

# Mietspiegel (Stand 01.06.2016)

für nicht preisgebundene und öffentlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Stadt Bad Kreuznach



Mietspiegeltabelle für Wohnungen					
Ausstattung	Bauperiode	Wohnfläche	Median €/qm	Spanne von	Spanne bis
- mittel - mit Bad oder Heizung	bis 1969	Bis 40 qm	4,20 €	3,25 €	5,10 €
		40-60 qm	4,20 €	3,05 €	5,10 €
		60-80 qm	4,25 €	3,00 €	5,10 €
		ab 80 qm	4,20 €	3,00 €	5,00 €
Ausstattung	Bauperiode	Wohnfläche	Median €/qm	Spanne von	Spanne bis
- gut - mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	Bis 40 qm	4,85 €	4,50 €	6,00 €
		40-60 qm	4,70 €	4,00 €	5,50 €
		60-80 qm	4,70 €	4,00 €	5,40 €
		ab 80 qm	4,60 €	4,00 €	5,50 €
	1970-1985	Bis 40 qm	5,40 €	5,10 €	6,40 €
		40-60 qm	5,00 €	4,40 €	5,80 €
		60-80 qm	4,70 €	3,90 €	5,40 €
		ab 80 qm	4,50 €	3,80 €	5,20 €
	1986-2000	Bis 40 qm	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		40-60 qm	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		60-80 qm	5,60 €	4,60 €	6,40 €
		ab 80 qm	5,70 €	4,90 €	6,80 €
	2001-2007	Bis 40 qm	6,20 €	5,80 €	7,00 €
		40-60 qm	6,00 €	5,00 €	7,00 €
		60-80 qm	5,90 €	5,00 €	6,80 €
		ab 80 qm	5,80 €	5,10 €	6,70 €
	ab 2008	Bis 40 qm	7,50 €	6,60 €	8,20 €
		40-60 qm	7,40 €	6,50 €	8,00 €
		60-80 qm	7,00 €	6,50 €	7,70 €
		ab 80 qm	6,80 €	6,10 €	7,60 €

Dieser Mietspiegel wurde unter der Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, des Miet- und Pachtvereins Bad Kreuznach e. V. und des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Haus & Grund Bad Kreuznach e. V. erstellt und gegenseitig gemäß § 558c I BGB anerkannt.

## Erläuterungen

Der vorliegende Mietspiegel dient als Orientierungsmöglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er bietet den Beteiligten die Möglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren (§ 558 BGB).

Mieterhöhungsbegehren können außerdem mit Sachverständigengutachten, Auskunft einer anerkannten Mietdatenbank oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen (auch aus dem eigenen Bestand) begründet werden, § 558 a II BGB. Die Vergleichswohnungen müssen nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer Gesamtschau vergleichbar sein.

Ebenso muss die so ermittelte Vergleichsmiete in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sein.

Die Angaben der Mietpreistabelle geben Mietrichtwerte, die so genannte Nettokaltmiete pro qm Wohnfläche, wieder. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung bzw. gemäß Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung sind **nicht** berücksichtigt. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten der kleineren Instandsetzungen von dem/der Mieter/-in oder dem/der Vermieter/-in im Rahmen einer Kleinreparaturklausel getragen werden.

## Voraussetzungen einer Mieterhöhung

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn:

1. die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge vorgenommener Modernisierung (§ 559 BGB), oder Erhöhung des Betriebskostenanteils, (§ 560 BGB),
2. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v. H. erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

## **Ausstattungsklassen**

Es werden zwei Ausstattungsklassen unterschieden:

**mittel** = mit Bad **oder** Sammelheizung

**gut** = mit Bad **und** Sammelheizung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie von dem/der Vermieter/-in gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

### **Sammelheizung**

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsanlage, bei der alle Heizkörper der Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Dem gleichzusetzen sind alle Wohnungen, die mit Einzelöfen ausgestattet sind, deren Versorgung mit Brennstoff automatisch, d. h. ohne Nachfüllung von Brennstoff per Hand, erfolgt und bei denen alle Räume gleich beheizbar sind. Allerdings ist bei dieser Art der Beheizung ein Abschlag von ca. 0,40 € pro qm der Wohnfläche vorzunehmen.

### **Bad**

Bad bedeutet das Vorhandensein eines gesonderten Raumes innerhalb der Wohnung, versehen mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer o. Ä. in der Wohnung oder durch eine zentrale Anlage.

### **Möbliering, Sonderausstattung oder Minderausstattung**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und unter Berücksichtigung des Umfangs der Möbliering zu erhöhen.

Alle übrigen Sonderausstattungen oder Minderausstattungen werden im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt.

### **Bei der Festlegung von Mietpreisen ist eine Abweichung vom Medianwert im Rahmen der Spannweite nach oben angezeigt, wenn**

- das Baualter sich an der Obergrenze der Bauperiode befindet, sofern der Median der danach folgenden Bauperiode entsprechend höher liegt, oder
- die Wohnung eine besonders kostenaufwendige Sonderausstattung, z. B. voll eingerichtete Küche, hochwertige Einbauschränke, besonders hochwertigen Fußboden besitzt, oder
- das Wohngebäude eine umfassende energetische Sanierung (Fassadendämmung, Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlage) erhalten hat, oder
- die Wohnung (mindestens zwei) sonstige Sonderausstattungen besitzt, wie z. B. Bad und WC getrennt, zweites WC, separates Zweitbad bzw. Dusche, Bidet, hochwertiger Fußboden, Fußbodenheizung, Einbauschränke gehobener Qualität, Einbauküche, Balkon ab ca. 10 qm Grundfläche, Aufzug bei weniger als 5 Obergeschossen, Isolierverglasung in allen zur Wohnfläche zählenden Räumen und Ähnliches mehr (Isolierverglasungen können nur bei Wohnungen, deren Erstbezug vor 1978 liegt, berücksichtigt werden, weil

diese seitdem vorgeschrieben sind), die Barrierefreiheit der Wohnung gegeben ist.

Bei der Festlegung der Mietpreise ist eine Abweichung vom Medianwert im Rahmen der Spannweite nach unten angezeigt, wenn

- das Baualter sich an der Untergrenze der Bauperiode befindet, sofern der Median der davor liegenden Bauperiode entsprechend niedriger liegt, oder
- die Toilette außerhalb der Wohnung liegt (minus ca. 0,35 - 0,50 € pro qm), oder
- die Wohnung sonstige Minderausstattungen aufweist, wie z. B. ungenügende Besonnung, Belichtung oder Belüftung, schlechter Wohnungszuschnitt (unangemessen große Verkehrsflächen, ungeeignete Proportionen), Bad in sehr einfacher Ausführung, ungenügende Abstellflächen, kein Abstell-, Keller oder Wäschetrockenraum, keinen Aufzug (bei 5 und mehr Obergeschossen) und Ähnliches mehr, oder
- Wohnungen mit weniger als 40 qm nicht mit einer Einbauküche ausgestattet sind.

### **Modernisierung**

Sofern durch die Modernisierung unter wesentlichem Bauaufwand ein Umbau durchgeführt wurde, ist eine Einstufung entsprechend dem Zeitpunkt der Wiederbelegung der Wohnung möglich. Wesentlicher Bauaufwand bedeutet, dass für die Modernisierung mindestens 1/3 der Kosten aufgewendet wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs hätten aufgewendet werden müssen.

Auskünfte über Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilt seinen Mitgliedern:

### **Miet- und Pachtverein e. V.**

**Gustav-Pfarrius-Str. 1 - 3**

**55543 Bad Kreuznach**

**Tel.: 0671/67948, Fax: 0671/73842**

**www.mieterverein-bad-kreuznach.de**

### **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Haus & Grund e.V.**

**Schloßstraße 9**

**55543 Bad Kreuznach**

**Tel.: 0671/32020, Fax: 0671/ 920 838 29**

**www.haus-und-grund-bad-kreuznach.de**

### **Stadtverwaltung Bad Kreuznach**

**-Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften-**

**Viktoriastraße 13**

**55543 Bad Kreuznach**

**Tel.: 0671/800-731, Fax: 0671/800-756**

**www.bad-kreuznach.de**