
Wohnlage			
die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- / Gewerbegebiet)	↘	-2	
Mäßige Verkehrsbelastung (auch Durchgangsverkehr / nicht nur Anliegerverkehr)	↘	-3	
Starke Verkehrsbelastung (starker Durchgangsverkehr, Schienenverkehr)	↘	-6	
Wohnlage			
Zone A	→	0	
Zone B	↗	6	
Zone C	↗	7	
Zone D	↗	11	
Zone E	↗	15	
Zone X	—	X	
Wohnung liegt außerhalb der Mietspiegelzonen, Mietspiegel ist nicht anwendbar			
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Gebietsabgrenzung im Mietspiegel dienen die Zonen der Bodenrichtwertkarte Gemeinsamer Gutachterausschuss für Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. 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).

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 Stadt Remseck am Neckar 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 <http://www.mietspiegel-remseck.de> abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Marktplatz 1) an der Infotheke zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

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 und Fristen

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung/dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter/den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung/der Vertragsabschlusses mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

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.

Erläuterungen

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

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 wurden, 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.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten“ Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenen Putz) ermittelt. 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 - WoFIV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möbliierungszuschläge 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 Möbliierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Aktuelle Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV), Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Straßenverzeichnis

Straße	Hausnummern	Zone
A		
Abraham-Herz-Str.	alle Nr.	B
Achalmweg	alle Nr.	B
Affalterbacher Str.	Nr. 45 bis 45/1	X
Affalterbacher Str.	Nr. 46	A
Ahornweg	alle Nr.	B
Akazienweg	alle Nr.	B
Albstr.	alle Nr.	E
Aldinger Str.	alle Nr.	C
Alemanenstr.	alle Nr.	A
Alexandrinenplatz	alle Nr.	B
Allmandweg	alle Nr.	D
Am Berg	alle Nr.	C
Am Burgholz	alle Nr.	C
Am Friedhof	alle Nr.	C
Am Holzbach	alle Nr.	D
Am mittleren Schloßberg	alle Nr.	C
Am Moosgraben	alle Nr.	E
Am Neckar	alle Nr.	X
Am Neckarstrand	alle Nr.	X
Am oberen Schloßberg	alle Nr.	C
Am Rappenhau	Nr. 6 bis 44	C
Am Rappenhau	Nr. 47	X
Am Rappenhau	Nr. 48 bis 50	C
Am Remsufer	alle Nr.	C
Am Ring	alle Nr.	C
Am Schloß	alle Nr.	B
Am unteren Schloßberg	alle Nr.	C
Amselweg	Nr. 4 bis 11	C
Amselweg	Nr. 12	X
Amselweg	Nr. 13 bis 42	C
Anemonenweg	alle Nr.	D
Au	alle Nr.	X
Auf der Schütte	alle Nr.	C
Auf der Steige	alle Nr.	C
August-Lämmle-Str.	alle Nr.	B
Austr.	alle Nr.	C
B		
Beethovenstr.	alle Nr.	D
Beetlesäcker	alle Nr.	X
Bei den Weiden	alle Nr.	A
Beim Rötelfbrunnen	alle Nr.	X
Beim Schloßhof	alle Nr.	D
Benedikt-Elsas-Weg	alle Nr.	E
Bergstr.	alle Nr.	B
Berliner Str.	alle Nr.	D
Bernhardslaicher Weg	alle Nr.	D
Bernhardslaichern	alle Nr.	X
Bertha-Benz-Str.	alle Nr.	B
Biberweg	alle Nr.	D
Birkenweg	alle Nr.	E
Bittenfelder Str.	Nr. 1 bis 2	A

Straße	Hausnummern	Zone
Bittenfelder Str.	Nr. 2/1	X
Bittenfelder Str.	Nr. 2/2 bis 2/3	A
Bittenfelder Str.	Nr. 2/4	X
Bittenfelder Str.	Nr. 4 bis 43	A
Blumenstr.	alle Nr.	C
Bostonring	alle Nr.	E
Böttinger Weg	alle Nr.	C
Brahmsweg	alle Nr.	C
Breslauer Str.	alle Nr.	D
Brückenstr.	Nr. 1	X
Brückenstr.	Nr. 2 bis 8	D
Brucknerstr.	alle Nr.	C
Brunnengäßle	alle Nr.	C
Brunnenstr.	alle Nr.	B
Brunnenweg	alle Nr.	X
Buchenweg	alle Nr.	B
Bühlstr.	alle Nr.	C
C		
Cannstatter Str.	Nr. 1 bis 81	D
Cannstatter Str.	Nr. 100 bis 108	X
Carl-Orff-Weg	alle Nr.	C
Chicagoweg	alle Nr.	E
Christofstr.	Nr. 1 bis 24	D
Christofstr.	Nr. 25	E
Christofstr.	Nr. 28	D
Christofstr.	Nr. 29	E
Christofstr.	Nr. 30	D
Christofstr.	Nr. 31 bis 35	E
Christofstr.	Nr. 36 bis 38	D
Christofstr.	Nr. 39	E
Christofstr.	Nr. 40	D
Christofstr.	Nr. 43	E
Christofstr.	Nr. 44 bis 60	D
Coloradoweg	alle Nr.	E
Columbusstr.	alle Nr.	E
Comburgweg	alle Nr.	B
D		
Dachsweg	alle Nr.	D
Danneckerweg	alle Nr.	C
Denverstr.	alle Nr.	E
Dorfstr.	alle Nr.	C
Drosselweg	alle Nr.	B
Durlacher Weg	alle Nr.	E
E		
Eckgartenstr.	alle Nr.	D
Egenheftweg	alle Nr.	B
Egerweg	alle Nr.	D
Eichendorffstr.	alle Nr.	C
Eichenrain	alle Nr.	A
Eichenweg	alle Nr.	B
Eichhornweg	alle Nr.	D
Elsterweg	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Zone
Erlenweg	alle Nr.	B
F		
Fasanenweg	alle Nr.	C
Fellbacher Str.	Nr. 1	C
Fellbacher Str.	Nr. 2/1	X
Fellbacher Str.	Nr. 4 bis 19	C
Fichtenweg	alle Nr.	B
Finkenweg	alle Nr.	C
Fischerweg	alle Nr.	B
Fliederweg	alle Nr.	E
Försterweg	alle Nr.	C
Frankenweg	alle Nr.	E
Friedhofstr.	alle Nr.	C
Friedhofweg	alle Nr.	C
Friedrichstr.	alle Nr.	D
Fuchsgrube	alle Nr.	A
Fuchsweg	alle Nr.	D
G		
Gartenstr.	alle Nr.	A
Gässle	alle Nr.	C
Gerstenäcker	alle Nr.	X
Ginsterweg	alle Nr.	E
Glockenbecherweg	alle Nr.	E
Goethestr.	alle Nr.	D
Goldbergweg	Nr. 1	E
Goldbergweg	Nr. 2	D
Goldbergweg	Nr. 4 bis 39	E
Gottlieb-Daimler-Str.	alle Nr.	C
Grundäcker	Nr. 1 bis 3	A
Grundäcker	Nr. 5	X
Grundäcker	Nr. 6 bis 22	A
H		
Hainbuchenweg	alle Nr.	B
Haldenäcker	alle Nr.	X
Haldenstr.	alle Nr.	B
Haldenweg	Nr. 5	E
Haldenweg	Nr. 6	D
Haldenweg	Nr. 7 bis 7/1	E
Haldenweg	Nr. 8	D
Haldenweg	Nr. 9	E
Haldenweg	Nr. 10	D
Haldenweg	Nr. 11	E
Haldenweg	Nr. 14 bis 20	D
Hardtweg	alle Nr.	D
Hasenweg	alle Nr.	D
Hauffweg	alle Nr.	A
Hauptstr.	alle Nr.	B
Haydnstr.	alle Nr.	C
Hechinger Weg	alle Nr.	E
Hegelstr.	alle Nr.	D
Heideweg	alle Nr.	E
Heilbronner Str.	Nr. 2 bis 10	B

Straße	Hausnummern	Zone
Heilbronner Str.	Nr. 12	X
Heilbronner Str.	Nr. 14	B
Heilbronner Str.	Nr. 14/1	X
Heilbronner Str.	Nr. 16 bis 18	B
Heilbronner Str.	Nr. 58	X
Hindenburgstr.	alle Nr.	C
Hinter den Weidlen	alle Nr.	X
Hintere Str.	alle Nr.	C
Hochberger Str.	alle Nr.	A
Hochdorfer Steige	alle Nr.	B
Hochdorfer Str.	Nr. 8 bis 57	B
Hochdorfer Str.	Nr. 61	X
Hofener Weg	Nr. 1	D
Hofener Weg	Nr. 2	X
Hofener Weg	Nr. 7 bis 35/1	D
Hohe Anwand	alle Nr.	X
Hohenackerstr.	Nr. 1 bis 14	A
Hohenackerstr.	Nr. 18	X
Hohenheimer Str.	alle Nr.	E
Hohenstaufenstr.	alle Nr.	B
Hölderlinstr.	alle Nr.	D
Hummelberg	alle Nr.	X
I		
Igelweg	alle Nr.	D
Iltisweg	alle Nr.	D
Im Greut	alle Nr.	C
Im Haag	alle Nr.	A
Im Hof	alle Nr.	C
Im Pfädle	alle Nr.	X
Im Schneeberger	alle Nr.	C
Im Vogelsang	alle Nr.	B
In Buderäcker	alle Nr.	A
In den Gänsäckern	alle Nr.	C
In der Neckarhalde	alle Nr.	C
J		
Jahnstr.	alle Nr.	D
John-F.-Kennedy-Allee	Nr. 1 bis 65	E
John-F.-Kennedy-Allee	Nr. 67	X
K		
Kaltenthalstr.	alle Nr.	D
Karl-Rohm-Weg	alle Nr.	C
Karlstr.	alle Nr.	A
Kästnerstr.	alle Nr.	C
Kehlenweg	alle Nr.	X
Keltenweg	alle Nr.	E
Kelterstr.	alle Nr.	D
Keplerstr.	alle Nr.	C
Kernerstr.	alle Nr.	D
Kiefernweg	alle Nr.	B
Kirchenweinbergweg	Nr. 7 bis 10/1	X
Kirchenweinbergweg	Nr. 12 bis 16	A
Kirchgasse	alle Nr.	C

Straße	Hausnummern	Zone
Kirchheimer Weg	alle Nr.	E
Kirchplatz	alle Nr.	A
Kirchstr.	alle Nr.	D
Kleistweg	alle Nr.	D
Klingelbrunnenweg	alle Nr.	D
Kocherstr.	alle Nr.	D
Kohlenweg	alle Nr.	X
Königsberger Str.	alle Nr.	D
Kornwestheimer Str.	Nr. 2 bis 37	D
Kornwestheimer Str.	Nr. 40 bis 107	X
Krebser	alle Nr.	X
Küferstr.	alle Nr.	B
Kurze Str.	alle Nr.	D
L		
Landäcker	alle Nr.	C
Lange Str.	alle Nr.	D
Lembergstr.	Nr. 1 bis 23	A
Lembergstr.	Nr. 55 bis 64	X
Leonberger Str.	alle Nr.	E
Lerchenberg	alle Nr.	X
Lerchenrain	alle Nr.	B
Lerchenweg	alle Nr.	A
Lindenstr.	alle Nr.	B
Lindenweg	alle Nr.	C
Lönsweg	alle Nr.	A
Ludwigsburger Steige	Nr. 1 bis 34	D
Ludwigsburger Steige	Nr. 35	X
Ludwigsburger Steige	Nr. 36 bis 56	D
Ludwigsburger Steige	Nr. 61 bis 119	X
Ludwigsburger Str.	Nr. 3 bis 76	C
Ludwigsburger Str.	Nr. 96 bis 116	X
Lützelhalde	alle Nr.	X
M		
Marbacher Str.	Nr. 4 bis 24	C
Marbacher Str.	Nr. 97 bis 112	X
Marderweg	alle Nr.	D
Margarethenstr.	alle Nr.	D
Markgröninger Weg	alle Nr.	X
Marktplatz	alle Nr.	X
Martin-Buber-Weg	alle Nr.	E
Martin-Luther-Str.	alle Nr.	D
Martinstr.	alle Nr.	C
Max-Eyth-Str.	alle Nr.	D
Maybachstr.	alle Nr.	B
Meisenweg	alle Nr.	B
Memelweg	alle Nr.	D
Merowingerweg	alle Nr.	E
Meslay-Du-Maine-Str.	alle Nr.	X
Metzgerwiesen	Nr. 10 bis 10/1	A
Metzgerwiesen	Nr. 12 bis 14	X
Milanweg	alle Nr.	C
Milchgasse	alle Nr.	C
Mörikestr.	alle Nr.	D
Mörikeweg	alle Nr.	A
Mozartstr.	alle Nr.	D
Mühläckerstr.	alle Nr.	C
Mühlstr.	Nr. 3 bis 33	C
Mühlstr.	Nr. 35	X

Straße	Hausnummern	Zone
Mühlweg	alle Nr.	D
Münsinger Weg	alle Nr.	E
N		
Neckaraue	alle Nr.	B
Neckargröninger Weg	Nr. 5	X
Neckargröninger Weg	Nr. 8	E
Neckarkanalstr.	alle Nr.	D
Neckarremser Str.	alle Nr.	B
Neckarstr.	alle Nr.	D
Nelkenweg	alle Nr.	D
Neue Gärten	alle Nr.	C
Neuffenweg	alle Nr.	B
Neun Morgen	alle Nr.	X
New-York-Ring	alle Nr.	E
O		
Ob der Steige	alle Nr.	D
Obere Gaffert	alle Nr.	X
Obere Mühle	alle Nr.	X
Obere Weinbergstr.	alle Nr.	C
Obere Wiesen	alle Nr.	X
Obstgartenweg	alle Nr.	C
Oderstr.	alle Nr.	D
Öffinger Str.	alle Nr.	D
Oßweiler Weg	Nr. 1 bis 5	D
Oßweiler Weg	Nr. 6	E
Oßweiler Weg	Nr. 7	D
Oßweiler Weg	Nr. 8 bis 8/7	E
Oßweiler Weg	Nr. 9	D
Oßweiler Weg	Nr. 10	E
Oßweiler Weg	Nr. 11 bis 11/1	D
Oßweiler Weg	Nr. 12 bis 26/4	E
Oßweiler Weg	Nr. 31 bis 33	D
Otterweg	alle Nr.	D
Otto-Hirsch-Str.	alle Nr.	E
P		
Panoramaweg	Nr. 1 bis 21	B
Panoramaweg	Nr. 24	X
Panoramaweg	Nr. 29 bis 56	B
Pfädlesweg	alle Nr.	X
Pfarrer-Hiller-Str.	alle Nr.	C
Pliniusweg	alle Nr.	E
Poppenweilerstr.	Nr. 2 bis 8	A
Poppenweilerstr.	Nr. 21 bis 23	X
Postgasse	alle Nr.	C
Q		
Querstr.	alle Nr.	D
R		
Raiffeisenstr.	alle Nr.	B
Rainwiesen	alle Nr.	B
Rastatter Weg	alle Nr.	E
Rebhuhnweg	alle Nr.	C
Rechbergweg	alle Nr.	B
Remstalstr.	alle Nr.	C
Remsweg	alle Nr.	C
Richard-Wagner-Str.	alle Nr.	C
Römersteinweg	alle Nr.	B
Römerweg	Nr. 4 bis 14	A
Römerweg	Nr. 15	X

Straße	Hausnummern	Zone
Römerweg	Nr. 22 bis 24	A
Römerweg	Nr. 44 bis 60	X
Röschweg	alle Nr.	C
Rosenstr.	alle Nr.	C
Rosenweg	alle Nr.	D
Rossbergweg	alle Nr.	B
Rotweg	Nr. 2 bis 44	B
Rotweg	Nr. 51 bis 53	X
Rotweg	Nr. 54	B
Rotweg	Nr. 55	X
Rotweg	Nr. 56 bis 68	B
Rotweg	Nr. 80	X
Ruitäcker	alle Nr.	X
S		
Schickhardtstr.	alle Nr.	C
Schillerstr.	alle Nr.	D
Schlehenweg	alle Nr.	B
Schloßgartenstr.	Nr. 1 bis 9	A
Schloßgartenstr.	Nr. 15	X
Schloßhof	alle Nr.	D
Schloßlesstr.	alle Nr.	D
Schloßstr.	Nr. 2 bis 32	A
Schloßstr.	Nr. 36	X
Schloßstr.	Nr. 39	A
Schloßweg	Nr. 14	C
Schloßweg	Nr. 34 bis 46	X
Schmidener Ried	alle Nr.	X
Schubartstr.	alle Nr.	A
Schulstr.	alle Nr.	C
Schulweg	alle Nr.	A
Schumannstr.	alle Nr.	C
Schwabstr.	alle Nr.	D
Schwaikheimer Str.	Nr. 2 bis 27/2	C
Schwaikheimer Str.	Nr. 29 bis 31	X
Schwalbenweg	alle Nr.	C
Schwetzingen Weg	alle Nr.	E
Silcherstr.	alle Nr.	B
Silcherweg	alle Nr.	C
Sommerbergstr.	alle Nr.	B
Sonnenblick	alle Nr.	B
Sonnenhalde	alle Nr.	B
Sonnenhof	alle Nr.	X
Spathaweg	alle Nr.	E
Spatzenweg	alle Nr.	B
Sprengerstr.	alle Nr.	C
Staffel	alle Nr.	C
Starenweg	alle Nr.	C
Steige	alle Nr.	C
Steinbößer	Nr. 1 bis 10	B
Steinbößer	Nr. 30 bis 30/1	X
Sternbergweg	alle Nr.	B
Stettiner Str.	alle Nr.	D
Storchshalde	alle Nr.	X
Strümpfeläcker	alle Nr.	X
Stuifenweg	alle Nr.	B
Stürzenweg	alle Nr.	X
Sudetenstr.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummern	Zone
T		
Talstr.	alle Nr.	A
Tannenweg	alle Nr.	B
Taubenweg	alle Nr.	C
Teckstr.	alle Nr.	B
Traubenstr.	alle Nr.	C
Tübinger Str.	alle Nr.	E
Tulpenweg	alle Nr.	D
U		
Uhlandstr.	alle Nr.	C
Uhlandweg	alle Nr.	A
Ulmenweg	alle Nr.	B
Untere Weinbergstr.	alle Nr.	C
Uracher Weg	alle Nr.	E
V		
Vordere Greutlesäcker	alle Nr.	X
W		
Wacholderweg	alle Nr.	E
Waldallee	Nr. 1 bis 66	B
Waldallee	Nr. 68 bis 70	X
Waldweingärten	alle Nr.	X
Walter-Wörn-Weg	alle Nr.	B
Wasenstr.	Nr. 1 bis 71	C
Wasenstr.	Nr. 72	X
Wasenstr.	Nr. 73	C
Wasenstr.	Nr. 74	X
Wasenstr.	Nr. 75	C
Wasenstr.	Nr. 76	X
Wasenstr.	Nr. 77 bis 81/1	C
Wasenstr.	Nr. 82	X
Wasenstr.	Nr. 83	C
Wasenstr.	Nr. 84	X
Wasenstr.	Nr. 85	C
Wasenstr.	Nr. 86	X
Wasenstr.	Nr. 91 bis 93	C
Washingtonring	alle Nr.	E
Wegländer	alle Nr.	C
Weinbergweg	alle Nr.	B
Westheimer Weg	Nr. 1 bis 18	C
Westheimer Weg	Nr. 20	X
Westheimer Weg	Nr. 21	C
Westheimer Weg	Nr. 37 bis 61	X
Wieselweg	alle Nr.	D
Wiesenstr.	alle Nr.	D
Wiesenweg	alle Nr.	C
Wilhelmsplatz	alle Nr.	A
Wilhelmstr.	alle Nr.	D
Wilhelm-von-Steuben-Weg	alle Nr.	E
Wunnensteinstr.	alle Nr.	B
Z		
Zavelsteinweg	alle Nr.	B
Zum Teich	alle Nr.	C

Impressum

Stadt Remseck am Neckar
Bürgermeisteramt
Marktplatz 1
71686 Remseck am Neckar
(07146) 2809 – 0
info@remseck.de

Bildnachweis

© Stadt Remseck am Neckar
© Achim Mende
© alexmillos/130351181/shutterstock.com

Urheberrecht

Copyright © 2026 Stadt Remseck am Neckar. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Remseck am Neckar. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

