

MIETPREISSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der
Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
nach dem Stand vom 01.04.2010

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel wurde durch die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim unter Beteiligung der Interessenverbände gem. § 558 c BGB, (Mieter und Vermieter) erstellt.

Die ausgewiesenen Mieten werden hier kurz als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet. Der Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des § 557 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte zu benennen oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Es sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Wohnraum als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Der Mietspiegel soll daher bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Geltungsbereich

Der Mietpreisspiegel gilt für **nicht preisgebundene Wohnungen** in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, die bis **zum 31.03.2010** bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt **nicht für**

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen)
- für Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern
- vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten Wohnungen)
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Möblierung

Bei möblierten Wohnungen können die Mietwerte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und entsprechend um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“

Bei den hier ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Diese entspricht der **Grundmiete** ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie alle anderen Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten.

Die einzelnen **Betriebskostenbestandteile** im Sinne der Anlage 3 des § 27 II. Berechnungsverordnung sind abgedruckt. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Gliederung und Anwendung der Mietspiegeltabelle

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der

Tabelle für Wohnungen.

Auf eine gesonderte Tabelle „Appartements“ wurde wegen nur sehr geringer Bestände verzichtet, da die örtlichen Gegebenheiten keine Bewertung zulassen.

Die Mietpreistabelle ist gegliedert nach **Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter**.

Ausstattung – Vermieter

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Sind einzelne Ausstattungsmerkmale vom Mieter geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Ausstattungskategorien

Der Mietspiegel kennt zwei Ausstattungsklassen:

Mittel: Mit Bad **oder** Sammelheizung

Gut: Mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung ohne Bad und ohne Heizung verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen (siehe unter „Abschlag bei Einfachwohnungen“.)

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, d.h. ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Bad

Unter einem Bad versteht man einen gesonderten Raum innerhalb der Wohnung, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Baualter

Das Merkmal Beschaffenheit ist im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert ist. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen.

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie **bezugsfertig geworden** sind.

- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung **wieder bezugsfertig** wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Mietspannen von – bis

In den Tabellen werden Mietspannen angegeben. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und niedrigsten Mietwert der zu bewertenden Wohnung dar. Die Parteien sind aufgefordert, entsprechend den wohnungsspezifischen Gegebenheiten eine Miete innerhalb dieser Spanne zu vereinbaren.

Wohnlage

Erstmals wird in diesem Mietspiegel auf eine **Unterteilung von Wohnlagekategorien (einfach, mittel und gut) verzichtet**, da im Allgemeinen keine wesentlichen Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien liegen. Wenn bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sind, die den Wohnwert steigern oder mindern, können diese Mietpreis steigernden bzw. -reduzierenden Faktoren durch eine Einstufung innerhalb der Mietspannen berücksichtigt werden.

Hinweise über Wohnwert steigernde bzw. -mindernde Merkmale des Wohnumfeldes finden sich in der Aufstellung **Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung**. Diese **Aufstellung ist nicht abschließend**; weitere Kriterien müssen im Einzelfall bewertet werden.

Abschlag bei Einfachstwohnungen

Auf eine früher gängige Ausstattungsklasse „einfach“ (**ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung) wird verzichtet, da es in dieser Kategorie kaum noch Wohnungen gibt. Ein **Abschlag** für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,50 €** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Durch die Ausweisung von Mietspannen in den Mietspiegeltabellen werden Mietpreis bestimmende Kriterien berücksichtigt, die nicht gesondert in der Tabellengliederung ausgewiesen werden. Dazu gehört z.B.

- Wohnwertunterschiede, die sich etwa aus unterschiedlichen Ausstattungsstandards, dem Umfang von Modernisierungen oder der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben
- die Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen
- sonstige Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

Die „**Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung**“ sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. In den Merkmalgruppen wird jeweils eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** angeführt. Diese **Aufstellung ist nicht abschließend**, sondern müsste im Einzelfall durch weitere Merkmale ergänzt werden.

Mietpreisspiegel für den Bereich der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Diese Übersicht über die Mietpreise in der VG Gau-Algesheim besteht aus insgesamt 3 Anlagen und unterscheidet dabei nach den Gemeinden:

Anlage I: Gültig für Stadt Gau-Algesheim und Ockenheim

Anlage II: Gültig für Appenheim und Schwabenheim

Anlage III: Gültig für Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim

Die sich aus den Tabellen ergebenden Mietwerte - je m² und Monat - sind Richtwerte. Sie sind nicht anzuwenden, wenn Mieteinnahmen aus vergleichbaren Wohnungen, insbesondere aus fremdvermieteten Wohnungen im selben Haus vorhanden sind. Grundsätzlich ist der Mittelsatz anzuwenden. Wird der Ansatz der unteren Werte begehrt, so sind die Wert mindernden Umstände im Einzelnen darzulegen. Die Mietwerte sind Nettomietwerte. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete i.S.d. § 21 Absatz 2 Einkommensteuergesetz sind dem Nettomietwert die umlagefähigen Kosten nach der zweiten Berechnungsverordnung hinzuzurechnen.

Nach der zweiten Berechnungsverordnung - II. BV- in der Neufassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 1813; BStBl. I S. 735) - Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV- ist es grundsätzlich möglich, **folgende Betriebskosten (Nebenkosten)** umzulegen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, alle Kosten der Entwässerung wie Oberflächenentwässerung und Kanalgebühren, Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwärme, die Kosten für den Betrieb einer zentralen Wasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser, die Kosten der Reinigung und der Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten des Betriebs von Personen und Lastaufzügen, ferner die Kosten für Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Treppen- und Außenbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren einschl. Immissionsmessung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, eines Hauswarts, des Betriebs der Gemeinschaftsantenne und einer maschinellen Wascheinrichtung.

Die Mietwerte in der Tabelle sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und der Wohnlage. In der Anlage IV sind einige Orientierungshilfen zur Einordnung von Mietsachen aufgeführt, die allerdings nicht abschließend sind.

Einfache Wohnlage: Besonders dichte Bebauung, Baugebiet mit gemischter Nutzung, alte Kernbereiche, außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Rauch Verkehr sowie starke Mängel hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnung.

Mittlere Wohnlage: Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile; auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum ausreichende Verkehrsverbindungen zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs.

Gute Wohnlage: Wohnlage in aufgelockerter Bebauung, besonders ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, ausreichend Grünflächen oder in durchgrüntem, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsverbindung zum Zentrum.

Anlage I

Mietpreisspiegel

gültig für **Gau-Algesheim** und **Ockenheim**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in m²	von	bis
„mittel“ mit Bad oder Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	3,00 €	3,90 €
		61 – 80 m ²	3,00 €	3,90 €
		über 80 m ²	2,90 €	3,60 €
	1965 bis 1975	bis 60 m ²	3,30 €	4,50 €
		61 – 80 m ²	3,30 €	4,40 €
		über 80 m ²	3,20 €	4,40 €
„gut“ mit Bad und Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	3,50 €	5,30 €
		61 – 80 m ²	3,50 €	5,20 €
		über 80 m ²	3,40 €	5,10 €
	1966 bis 1975	bis 60 m ²	4,00 €	6,30 €
		61 – 80 m ²	4,00 €	6,20 €
		über 80 m ²	4,00 €	6,00 €
	1976 bis 1989	bis 60 m ²	4,90 €	7,40 €
		61 – 80 m ²	4,90 €	7,30 €
		über 80 m ²	4,90 €	7,10 €
	1990 bis 1999	bis 60 m ²	5,60 €	8,40 €
		61 – 80 m ²	5,50 €	8,00 €
		über 80 m ²	5,50 €	7,80 €
	ab 2000	bis 60 m ²	6,00 €	8,60 €
		61 – 80 m ²	5,80 €	8,40 €
		über 80 m ²	5,60 €	8,20 €

Anlage II

Mietpreisspiegel

gültig für Appenheim und Schwabenheim

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in m ²	von	bis
„mittel“ mit Bad oder Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	2,60 €	3,40 €
		61 – 80 m ²	2,60 €	3,40 €
		über 80 m ²	2,60 €	3,20 €
	1966 bis 1975	bis 60 m ²	3,00 €	4,00 €
		61 – 80 m ²	3,00 €	4,00 €
		über 80 m ²	2,90 €	4,00 €
„gut“ mit Bad und Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	3,20 €	4,50 €
		61 – 80 m ²	3,20 €	4,40 €
		über 80 m ²	3,10 €	4,30 €
	1966 bis 1975	bis 60 m ²	3,60 €	5,20 €
		61 – 80 m ²	3,60 €	5,20 €
		über 80 m ²	3,60 €	5,00 €
	1976 bis 1989	bis 60 m ²	4,50 €	6,00 €
		61 – 80 m ²	4,50 €	6,00 €
		über 80 m ²	4,50 €	5,80 €
	1990 bis 1999	bis 60 m ²	5,00 €	6,90 €
		61 – 80 m ²	4,90 €	6,80 €
		über 80 m ²	4,80 €	6,70 €
	ab 2000	bis 60 m ²	5,40 €	7,20 €
		61 – 80 m ²	5,20 €	7,10 €
		über 80 m ²	4,90 €	6,90 €

Anlage III

Mietpreisspiegel

gültig für **Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim**
und **Ober-Hilbersheim**

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße in m²	von	bis
„mittel“ mit Bad oder Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	2,30 €	3,00 €
		61 – 80 m ²	2,30 €	3,00 €
		über 80 m ²	2,20 €	2,80 €
	1966 bis 1975	bis 60 m ²	2,70 €	3,50 €
		61 – 80 m ²	2,70 €	3,50 €
		über 80 m ²	2,60 €	3,50 €
„gut“ mit Bad und Sammelheizung	bis 1965	bis 60 m ²	2,80 €	4,00 €
		61 – 80 m ²	2,80 €	3,90 €
		über 80 m ²	2,60 €	3,80 €
	1966 bis 1975	bis 60 m ²	3,10 €	4,50 €
		61 – 80 m ²	3,10 €	4,50 €
		über 80 m ²	3,10 €	4,50 €
	1976 bis 1989	bis 60 m ²	3,90 €	5,40 €
		61 – 80 m ²	3,90 €	5,40 €
		über 80 m ²	3,90 €	5,00 €
	1990 bis 1999	bis 60 m ²	4,50 €	6,20 €
		61 – 80 m ²	4,30 €	5,90 €
		über 80 m ²	4,30 €	5,80 €
	ab 2000	bis 60 m ²	4,70 €	6,30 €
		61 – 80 m ²	4,60 €	6,20 €
		über 80 m ²	4,30 €	6,20 €

Anlage IV

Orientierungshilfen zur Einordnung von Mietsachen.

Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Sie kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und Wohnwert erhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung wird im Rahmen einer Gesamtbewertung aller Wohnwert mindernden und Wohnwert erhöhenden Merkmale vorgenommen.

Wohnwert mindernd (-)	Wohnwert erhöhend (+)
Bad / WC	Bad / WC
WC außerhalb der Wohnung	WC vom Bad getrennt
Bad nicht beheizbar	Doppelhandwaschbecken, Bidet, zweites WC
freistehende Badewanne	Bade- und Duschwanne separat vorhanden
nur Teilbereich gefliest	Fußbodenheizung
innen liegendes Bad ohne Fenster	Bad mit Fenster
Küche	Küche
keine Warmwasserbereitung	besondere Ausstattung z.B. Kühlschrank, Geschirrspüler
Keine Entlüftung	Küchenblock
Küche nicht beheizbar	
Wohn- und Schlafräume	Wohn- und Schlafräume
Einfachfenster	aufwendige Decken- und Wandverkleidung
fehlende Roll- oder Klappläden	großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m ² , Tiefe > 1,50 m)
kein nutzbarer Balkon	
kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Dachboden	Einbauschränke (sofern sie Abstellräume nicht ersetzen)
Keller- oder Souterrainwohnung	Fußbodenheizung
die Räume sind niedriger als 2,40 m oder höher als 3,00 m	hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett oder Dielen)
Gas-, Wasser- oder Elektroinstallationen liegen über Putz oder sind nicht ausreichend	
Wohnlage / Wohnumfeld	Wohnlage / Wohnumfeld
Lage an Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	Lage an besonders ruhiger Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)
Beeinträchtigung durch Lärm	Gemeinschaftssatellitenantenne oder Kabelanschluss
Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe)	wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dach, Kellerdecke)
schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden)	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner
unzureichende Wärmedämmung	Einzelgarage / Tiefgarage / Stellplatz
	Sauna/Schwimmbad vorhanden