

# ***MIETWERTTABELLE***

***für die***

***Gemeinde Roetgen***

**MIETWERTTABELLE**

für steuerbegünstigte Wohnungen, freifinanzierte Wohnungen, Altbauten  
im Gemeindegebiet Roetgen  
gültig ab 01.01.2020

Dem Rat der Gemeinde Roetgen zur Kenntnis gebracht in seiner Sitzung am 18.02.2020

- Beteiligt wurden
- a) Aachener Haus & Grundbesitzerverein e. V.  
 Boxgraben 36 a, 52064 Aachen, Tel.: 0241 – 47 47 610  
[www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)
  - b) Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e. V.  
 Talstraße 2, 52068 Aachen, Tel.: 0241/949790  
[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

Baujahr/Wohnlage	I Wohnung mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro/m <sup>2</sup>	II Wohnung mit Bad/Dusche und mit Heizung Euro/m <sup>2</sup>
<b><u>Baujahr bis 1970</u></b>		
einfache	3,40 - 4,50	4,70 – 5,20
mittlere	3,70 - 4,80	4,80 - 5,50
gute	4,10 - 5,30	4,90 - 5,80
<b><u>Baujahr 1971 - 1980</u></b>		
einfache		4,80- 5,40
mittlere		5,00 - 5,70
gute		5,30 – 6,20
<b><u>Baujahr 1981 - 1990</u></b>		
einfache		4,70 – 5,90
mittlere		5,60 – 6,10
gute		5,80 – 6,90
<b><u>Baujahr 1991 - 2000</u></b>		
einfache		5,75 – 6,50
mittlere		6,10 – 7,10
gute		6,95 – 8,30
<b><u>Baujahr 2001 - 2012</u></b>		
einfache		5,95 – 6,70
mittlere		6,30 – 7,20
gute		7,15 – 8,50
<b><u>Baujahr ab 2013</u></b>		
einfache		6,10 – 7,00
mittlere		6,30 – 7,50
gute		7,15 – 9,00

## Erläuterungen zur Mietwerttabelle:

### 1. Lagemerkmale:

#### 1.1 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;

#### 1.2 mittlere Wohnlage:

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

#### 1.3 gute Wohnlage:

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

### 2. Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle:

Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. von der Beschaffenheit des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

### 3. Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

z. B. nicht abgeschlossene Wohnungen, Trocken-WC, WC zu mehreren Mietparteien, kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung, kein Gasanschluss, kein Kaminanschluss, hohe Räume, bei vorhandenem Bad freistehende Wanne, mit Ölfarbe gestrichene Wände in den Nassräumen.

### 4. Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

z. B. Parkett, Teppichböden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelungen in Holz, Fußbodenheizung.

### 5. Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 90 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag von bis zu 30 % wie folgt möglich:

bis 25 m<sup>2</sup> = 30 %

über 25 - 35 m<sup>2</sup> = 20 %

über 35 - unter 45 m<sup>2</sup> = 10 %

Für größere Wohnungen ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar, da die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Der Abschlag ist nur für die über 90 m<sup>2</sup> hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

### 6. Eigenheime:

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, so ist die Miete angemessen zu kürzen.

## 7. Modernisierte Wohngebäude:

### 7.1 Vollmodernisierung:

Bei einer **Vollmodernisierung** kann das Gebäude unter das entsprechende Baujahr eingestuft werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Aufwendungen durchgeführt werden, die Wohnung hinsichtlich Grundriss und Ausstattung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird und der Gesamteindruck des Gebäudes einem vergleichbaren Neubau entspricht.

### 7.2 Teilmodernisierung:

Bei einer **Teilmodernisierung** wird die Wohnung dem heutigen Wohnstandard angepasst und rückt je nach Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme ggf. in Spalte II der Mietwerttabelle auf.

Die Mieten der Mietwerttabelle sind **Nettomieten ohne alle Betriebskosten**.

Neben der Nettomiete können daher **sämtliche** Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrkV) umgelegt werden, wie beispielsweise: laufende öffentliche Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzuges, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung.

Die Betriebskosten sind innerhalb eines Jahres abzurechnen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Wohnungen sind nicht in dem Mietwert der Mietwerttabelle enthalten.

## 8. Allgemeines:

8.1 Die Mietwerttabelle dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gemeindegebiet Roetgen. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung, des Gebäudes zu vereinbaren.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 302 Strafgesetzbuch zu beachten.

8.2 Nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass:

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebs- oder Fremdkapitalkosten)
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muss, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

8.3 Die erhöhte Miete kann ab 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von drei Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb drei weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

8.4 Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12.2021