

**MIETSPIEGEL**  
der  
**STADT MONSCHAU ~ StädteRegion AACHEN**  
**52156 Monschau**

**für nicht preisgebundene Wohnungen, Altbauten und modernisierte Altbauten**

**Gültigkeit: 01.01.2010 - 31.12.2011**

**Aufgestellt vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und dem  
Aachener Mieterschutzverein unter Beteiligung der Stadt Monschau.**

**Zustimmung des Ausschusses für Sport, Soziales und Jugend erteilt am 10.11.2009**

<b>Wohnlage</b>	<b>I. Wohneinheit mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/qm</b>	<b>II. Wohneinheit mit Bad/Dusche und mit Heizung €/qm</b>
<b>Baujahr bis 1960</b>		
~ einfache	2,20 - 2,70 €	2,80 - 3,40 €
~ mittlere	2,30 - 3,00 €	3,10 - 3,90 €
~ gute	2,50 - 3,30 €	3,20 - 4,40 €
<b>Baujahr von 1961 - 1975</b>		
~ einfache	2,50 - 3,30 €	3,00 - 3,80 €
~ mittlere	2,80 - 3,40 €	3,20 - 4,30 €
~ gute	3,00 - 3,70 €	3,50 - 4,70 €
<b>Baujahr von 1976 - 1990</b>		
~ einfache		3,20 - 4,10 €
~ mittlere		3,70 - 4,70 €
~ gute		4,00 - 5,00 €
<b>Baujahr ab 1991</b>		
~ einfache		3,80 - 4,90 €
~ mittlere		4,30 - 5,50 €
~ gute		4,60 - 5,90 €
<b>modernisierte Altbauten</b>		
~ einfache		3,40 - 4,30 €
~ mittlere		3,70 - 4,80 €
~ gute		4,20 - 5,20 €

## Erläuterungen:

### LAGEMERKMALE:

#### a) einfache Wohnlage:

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne; keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

#### b) mittlere Wohnlage:

Wohnstraße bzw. -egend ohne Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.

#### c) gute Wohnlage:

ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, öffentliche Verkehrsmittel von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

### Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle

Die Wohnviertellage kann aufgrund von Besonderheiten unterschiedlich beurteilt werden. Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. auch von der Beschaffenheit und dem Baujahr des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Eine Vollmodernisierung mit Änderungen der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird.

### Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Parkett- und Teppichboden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz.

### Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Nicht abgeschlossene Wohnung, Trocken-WC, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluß innerhalb der Wohnung, kein Kaminanschluß, bei vorhandenem Bad freistehende Badewanne.

### Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 80 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 25 % möglich.

Für größere Wohnungen und vermietete Einfamilienhäuser ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar, da die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Der Abschlag ist nur für die über 80 m<sup>2</sup> hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

### Nebenkosten:

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten **ohne** Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Betriebskosten sind Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten Fahrstuhl und der Gemeinschaftsantenne, Hausmeisterkosten, Heizungs- und Warmwasserkosten. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Der Mietspiegel dient nur als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Monschau. Sie bietet den Vertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung, des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist bis 31.12.2011 gültig.