



# MIETSPIEGEL

## für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Erkelenz

Stand: 01.01.2024

### Zusammengestellt bei der Stadt Erkelenz durch:

Stadt Erkelenz, dem Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V. und dem Mieterschutzverein Aachen und Umgebung e.V.

### Wohnungen (Mieten in EURO pro qm)

	0 bis 50,00 qm		50,01 bis 70,00 qm		70,01 bis 90,00 qm		90,01 qm und größer	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

#### Gruppe I

##### Wohnungen in Gebäuden, die bis 1976 bezugsfertig wurden

A	4,70 – 6,50	5,10 – 6,60	5,10 – 6,50	5,40 – 6,65	5,15 – 6,25	5,50 – 6,90	4,60 – 5,95	5,00 – 6,30
B	----	----	----	----	----	----	----	----

#### Gruppe II

##### Wohnungen in Gebäuden, die von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	5,75 – 7,90	5,85 – 7,95	5,50 – 7,50	5,95 – 7,70	5,60 – 7,70	5,75 – 7,75	5,60 – 7,30	5,80 – 7,10
B	6,30 – 7,60	6,40 – 7,90	5,85 – 7,90	6,45 – 7,95	5,95 – 7,60	6,25 – 7,70	5,80 – 7,50	5,85 – 7,60

#### Gruppe III

##### Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2002 bezugsfertig wurden

A	6,20 – 7,95	6,55 – 8,20	6,30 – 7,50	6,45 – 7,80	6,05 – 8,00	6,15 – 8,15	5,70 – 7,25	5,80 – 7,45
B	7,20 – 8,70	7,40 – 8,75	6,70 – 7,70	7,75 – 8,60	6,15 – 8,30	6,30 – 8,45	6,50 – 8,10	6,60 – 8,40

#### Gruppe IV

##### Wohnungen in Gebäuden, die von 2003 bis 2015 bezugsfertig wurden

A	6,25 – 7,60	6,60 – 7,90	6,30 – 7,45	6,40 – 7,60	5,60 – 7,50	6,20 – 7,75	6,10 – 7,60	6,20 – 7,70
B	7,20 – 8,10	7,45 – 8,45	6,70 – 8,10	6,80 – 8,45	6,45 – 9,20	7,15 – 9,50	6,75 – 8,35	6,85 – 9,10

#### Gruppe V

##### Wohnungen in Gebäuden, die ab 2016 bezugsfertig wurden

A	----	----	----	----	----	----	----	----
B	8,80 – 10,90	9,10 – 11,50	8,40 – 10,70	8,60 – 11,50	9,00 – 10,80	9,50 – 11,30	8,75 – 10,70	9,80 – 12,00

A - mit Heizung, Bad/WC

B - mit besonderer Ausstattung (Erläuterung siehe Seite 4)

## **Allgemeine Erläuterungen:**

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene bzw. freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Erkelenz. Er dient als Übersicht der **ortsüblichen Vergleichsmieten** (§ 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden sind (siehe § 558, Absatz 2 BGB). Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen.

Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements sowie bei außergewöhnlich gestalteten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst.

Für **Einfamilienhäuser** gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

Bei Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad ist ein Abschlag von 0,50 EURO pro Quadratmeter anzusetzen.

In **einfachen Wohnlagen** (Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe, keine Frei- und Grünflächen vorhanden, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Verkehrs-, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) liegt die Miete bis 10% unter der mittleren Wohnlage.

Es handelt sich um **Nettomieten** (Kaltmieten) je qm Wohnfläche. Die nachstehenden **Betriebskosten** gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind in den umseitig angegebenen Mietwerten nicht enthalten, wie z. B.:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung (Schmutz-/Niederschlagswasser), Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, der Schornsteinreinigung und Müllabfuhr, Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Kosten für Hausmeisterdienste, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, der Allgemeinbeleuchtung und wiederkehrende andere Betriebskosten.

Nicht enthalten sind die Kosten für **Schönheitsreparaturen** (wie z.B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen).

Die Umlagemöglichkeiten der Betriebskosten richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag unter Berücksichtigung des §556a BGB.

Nach § 556 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

## **Einstufungen innerhalb des Mietspiegels:**

### **Modernisierte Wohngebäude**

Umfassend modernisierte Wohnungen der Altersgruppe I (bis 1976) orientieren sich an denen der Gruppe II, die übrigen Wohnungen sind jeweils in die nächst höhere Altersgruppe einzuordnen. Das gilt nicht für Schönheitsreparaturen.

Eine Modernisierung mit Änderung der Baualtersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Aufwendungen durchgeführt werden und die Wohnung hinsichtlich Grundriss und Ausstattung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird und der Gesamteindruck des Gebäudes einem vergleichbaren Neubau entspricht. Ein Bauaufwand gilt nur dann als wesentlich, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Um durch eine umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden, müssen allgemein drei relevante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Darunter fallen beispielsweise:

- Veränderung des Grundrisses,
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen,
- Erneuerung/Erweiterung der Elektroinstallation,
- Erneuerung der Heizungsanlage oder Umstieg auf erneuerbare Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Pellet- oder Holzheizung, Wärmepumpe, Bioöl oder Biogas),
- Wasseraufbereitung unterstützt durch Solarthermie,
- Dämmung der Außenfassade und/oder des Daches und/oder der Kellerdecke,
- Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- Installation eines Aufzuges,
- Anbringen eines Balkons.

### **Größe der Wohnung:**

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung in der derzeit gültigen Fassung. Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl, ohne Zusatzräume, wie Keller, Dachboden, Waschküche und/oder Garage.

### **Lage der Wohnung:**

#### Mittlere Wohnlage

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

**Die Mehrzahl der Wohnungen liegt im Bereich der mittleren Wohnlage.**

#### Gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Physiotherapeuten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

**Im Stadtgebiet Erkelenz ist das der Bereich in der Innenstadt zwischen Krefelder Straße, Anton-Heinen-Straße, Anton-Raky-Allee und Goswinstraße.**

### **Besondere Ausstattung:**

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht (z.B. Gemeinschaftsräume, aufwendig gestaltete Fassaden, Fenster mit Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), große feststehende Fensterflächen, hochwertige Dacheindeckung aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, Klimaanlage, besonderer Einbruchschutz usw.);
- gr. Balkon, Dachterrasse, Atrium, Terrasse mit/oder Gartennutzung;
- ein hochwertiger Fußboden (Marmor, Keramik- oder Natursteinböden, Teppichboden, Parkett, Edelholzböden usw.);
- eine hochwertige Sanitäreinrichtung im Bad/Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität;
- eine komfortable Badausstattung (Bidet, Urinal, zwei Waschbecken, Dusche und Wanne);
- eine Fußbodenheizung;
- ein Kaminofen, offener Kamin;
- eine Türgegensprechanlage;
- elektrische Rollläden;
- Einbauschränke gehobener Qualität;
- eine Einbauküche;
- Müllschlucker;
- eine hochwertige Wand- und/oder Deckenvertäfelung aus Holz, Stuckdecken usw.;
- Innentüren: Massivholztüren, Schiebetürelemente und Glastüren;
- Fenster/Außentüren in hochwertigen Materialien;
- barrierefreie Ausstattung in der gesamten Wohnung,

vorhanden sind.

**Es ist erforderlich, dass mehrere (min. drei) Merkmale vorliegen.**

### **Allgemeines:**

Der Mietspiegel (einfacher Mietspiegel) dient als Richtlinie zur Erfüllung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Erkelenz. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Ein einfacher Mietspiegel, anders als bei einem qualifizierten Mietspiegel, wird bei gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht zwingend anerkannt.

Ist in einem Mietvertrag eine **Staffelmiete** vereinbart, dann bleibt der Mietspiegel unberücksichtigt. Solange die Staffel gilt, kann der Mietspiegel nicht herangezogen werden.

Eine Staffelmietvereinbarung muss sich grundsätzlich nicht an der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Allerdings wird die Vereinbarung nichtig, wenn die Höhe der Miete gegen das Strafgesetzbuch oder das Wirtschaftsrecht verstößt.

Ein Staffelmietvertrag schließt grundsätzlich weitere, parallel zur Staffelerhöhung laufende Mieterhöhungen aus. Auch eine während der Vermietungsphase durchgeführte Modernisierung lässt eine zusätzliche Mieterhöhung nicht zu. Lediglich steigende Umlagekosten, beispielsweise Erhöhung der Grundsteuer oder Müllgebühren, dürfen an den Mieter weitergegeben werden.

Bei **Mieterhöhungen** ist zu beachten, dass

- das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
- 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);
- die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

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

Bei **Mietpreisvereinbarungen** sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten. Danach wird Mietwucher mit einer Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder mit Geldstrafe, in besonders schweren Fällen mit Freiheitsstrafe bis zu 10 Jahren bestraft. Nach § 5 WiStG liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn die Miete infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots in vergleichbaren Wohnräumen die ortsüblich vergleichbaren Mieten um mehr als 20 % übersteigt.

### **Zusätzliche Informationen geben:**

Stadt Erkelenz, Baubetriebs- und Grünflächenamt

Johannismarkt 17, 4812 Erkelenz

Tel.: 02431/85 380, Fax-Nr.: 02431/85 9380

E-Mail: ute.severins@erkelenz.de

Für ihre Mitglieder stehen der

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen

E-Mail: kontakt@hausundgrund-aachen.de

Tel.: 0241/4747610

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2, 52068 Aachen

E-Mail: info@mieterverein-aachen.de

Tel.: 0241/949790

zur Verfügung.