

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Landkreis Altenkirchen,
Stand: 01.09.2006

Die Fortschreibung 2006 des Mietspiegels 2000 wurde durch einen Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern der Kreisverwaltung Altenkirchen, der Verbandsgemeindeverwaltungen, der Stadtverwaltung Herdorf, der Geschäftsstelle des Gutacherausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt Wissen, des Mieterbundes und der Haus- und Grundeigentümerversammlungen vorgenommen. Die Fortschreibung hält an dem erstmals für den Mietspiegel 1986 entwickelten Punktesystem fest. Der Mietspiegel tritt zum 01.09.2006 in Kraft. Ausfertigungen des Mietspiegels sind bei den vorgenannten Dienststellen sowie den genannten Interessenverbänden zu erhalten.

1. Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, im Rahmen ortsüblicher Mieten in eigener Verantwortung eine für beide Teile angemessene Miete zu vereinbaren. Die angeführten Quadratmeterpreise entsprechen in ihrer Bandbreite der heutigen Mietpreissituation im Landkreis Altenkirchen. Der Mietspiegel ist nicht als Mietpreisfestsetzung zu verstehen, sondern weist **Richtwerte** aus, an denen sich die beteiligten Vertragsparteien/Interessengruppen orientieren sollen. Er gilt nur für freifinanzierte Alt- und Neubauwohnungen, nicht für die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus.

Bei den ausgewiesenen Mietsätzen handelt es sich um die so genannte Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346). Hinzu kommen die üblichen Nebenkosten (Betriebskosten) im Sinne der §§ 556 / 556a BGB, soweit diese nach den dafür erforderlichen mietvertraglichen Vereinbarungen umlegbar sind. Die §§ 558 – 558b BGB regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für nicht preisgebundene Wohnungen.

2. Anwendung des Mietspiegels

Die Tabelle enthält zwei Grundmerkmale:

- Gruppeneinteilung nach Baujahr des Gebäudes und Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad)
- Wohnqualität nach Punktesystem

Zunächst ist anhand des Punktesystems die Wohnqualität zu bestimmen. Das Punktesystem enthält die wesentlichsten objektbezogenen Merkmale einer Wohnung. Qualitätsmäßig ausschlaggebende Merkmale in positiver oder negativer Hinsicht, die in dem Punktesystem nicht erfasst sind, sind darüber hinaus gehend zu berücksichtigen. Die ermittelte Gesamtpunktzahl ergibt die Wohnqualität von einfach bis sehr gut (einfach bis 8 Punkte; mittel 9 - 14 Punkte; gut 15 - 20 Punkte; sehr gut ab 21 Punkte). Danach ist die Wohnung in die jeweilige Gruppe und Wohnqualitätsstufe einzuordnen.

Sind die Merkmale ermittelt, kann in der entsprechenden Spalte die ortsübliche Miethöhe in einer Bandbreite abgelesen werden. Die dann zwischen den Mietparteien zu vereinbarende Miete sollte innerhalb dieser Bandbreite liegen.

Nach der statistischen Auswertung sind nachstehende Gemeinden/Städte innerhalb der Bandbreite mit

80 - 100 %	Stadt Herdorf, Stadt Betzdorf
A	Ortsgemeinden Brachbach, Horhausen, Kirchen, Mudersbach, Niederfischbach
60 - 80 %	Stadt Altenkirchen, Stadt Wissen,
B	Ortsgemeinden Hamm, Daaden, Flammersfeld, Gebhardshain, Weyerbusch, Verbandsgemeinde Betzdorf
40 - 60 %	größere und mittlere Ortsgemeinden in den Verbandsgemeinden Altenkirchen, Daaden, Flammersfeld, Gebhardshain, Hamm, Wissen
C	
20 - 40 %	kleinere Ortsgemeinden im Kreisgebiet
D	
bis 20 %	kleinere Weiler im Kreisgebiet
E	

einzuordnen.

Beispiel:

Wohnung in der Stadt Altenkirchen (Gruppe 2/gut) Bandbreite 3,60 bis 4,15 €/qm: Differenz = 0,55 €; davon 60 - 80 % = 0,33 € bis 0,44 €. Es ergibt sich damit eine festzusetzende Miete zwischen 3,93 € bis 4,04 €.

Der Mietpreis sollte in erster Linie im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter in der Bandbreite der jeweiligen zutreffenden Rubrik nach individuellen Gesichtspunkten festgelegt werden.

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnqualität, Lage und Ausstattung der Wohnung

		Bewertung	
1. Wohnungsgröße	a) Wohnfläche bis 60 m ²	+ 2 Punkte	P.
	b) Wohnfläche bis 100 m ²	+ 1 Punkte	P.
	c) Wohnfläche ab 100 in'	- 1 Punkt	P.
2. Lage des Hauses	a) Stadtzentrum	+ 2 Punkte	P.
	b) Dörfliches Mischgebiet	+ 3 Punkte	P.
	c) Wohngebiet	+ 4 Punkte	P.
	d) Verkehrslage gut	+ 1 Punkt	P.
	e) Verkehrslage mittel	0 Punkte	P.
	f) Verkehrslage schlecht	- 1 Punkt	P.
	g) Geruchsbelästigung	- 2 Punkte	P.
	h) Lärmbelästigung	- 2 Punkte	P.
	i) Infrastruktur gut	+ 2 Punkte	P.
	j) Infrastruktur mittel	0 Punkte	P.
	k) Infrastruktur schlecht	- 2 Punkte	P.
3. Art des Hauses	a) Einfamilienhaus	+ 6 Punkte	P.
	b) Zweifamilienhaus	+ 4 Punkte	P.
	c) Mehrfamilienhaus	+ 3 Punkte	P.
	d) ungünstige Raumaufteilung	- 3 Punkte	P.
	e) nicht abgeschl. Wohnung	- 3 Punkte	P.
	f) Reihenhaushaus	+ 4 Punkte	P.
	g) Dachgeschosswohnung	- 2 Punkte	P.
4. Aufbau der Wohnung	a) Gemeinschafts-WC	- 1 Punkt	P.
	b) 2. WC in Wohnung (Gäste-WC)	+ 1 Punkt	P.
	c) Zweite Dusche	+ 1 Punkt	P.
	d) Einzelöfen	- 3 Punkte	P.
	e) Kochnische	- 1 Punkt	P.
	f) Küche	0 Punkte	P.
	g) Abstellraum	+ 1 Punkt	P.
	h) Keller	+ 1 Punkt	P.
	i) Boden	+ 1 Punkt	P.
	j) Terrasse	+ 2 Punkte	P.
5. Ausstattung der Wohnung	k) Balkon	+ 1 Punkt	P.
	l) Aufzug	+ 2 Punkte	P.
	a) Parkett (überwiegend)	+ 3 Punkte	P.
	b) Teppichboden (überwiegend)	+ 3 Punkte	P.
	c) Kunststoffboden (überwiegend)	+ 2 Punkte	P.
	d) Fliesen	+ 3 Punkte	P.
	e) Isolierverglasung	+ 3 Punkte	P.
	f) Rollläden	+ 1 Punkt	P.
	g) Einbauküche	+ 2 Punkte	P.
	h) Einbauschränke	+ 1 Punkt	P.
i) Kabelanschluss (TV), SAT-TV	+ 1 Punkt	P.	
Vorteilpunkte	+	Punkte	
Nachteilpunkte	-	Punkte	
Gesamtpunktzahl	=	Punkte	

6. Wohnqualität

einfach
mittel
gut
sehr gut

= bis 8 Punkte
= 9 bis 14 Punkte
= 15 bis 20 Punkte
= ab 21 Punkte

Gruppen		einfach	mittel	gut	sehr gut
1. Baujahr bis 1948					--
mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	2,70-3,10	3,00-3,45	3,30-3,80	
2. Baujahr 1949 bis 1964					
mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	3,25-3,75	3,50-4,00	3,60-4,15	3,75-4,30
3. Baujahr 1965 bis 1974					
mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²		3,70-4,30	4,00-4,60	4,10- 4,70
4. Baujahr 1975 bis 1988					
mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	---	4,00-4,55	4,40-5,00	4,75- 5,40
5. Baujahr ab 1989					
mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	---	4,30-4,90	4,70- 5,40	5,10- 5,90

Auskünfte über Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilen:

1. Verbandsgemeindeverwaltungen im Kreis/Stadtverwaltung Herdorf
2. Mieterbund Mittelrhein e.V., Markenbildchenweg 15, 56068 Koblenz, Tel. 0261/15096 www.mieterbund-mittelrhein.de (nur für Mitglieder)
3. Haus- und Grundeigentümerverschein im Kreis Altenkirchen und Westerwaldkreis e.V., Strötherweg 38, 57567 Daaden, Tel. 02743/4982 www.hug-ak-ww.de (nur für Mitglieder)
4. Haus- und Grundeigentümerverschein Mudersbach und Umgebung e.V., Haubergsweg 8, 57555 Mudersbach, Tel. 02745/775
5. Haus- und Grundeigentümerverschein Niederschelderhütte und Umgebung e. V., Wittersbachstraße 45, 57555 Mudersbach-Niederschelderhütte, Tel. 0271/354309
6. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt Wissen, Schloßstr. 8, 57537 Wissen, Tel. 02742/701-0
7. Kreisverwaltung, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen Tel. 02681/81-2614

Anmerkung:

Die vorgenannten Stellen haben nur beratende Funktion und können zur Festlegung einer Miete keine verbindlichen Angaben machen und insbesondere keine Mietfestsetzungen vornehmen.