

Mietspiegel

gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch für nicht preisgebundene Wohnungen im
Stadtgebiet Aachen als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete

Gültig 01.01.2004 - 31.12.2004

Herausgeber: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, auf Beschluss des Rates vom 18.02.2004

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr - 1960 einfache mittlere gute	A	2,10 - 2,80	3,00 - 3,95	3,80 - 4,80
	B	2,30 - 3,10	3,40 - 4,35	4,50 - 5,25
	C	2,80 - 3,40	3,70 - 4,55	4,70 - 5,75
Baujahr 1961 - 1971 einfache mittlere gute	D		3,30 - 4,10	4,30 - 5,10
	E		3,80 - 4,65	4,70 - 5,50
	F		4,20 - 5,00	5,10 - 5,90
Baujahr 1972 - 1982 einfache mittlere gute	G		3,70 - 4,50	4,40 - 5,20
	H		4,10 - 5,10	5,00 - 5,90
	I		4,50 - 5,40	5,50 - 6,30
Baujahr 1983 - 1993 einfache mittlere gute	J			4,60 - 5,60
	K			5,20 - 6,30
	L			5,90 - 6,90
Baujahr 1994 - 2003 einfache mittlere gute	M			5,40 - 6,10
	N			5,90 - 6,90
	O			6,20 - 8,00

Erläuterungen zum Mietspiegel

Lagemerkmale:

a) **einfache Wohnlage**

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, 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, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) gut erreichbar.

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

Einstufung 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, **oder**, 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.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

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

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

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

Wohnungsgröße:

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 - 25 m²	=	30%	über 25 - 35 m² =	20 %	über 35 m² - unter 45 m²=	10 % Zuschlag
Wohnungen über 100-110 m² =		1%	über 110 - 120 m²=	2 %	über 120 m²	= 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 Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten:

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten **ohne** Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) 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 und vertraglich vereinbart 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.

Allgemeines:

1. Bezüglich 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 Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von 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.