

**Stadt Geilenkirchen**  
**Der Bürgermeister**

## Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Geilenkirchen als Übersicht über die üblichen Entgelte gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe für den Zeitraum vom 01.04.2006 bis 31.03.2008

**Herausgeber: Stadt Geilenkirchen**

Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Geilenkirchen, Amt 50/Wohnungswesen, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Geilenkirchen und Umgebung und dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e. V.

Baujahr/Wohnlage	I mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro/m <sup>2</sup>	II mit Bad/Dusche und mit Heizung Euro/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr bis 1960</b> einfache mittlere gute	2,80 - 3,30 2,90 - 3,60 3,20 - 4,00	3,20 - 4,10 3,40 - 4,30 3,70 - 4,60
<b>Baujahr von 1961 - 1970</b> einfache mittlere gute		3,40 - 4,10 3,60 - 4,60 3,80 - 4,80
<b>Baujahr von 1971 - 1980</b> einfache mittlere gute		3,80 - 4,70 4,00 - 4,80 4,10 - 5,00
<b>Baujahr von 1981 - 1990</b> einfache mittlere gute		4,10 - 4,90 4,30 - 5,00 4,60 - 5,20
<b>Baujahr von 1991 - 2000</b> einfache mittlere gute		5,10 - 5,90 5,20 - 6,20 5,20 - 6,40
<b>Baujahr von 2001 - 2010</b> einfache mittlere gute	zz. keine auswertbaren und ausreichenden Angaben	

## 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 Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

## 2 Einstufung innerhalb des Mietspiegels

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.

Durch eine **Modernisierung**, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte II des Mietspiegels auf.

Eine **Vollmodernisierung** mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand angewandt 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.

## 3 Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel nicht abgeschlossene Wohnungen, Trocken-WC, WC für mehrere 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

Zum Beispiel Parkett, Teppichböden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Müllschlucker, Doppelfenster, Isolierverglasung (nur für Baujahre vor 1981), Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz.

5 **Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung**

Der Mietwert von Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung orientiert sich am Unterwert der Spalte I.

6 **Wohnungsgröße**

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 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 m <sup>2</sup> - 35 m <sup>2</sup> = +20 %	über 35 m <sup>2</sup> - unter 45 m <sup>2</sup> = +10 %
-------------------------------	--	--

Für größere Wohnungen sind nachfolgende Abschläge möglich, da die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen:

101 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup> = - 10 %	von 111 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup> = - 20 %	über 120 m <sup>2</sup> = - 30 %
--	--	----------------------------------

Der Abschlag ist nur für die über 100 m<sup>2</sup> hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

7 **Eigenheime**

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes u. Ä. wird durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

8 **Mieten, Betriebskosten**

Die Mieten des Mietspiegels sind **Nettomieten ohne alle Betriebskosten**.

Betriebskosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sind: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung (Schmutz-/Niederschlagswasser), Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs, 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 der maschinellen Wascheinrichtung. Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Nach § 556 Abs. 1 und 2 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV und § 19 Abs. 2 WoFG Vorauszahlungen 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 und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten.

#### **Erläuterungen zum Mietspiegel/Allgemeines (Stand: 01.01.2006)**

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Erfüllung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Geilenkirchen. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

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.

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 Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb drei weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 302 a Strafgesetzbuch zu beachten.