

Mietwerttabelle

für freifinanzierte Wohnungen, steuerbegünstigte Wohnungen und Altbauten
im Stadtgebiet Stolberg (Rhld.)
für die Zeit ab 01.06.2021

Herausgeber: Kupferstadt Stolberg (Rhld.)
52220 Stolberg

Die Mietwerttabelle wurde in Zusammenarbeit mit dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Samaritanerstr. 3, 52222 Stolberg, und dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e. V., Talstr. 2, 52068 Aachen erstellt.

Baujahr/ Wohnlage	I mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung €/m ²	II mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung €/m ²
<u>Baujahr bis 1960</u>		
einfache	3,20 – 3,70	3,70 – 4,55
mittlere	3,30 – 4,15	3,85 – 4,95
gute	3,70 – 4,45	4,45 – 5,25
<u>Baujahr von 1961 - 1970</u>		
einfache		4,25 – 5,35
mittlere		4,35 – 5,60
gute		4,45 – 5,80
<u>Baujahr von 1971 - 1980</u>		
einfache		4,35 – 5,75
mittlere		4,55 – 6,05
gute		4,70 – 6,30
<u>Baujahr von 1981 - 1990</u>		
einfache		4,55 – 5,85
mittlere		5,10 – 6,45
gute		5,25 – 6,65
<u>Baujahr 1991 - 2000</u>		
einfache		5,75 – 7,05
mittlere		6,35 – 7,45
gute		6,80 – 8,10
<u>Baujahr 2001 - 2010</u>		
einfache		6,10 – 7,25
mittlere		7,05 – 8,35
gute		7,60 – 8,70
<u>Baujahr 2011 - 2020</u>		
einfache		6,25 – 7,30
mittlere		7,30 – 8,90
gute		7,75 – 9,95
<u>Baujahr ab 2021</u>		Es gilt die auf dem Wohnungsmarkt erzielbare Miete.

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. -egend 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.

Aufgrund dieser Lagemerkmale ist der überwiegende Teil des Stolberger Wohnungsbestandes einer mittleren Wohnlage zuzuordnen.

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. nicht abgeschlossene Wohnungen, WC zu mehreren Mietparteien, WC und Bad außerhalb der Wohnung, Einfachverglasung, Nachtspeicher- oder Elektroöfen, kein Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie unzureichende Absicherung der Stromversorgung.

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

4. Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

z. B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (Bidet, zweites Waschbecken im Bad, 2 Toiletten, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne) Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Barrierefreiheit (bodengleiche Dusche, überbreite Türen) sowie Garten zur Nutzung durch mehrere Parteien. Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrestypisch sind.

5. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel zwischen 45 und 90 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag von bis zu 30 % wie folgt möglich:

bis 25 m ² = 30 %, über 25 m ² bis 35 m ² = 20 %, über 35 m ² bis unter 45 m ² = 10 %
--

Weil bei größeren Wohnungen die Ausbauteile in einem geringeren Verhältnis zur Wohnfläche stehen, sind nachfolgende Abschläge möglich:

von 91 m ² bis 100 m ² = - 10 %, von 101 m ² bis 110 m ² = - 20 %, über 110 m ² = - 30 %

Der Abschlag ist nur für die über 90 m² hinausgehende Wohnfläche zu ermitteln.

6. Eigenheime

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle 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 und ähnliches werden 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.

7. Modernisierte Wohngebäude

7.1 Vollmodernisierung

Bei einer Vollmodernisierung kann das Gebäude unter das entsprechende Baujahr eingestuft werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn wesentliche bauliche Aufwendungen durchgeführt werden, die Wohnung hinsichtlich Grundriss und Ausstattung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird und der Gesamteindruck des Gebäudes einem vergleichbaren Neubau entspricht. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er zum Zeitpunkt der Modernisierung mindestens 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7.2 Teilmodernisierung

Eine teilmodernisierte Wohnung liegt vor, wenn diese durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierzu müssen allgemein drei relevante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Darunter fallen beispielsweise:

- Die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (Erneuerung von Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard
- Die Erneuerung einer Zentral- oder Gasheizung
- Die Dämmung der Außenfassade, des Daches oder der Kellerdecke
- Die energetische Verbesserung der Fenster.

Bei Teilmodernisierungen rücken Wohnungen der Baujahre bis 1970, wenn sie dem heutigen Wohnstandard angepasst werden, in die Baujahrkategorie 1971 bis 1980 auf und Wohnungen späterer Baujahre in die nächst höhere Baujahrkategorie, **oder** der Eigentümer kann die bisherige Miete um einen Modernisierungszuschlag von bis zu 8 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

8. Mieten, Betriebskosten

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

Darüber hinaus können Betriebskosten gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) angesetzt werden.

Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen unter Berücksichtigung des § 556a Bürgerlichen Gesetzbuches (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. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats

nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung hat dieser dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

9. Allgemeines

Die Mietwerttabelle dient als Richtlinie zur Festlegung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet der Kupferstadt Stolberg (Rhld.). Sie soll dazu dienen, Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu erleichtern. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll hierdurch transparent gemacht werden, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des Preisgefüges ergeben können, zu vermeiden. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand des Gebäudes zu vereinbaren.

In Mietprozessen soll die Mietwerttabelle den Richtern neben den anderen gesetzlich zugelassenen Beweismitteln bei der Urteilsfindung als Entscheidungshilfe dienen. Außerdem sollen die Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten und Gutachten im Einzelfall durch die Anwendung der Mietwerttabelle eingespart werden.

Gemäß §§ 558 ff BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass

- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten),
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt und begründet werden muss, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf.

Die erhöhte Miete kann ab dem 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb 3 weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12.2023.

Kupferstadt Stolberg Rhld.

Rathausstr. 11/13

52222 Stolberg

www.stolberg.de

Mieterschutzverein

für Aachen und Umgegend e.V.

Talstr. 2

52068 Aachen

www.mieterschutzverein-aachen.de

**Verein der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.**

Samaritanerstr. 3

52222 Stolberg

www.haus-grund-stolberg.de