

# Mietspiegel

Stand: 1. April 2012

## Stadt Bad Münstereifel

Zusammengestellt bei der Stadt Bad Münstereifel durch:

- Mieterverein Köln e.V.
- Haus- und Grundeigentümergebiet Euskirchen und Umgebung e.V.
- Stadt Bad Münstereifel

### Allgemeine Erläuterungen

Der "Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Die ausgewiesene Gesamtspanne betrifft die Kernstadt Bad Münstereifel; in den Ortsteilen Arloff, Eicherscheid, Eschweiler, Gilsdorf, Hohn, Iversheim, Kalkar, Kirspeich, Kolvenbach, Nöthen, Rodert, Schönau, Wald und Houverath liegen die Mieten in der unteren Spanne. In den anderen Ortsteilen sind Abschläge bis 10% möglich. Der Mietspiegel kann bei Mieterhöhungen in Einfamilienhäusern und Einliegerwohnungen nur in gegenseitigem Einvernehmen angewendet werden.

Es handelt sich um Netto-Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nachstehende Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung / Niederschlagswasser
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

Das gleiche gilt für die Schönheitsreparaturen. Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

### **Zusätzliche Informationen geben:**

Stadt Bad Münstereifel  
-Der Bürgermeister-  
Marktstraße 11-15  
53902 Bad Münstereifel  
Tel.: (02253) 50 50

*Für Ihre Mitglieder:*  
Haus- und Grundeigentümergebiet Euskirchen  
und Umgebung  
Münstereifeler Str. 98  
53879 Euskirchen  
Tel.: (02251) 5060857

Mieterverein Köln e.V.  
Haus des Mieterschutzes- Mühlenbach 49  
50676 Köln  
Tel.: (0221) 202370

*Zweigstelle Euskirchen*  
Oststraße 13, 53879 Euskirchen  
Tel.: (02251) 78 26 26

### Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

- 1. Größe der Wohnung**  
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.
- 2. Lage der Wohnung**  
**Einfache Wohnlagen**  
Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien erheblich beeinträchtigt wird.  
**Mittlere Wohnlagen**  
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngegenden.  
**Gute Wohnlagen**  
Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.
- 3. Besondere Ausstattung**  
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn  
- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,  
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),  
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),  
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche  
- Einbauschränke gehobener Qualität,  
- eine Einbauküche oder  
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.  
Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.
- 4. Modernisierung**  
Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe II. Bei umfassend sanierten Gebäuden (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.
- 5. Appartements**  
Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

## Wohnungen (Mieten in EUR pro m<sup>2</sup>)

um 40 m <sup>2</sup> Größe		um 60 m <sup>2</sup> Größe		um 80 m <sup>2</sup> Größe		um 100 m <sup>2</sup> Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

### Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1960** bezugsfertig wurden

A	3,00 - 3,80	3,10 - 3,95	2,80 - 3,55	2,95 - 3,75	3,10 - 3,50	2,95 - 3,55	2,60 - 3,25	2,80 - 3,50
B	3,80 - 4,65	3,95 - 4,65	3,65 - 4,30	3,85 - 4,55	3,65 - 4,30	3,85 - 4,45	3,50 - 4,15	3,70 - 4,35
C								

### Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die **von 1961 bis 1975** bezugsfertig wurden

A								
B	4,70 - 5,55	5,15 - 5,95	4,70 - 5,50	4,95 - 5,60	4,65 - 5,50	4,90 - 5,60	4,40 - 5,30	4,65 - 5,45
C								

### Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die **von 1976 bis 1989** bezugsfertig wurden

A								
B	5,40 - 5,95	5,75 - 6,40	5,05 - 6,75	5,35 - 6,05	4,90 - 5,65	5,25 - 5,90	4,80 - 5,45	5,00 - 5,60
C	5,70 - 6,30	5,85 - 6,50	5,65 - 6,25	5,85 - 6,35	6,00 - 6,15	5,75 - 6,30	5,40 - 5,85	5,65 - 6,15

### Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die **von 1990 bis 2004** bezugsfertig wurden

A								
B	5,90 - 6,35	6,20 - 6,70	5,50 - 6,00	5,75 - 6,20	5,30 - 5,90	5,50 - 6,15	5,20 - 6,75	5,45 - 6,00
C	6,10 - 6,55	6,25 - 6,85	5,95 - 6,50	6,15 - 6,85	5,80 - 6,40	6,05 - 6,70	5,55 - 6,15	5,75 - 6,35

### Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die **von 2005** bezugsfertig wurden

A								
B	5,90 - 6,35	6,20 - 6,70	5,50 - 6,00	5,75 - 6,20	5,30 - 5,90	5,50 - 6,15	5,20 - 6,75	5,45 - 6,00
C	6,10 - 6,55	6,25 - 6,85	5,95 - 6,50	6,15 - 6,85	5,80 - 6,40	6,05 - 6,70	5,55 - 6,15	5,75 - 6,35

Bei den nicht belegten Feldern lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor.

- A: ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad
- B: mit Heizung, Bad/WC
- C: mit besonderer Ausstattung