

MIETWERTTABELLE
für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Eschweiler
für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2012

erstellt durch: **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Eschweiler e. V.**

Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e. V.

Baujahr/ Wohnlage	A WE mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung	B WE mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung
<u>Baujahr bis 1960</u>		
Einfache	2,75 – 3,70	3,05 – 4,80
Mittlere	3,00 – 4,10	3,40 – 5,05
Gute	3,25 – 4,30	3,75 – 5,40
<u>Baujahr 1961 – 1970</u>		
Einfache	-	3,70 – 4,85
Mittlere	-	3,95 – 5,10
Gute	-	4,05 – 5,40
<u>Baujahr 1971 – 1980</u>		
Einfache	-	4,00 – 4,90
Mittlere	-	4,20 – 5,15
Gute	-	4,40 – 5,45
<u>Baujahr 1981 – 1989</u>		
Einfache	-	4,25 – 5,10
Mittlere	-	4,60 – 5,55
Gute	-	4,80 – 5,85
<u>Baujahr 1990 - 2001</u>		
Einfache	-	5,65 – 6,50
Mittlere	-	6,15 – 7,00
Gute	-	6,65 – 7,55
<u>Baujahr 2002 - 2009</u>		
Einfache	-	5,65 – 6,50
Mittlere	-	6,50 – 7,50
Gute	-	6,80 – 7,70

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2009 bezugsfertig wurden, sind noch nicht in das bisherige Schema einzuordnen.

Sie liegen im Rahmen der kostendeckenden Miete.

Eine Darstellung in Spannen ist auf Grund des vorhandenen Datenmaterials nicht möglich.

Einstufungen innerhalb des Mietspiegels:

Durch eine Modernisierung, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte III des Mietspiegels auf, **o d e r** der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v. H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Zuschüsse, Darlehen oder 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.

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

Lagemerkmale

Einfache Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

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

Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlagen mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Bidet, zweites Waschbecken im Bad, 2 Toiletten, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne) Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrstypisch sind.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 100 m² groß sind.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30 % , bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag bis zu 3 % erforderlich.

Wohnungen bis	25 m ²	= 30 %	
	25 – 35 m ²	= 20 %	
	über 35 m ² - 45 m ²	= 10 %	Zuschlag
Wohnungen über	100 – 110 m ²	= 1 %	
	Über 110 – 120 m ²	= 2 %	
	Über 120 m ²	= 3 %	Abschlag

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen.
Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten (§ 27, Anlage 3, Zweite Berechnungsverordnung) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Anfallende Betriebskosten:

- Die öffentlichen Lasten, z. B. Grundsteuer, Deichgebühr
- Die Kosten der Wasserversorgung, einschl. Eichkosten von Wasserzählern
- Die Kosten der Entwässerung, insbesondere Ab- und Oberflächenwasser
- Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (auch Etagenheizung)
- Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Die Kosten der Gartenpflege
- Die Kosten der Beleuchtung
- Die Kosten der Schornsteinreinigung
- Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Die Kosten für den Hauswart
- Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschl. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

- Die Kosten der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischer Leitungen und Anlagen, Heizungs-/Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen.

Allgemeines:

1.) Bezüglich der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB ist zu beachten, dass

- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten)
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
- das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
- die Miete sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v. H. erhöht.

2.) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Eschweiler, den 03. Januar 2011

Für den
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein
Eschweiler e. V.

für den
Mieterschutzverein für
Aachen und Umgebung e. V.

Der Vorstand:
J. Graaf

Herr Knops