

MIETWERTTABELLE
für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Eschweiler
für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2019

erstellt durch: Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Eschweiler e. V.
und
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	3,25 – 4,25	3,70 – 5,50
Mittlere	3,50 – 4,60	4,00 – 5,70
Gute	4,00 – 5,10	4,60 – 6,10
<u>Baujahr 1961 – 1970</u>		
Einfache	-	4,30 – 5,55
Mittlere	-	4,50 – 5,70
Gute	-	4,70 – 6,30
<u>Baujahr 1971 – 1980</u>		
Einfache	-	4,75 – 5,65
Mittlere	-	5,05 – 5,85
Gute	-	5,25 – 6,35
<u>Baujahr 1981 – 1989</u>		
Einfache	-	4,80 – 5,70
Mittlere	-	5,20 – 6,20
Gute	-	5,40 – 6,55
<u>Baujahr 1990 – 2001</u>		
Einfache	-	6,15 – 7,10
Mittlere	-	6,55 – 7,50
Gute	-	7,10 – 8,15
<u>Baujahr 2002 – 2009</u>		
Einfache	-	6,40 – 7,40
Mittlere	-	7,10 – 8,10
Gute	-	7,30 – 8,30

Baujahr 2010 – 2015

Einfache	-	6,55 – 7,50
Mittlere	-	7,20 – 8,20
Gute	-	7,55 – 8,45

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2015 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. 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 aufgewendet 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

Eine Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

Wohnstraßen bzw. Wohngegenden 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 Wohnanlage 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, zwei Toiletten, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne) Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke. Isolierglasfenster oder adere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht für das Baujahr typisch 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 Kaltmieten ohne Betriebskosten.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2013 anzusetzen. Die Umlage richtet sich nach der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht im Mietwert 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 2018

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

Johannes Gasterich
1. Vorsitzender

Rosenallee 5-7
52249 Eschweiler
www.hausundgrund-eschweiler.de

Für den
Mieterschutzverein für
Aachen und Umgegend e. V.

Hans Knops
Geschäftsführer

Talstraße 2
52068 Aachen
www.mieterverein-aachen.de