

MIETWERTTABELLE

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gemeindegebiet Simmerath

In der Sitzung des Struktur- und Hochbauausschusses am 22.11.2022 wurde die Mietwerttabelle in der aufgeführten Fassung bis zum 31.12.2024 neu beschlossen.

- Beteiligt wurden
- a) Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e. V.
Boxgraben 36 a, 52064 Aachen, Tel. 0241 - 47 47 610,
www.HausundGrund-Aachen.de
 - b) Mieterschutzverein für Aachen u. Umgegend e. V.
Talstraße 2, 52068, Aachen, Tel. 0241-949790,
www.mieterschutzverein-aachen.de

Baujahr/Wohnlage	I Wohnung mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/qm	II Wohnung mit Bad/Dusche und mit Heizung €/qm
<u>Baujahr bis 1960</u> einfache mittlere gute	3,20 – 3,50 3,40 – 3,80 3,70 – 4,10	4,10 – 5,20 4,50 – 5,50 4,80 – 5,60
<u>Baujahr 1961 - 1970</u> einfache mittlere gute	3,30 – 3,60 3,60 – 4,00 3,90 – 4,30	4,20 – 5,30 4,50 – 5,70 5,00 – 6,10
<u>Baujahr 1971 - 1980</u> einfache mittlere gute		3,90 – 5,50 5,00 – 6,00 5,20 – 6,50
<u>Baujahr 1981 - 1990</u> einfache mittlere gute		4,50 – 6,00 5,30 – 6,40 5,40 – 7,00
<u>Baujahr 1991 - 2000</u> einfache mittlere gute		5,00 – 6,30 5,60 – 6,90 5,90 – 7,40
<u>Baujahr 2001 - 2010</u> einfache mittlere gute		5,30 – 6,90 5,90 – 7,70 6,00 – 7,90
<u>Baujahr ab 2011- 2020</u> einfache mittlere gute		5,60 – 7,20 6,10 – 7,80 6,30 – 8,00

Ab 2021 einfache mittlere gute		Es ist noch keine ausreichende Datengrundlage vor- handen
--	--	--

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. -Gegend 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. nichtabgeschlossene Wohnungen, gefangene Räume, kein Trockenraum oder Abstellraum außerhalb der Wohnung, weder Balkon noch Terrasse.

4. Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

z. B. Parkett barrierearme Wohnung, energetische Ausstattungsmerkmale wie z.B. Wärmeschutzverglasung oder höherwertige Schutzverglasung (U-Werte von 1,0 oder darunter), Balkon, ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse, Garten zur alleinigen Nutzung, Aufzug.

5. Wohnungsgröße:

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

bis 25 qm = 30 %	über 25-35 qm = 20 %	über 35 bis unter 45 qm = 10 %
------------------	----------------------	--------------------------------

Für größere Wohnungen ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar, da die Ausbauteile in ei- nem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Der Abschlag ist nur für die über 90 qm hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

6. Eigenheime:

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zu- schlag 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 gehörenden Garage/Ein- stellplatz, so ist die Miete angemessen zu kürzen.

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist nicht durch diesen Mietspiegel abgedeckt.

7. Modernisierte Wohngebäude

7.1 Vollmodernisierung:

Bei einer Vollmodernisierung kann das Gebäude unter das entsprechende Baujahr einge- stuft werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Aufwendungen durchgeführt werden, die Wohnung hin- sichtlich Grundriss und Ausstattung neuzeitlichen Wohnungsansprüchen 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 ggfls. bis Spalte II der Miet- werttabelle auf.

8. Nebenkosten

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

Neben der Nettomiete können gemäß § 556 BGB daher sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt werden. Hierzu gehören u.a. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,

Kosten für den Betrieb der Heizung- 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-Antennenanlagen oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (nur für Anlagen, die vor dem 30.11.2021 errichtet worden sind), Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz nach dem TKG verbunden ist, Kosten des Betriebs für die Einrichtung einer Wäschepflege und sonstige Betriebskosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung, die zuvor nicht aufgeführt sind.

Gemäß § 556 BGB dürfen Vorauszahlungen für Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

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

9. Allgemeines

9.1 Die Mietwerttabelle dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gemeindegebiet Simmerath. 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 § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

9.2 Bezüglich Mieterhöhungen sind die Vorschriften der §§ 557 ff. BGB zu beachten.

9.3 Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12. 2024.

Die Mietwerttabelle ist auch unter www.simmerath.de eingestellt.