

Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen 2016

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Initiative Aachen e.V.

unter Moderation
der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhen im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z.B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn die Wohnräume automatisch erwärmt werden können. Unabdingbar erforderlich ist, dass die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, Waschbecken und ggf. WC mit einer zentralen oder dezentralen Wasseraufbereitung ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6. Modernisierung

Durch eine Modernisierung, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen und Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 qm groß sind. Wohneinheiten unter 15 qm wurden nicht berücksichtigt. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 qm ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtfläche zu berechnen.

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. Hier ist in der Regel ein Zuschlag vorzunehmen, der bis zu 10 % der Mietspiegelsätze geht. Ein Einfamilienhauszuschlag darf auch zu einer Überschreitung der einschlägigen Spanne führen. Als Einfamilienhaus gilt grundsätzlich nur ein freistehendes Objekt. Ein nichtfreistehendes Objekt (auch ein Reihenhaus) ist dann ein Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels, wenn es über die vorausgesetzten Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verfügt, namentlich wenigstens einen eigenen Eingang hat, einen Garten zur alleinigen Nutzung besitzt und auch ansonsten abgeschlossen zu Nachbarobjekten ist.

Wohnungen bis 25 qm	= 30 %	über 25 bis 35 qm	= 20 %	über 35 bis unter 45 qm	= 10 % Zuschlag
Wohnungen ü. 100-110 qm	= 1 %	über 110-120 qm	= 2 %	über 120 qm	= 3 % Abschlag

8. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können. Je nach Vorhandensein von Wert steigernden oder Wert mindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wert steigernde Ausstattungsmerkmale

z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, getrenntes WC, zusätzliches Gäste-WC, Bidet, 2 Waschbecken oder Doppelwaschbecken im Bad, Dusche und Wanne, Parkett- hochwertige Keramik- oder Natursteinböden, hochwertige Teppichböden, Einbauschränke.

Wert mindernde Ausstattungsmerkmale

z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

Fehlende oder vorhandene Wärmedämmungen (u.a. der Fassade, der Kellerdecke, des nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie außerdem Einfach-/Mehrfachverglasungen) sind wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baujahresklasse üblicherweise vorhanden sind. Sie rechtfertigen keinen zusätzlichen Ab- oder Zuschlag zu den vorgegebenen Spannen.

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung € / qm
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	-----	4,70 – 5,00
	B	2,50 – 4,20	3,40 – 4,70	3,60 – 7,60
	C	-----	-----	5,30 – 8,90
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D	-----	-----	3,20 – 6,00
	E	-----	3,70 – 4,90	3,50 – 6,30
	F	-----	-----	6,00 – 8,10
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G	-----	-----	4,20 – 5,80
	H	-----	-----	3,80 – 7,80
	I	-----	-----	6,40 – 8,80
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J	-----	-----	-----
	K	-----	-----	4,50 – 10,40
	L	-----	-----	6,40 – 10,00
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M	-----	-----	-----
	N	-----	-----	4,90 – 8,70
	O	-----	-----	6,30 – 9,50
Baujahr ab 2003 einfache mittlere gute	P	-----	-----	-----
	Q	-----	-----	4,60 – 10,80
	R	-----	-----	5,40 – 8,60

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 11.906 Datensätzen zugrunde.
Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

- Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - ▶ das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
 - ▶ die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - ▶ das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - ▶ die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 v.H. erhöht.
- Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten. Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Beteiligte:

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend
Jakobstraße 64
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 94979-0
Fax: 0241 / 94979-15
e-mail: info@mieterverein-aachen.de
Internet: www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 4747610
Fax: 0241 / 4747640
e-mail: Kontakt@HausundGrund-Aachen.de
Internet: www.HausundGrund-Aachen.de

Initiative Aachen e.V.
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen
e-mail: Initiative-Aachen@t-online.de
Internet: www.initiative-aachen.de

Moderation durch:

Stadtverwaltung Aachen
Fachbereich Wohnen
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz
52058 Aachen
Tel.: 0241 / 432-0
Fax: 0241 / 432-6418
e-mail: freier.wohnungsmarkt@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de