

MIETSPIEGEL

der
Stadt Monschau ~ StädteRegion Aachen
52156 Monschau

für nicht preisgebundene Wohnungen, Altbauten und modernisierte Altbauten

Gültigkeit: 01.01.2020 – 31.12.2021

Aufgestellt vom Aachener Haus- und Grundbesitzerverein und dem
Aachener Mieterschutzbund unter Beteiligung der Stadt Monschau.

Zustimmung des Sozialausschusses erteilt am 13.11.2019

Wohnlage	I. Wohneinheit mit Bad/Dusche oder mit Heizung /qm	II. Wohneinheit mit Bad/Dusche und mit Heizung /qm
Baujahr bis 1960 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage	2,60 € - 3,30 € 2,70 € - 3,50 € 3,00 € - 4,00 €	3,70 € - 4,30 € 4,00 € - 4,90 € 4,20 € - 5,50 €
Baujahr von 1961 bis 1975 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage	3,00 € - 4,00 € 3,20 € - 4,10 € 3,60 € - 4,40 €	3,90 € - 4,40 € 4,10 € - 5,10 € 4,30 € - 5,60 €
Baujahr bis 1976 bis 1990 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,10 € - 4,90 € 4,20 € - 5,60 € 4,90 € - 6,30 €
Baujahr von 1991 bis 2004 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,50 € - 5,70 € 4,90 € - 6,30 € 5,20 € - 7,00 €
Baujahr ab 2005 ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,90 € - 6,00 € 5,20 € - 6,80 € 5,70 € - 7,10 €
Modernisierte Altbauten ~ einfache Wohnlage ~ mittlere Wohnlage ~ gute Wohnlage		4,10 € - 5,10 € 4,40 € - 5,70 € 4,90 € - 6,30 €

Erläuterungen:

LAGEMERKMALE:

- a) **einfache Wohnlage:**
Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelastung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne; keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung.
- b) **mittlere Wohnlage:**
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr.
- c) **gute Wohnlage:**
ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, öffentliche Verkehrsmittel von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle

Die Wohnviertellage kann aufgrund von Besonderheiten unterschiedlich beurteilt werden. Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. auch von der Beschaffenheit und dem Baujahr des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z. B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine Modernisierung, z.B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggfs. bis Spalte 3 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 Änderungen der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens ½ des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neuwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Parkett- und Teppichboden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung, Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

Zum Beispiel: Nicht abgeschlossene Wohnung, Trocken-WC, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung, kein Kaminanschluss, bei vorhandenem Bad freistehende Badewanne.

Wohnungsgröße:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis zu 80 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 25 % möglich, bei Großwohnungen über 80 m² ein Abschlag möglich.

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 **o h n e** Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Betriebskosten sind Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten Fahrstuhl und der Gemeinschaftsantenne, Hausmeisterkosten, Heizungs- und Warmwasserkosten. 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 des Mietspiegels enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Der Mietspiegel dient nur als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Monschau. Sie bietet den Vertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung, des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist bis 31.12.2021 gültig.