

Mietspiegel

für

nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der

Stadt Bingen

9. Fortschreibung

1. April 2013

I.

Der vorliegende Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Bingen wurde erstellt in Zusammenarbeit von:

- Haus- und Grundbesitzerverein Bingen e.V.
- Mieterschutzverein Mainz und Umgebung e.V.
- Stadtverwaltung Bingen

Der Mietspiegel erfüllt die Voraussetzung des § 558 c BGB und stellt eine Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das Gebiet der Stadt Bingen dar. Er soll Vermietern und Mietern die Möglichkeit bieten, in eigener Verantwortung eine Mietanpassung gem. § 558 ff BGB vornehmen zu können, ohne die Benennung von Vergleichsobjekten oder die Einholung eines mit erheblichen Kosten verbundenen Gutachtens.

Darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei den angegebenen Mietpreisen nicht um die bei einer Neuvermietung erzielbaren Mietpreise handelt, sondern um die z. zt. im Durchschnitt für vermietete Wohnungen geforderten Mietpreise.

Bei den Preisangaben handelt es sich um die sog. Kaltmiete/qm Wohnfläche und Monat. Hinzu kommen die üblichen Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, soweit diese nachdem zwischen den Mietparteien abgeschlossenen Mietverträgen umgelegt werden.

Nach § 2 der Betriebskostenverordnung ist es grundsätzlich möglich, folgende Betriebskosten umzulegen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, alle Kosten der Entwässerung, wie Oberflächenentwässerung und Kanalgebühren, Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwärme, die Kosten für den Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser, die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten. Die Kosten des Betriebs von Personen- und Lastenaufzügen, ferner die Kosten für Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Treppen- und Außenbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren einschl. Immissionsschutzmessung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, eines Hauswartes, des Betriebs der Gemeinschaftsantenne, des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung.

Der Mietspiegel gilt nicht:

- für preisgebundene Wohnungen (sog. Sozialwohnungen)
- für Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern
- vollständig untervermieteten Wohnraum (möglicherweise möbliert)
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- Wohnungen, welche mit Arbeitgeberwohnungsförderungsmitteln gefördert wurden
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- nicht abgeschlossenen Wohnungen.

Bei möbliert vermieteten 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.

II.

Gem. § 558 ff BGB kann eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt geltend gemacht werden:

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

1. die Miete im Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist
2. das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach §§ 559 - 560 BGB nicht berücksichtigt werden
3. der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind
4. sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren von Erhöhungen nach §§ 559 - 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 % (Kappungsgrenze) erhöht.

Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, welcher Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung oder Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Die nachstehenden Tabellen enthalten Eckwerte, in deren Rahmen Sie die ortsüblichen Mieten individuell bemessen können.

Die Mietwerte in den Tabellen sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, der Ausstattung, dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und der Wohnlage.

Die an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten haben den Bereich der Stadt Bingen in drei Wohnqualitätszonen, einfache Wohnlage, mittlere Wohnlage und gute Wohnlage, aufgeteilt.

Für die Beurteilung der Wohnqualitätszonen sind besondere Umstände maßgebend, eine Übersichtskarte oder Straßenbenennungen können nicht erfolgen.

Bei der Beurteilung der Wohnqualitätszone ist auch die Anbindung eines öffentlichen Verkehrsnetzes zu berücksichtigen.

Einfache Wohnlage:

Besonders dichte Bebauung, Baugebiete mit gemischter Nutzung, alte Kernbereiche der Stadt, außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Rauch, Verkehr, sowie starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.

Mittlere Wohnlage:

Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zum Einkaufszentrum und öffentlichen Einrichtungen mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs.

Gute Wohnlage:

Wohnlagen in aufgelockerter Bebauung, besonders ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, ausreichend Grünflächen oder in durchgrüntem, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

III.

Informationen zum Mietspiegel erhalten Sie bei

- dem Haus- und Grundbesitzerverein Bingen e. V., Mainzer Straße 40, 55411 Bingen,
☎ 06721-10013 oder 10014
- dem Mieterschutzverein e. V. Mainz und Umgebung e. V., Kurfürstenstraße 8, 55116 Mainz,
☎ 06131-613154
- und der Zweigstelle des Mieterschutzvereins Mainz e. V., im Hause der Touristinformation, Rheinkai 21, 55411 Bingen, mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Mietpreistabelle

Gruppe I

bezugsfertig bis 1965

	Einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
• bis 60 qm	3,60 – 4,00 €	4,00 – 4,60 €
• 60 qm – 80 qm	3,60 – 4,00 €	3,80 – 4,60 €
• über 80 qm	3,50 – 4,00 €	3,80 – 4,30 €
B. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
• bis 60 qm	4,40 – 5,80 €	4,80 – 5,90 €
• 60 qm – 80 qm	4,40 – 5,80 €	4,80 – 5,90 €
• über 80 qm	4,40 – 5,60 €	4,80 – 5,70 €

Mietpreistabelle

Gruppe II

bezugsfertig zwischen 1965 und 1980

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
• bis 60 qm	4,00 – 4,70 €	4,60 – 5,20 €
• 60 qm – 80 qm	4,00 – 4,70 €	4,60 – 5,20 €
• über 80 qm	4,00 – 4,70 €	4,60 – 5,20 €
B. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
• bis 60 qm	4,80 – 5,90 €	4,90 – 6,20 €
• 60 qm – 80 qm	4,80 – 5,90 €	4,90 – 6,10 €
• über 80 qm	4,70 – 5,70 €	4,90 – 6,00 €

Mietpreistabelle

Gruppe III

bezugsfertig zwischen 1980 und 1990

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	5,50 – 7,00 €	6,00 – 7,50 €
• 60 qm – 80 qm	5,50 – 6,90 €	6,00 – 7,50 €
• über 80 qm	5,50 – 6,80 €	5,80 – 7,40 €

Mietpreistabelle

Gruppe IV a

Umfassend renovierter Altbau

Renovierung ab 1990 (Doppelverglasung, renoviertes Bad, Etagen- oder Sammelheizung)

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	5,50 – 7,00 €	6,00 – 7,50 €
• 60 qm – 80 qm	5,50 – 6,90 €	6,00 – 7,50 €
• über 80 qm	5,50 – 6,90 €	5,80 – 7,40 €

Mietpreistabelle

Gruppe IV

bezugsfertig zwischen 1990 und 2000

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	6,40 – 7,50 €	7,00 – 8,50 €
• 60 qm – 80 qm	6,40 – 7,50 €	6,80 – 8,30 €
• über 80 qm	6,20 – 7,30 €	6,80 – 8,30 €

Mietpreistabelle

Gruppe V

bezugsfertig ab 2000

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	6,50 – 8,00 €	7,00 – 8,50 €
• 60 qm – 80 qm	6,50 – 8,00 €	6,80 – 8,30 €
• über 80 qm	6,30 – 7,70 €	6,60 – 8,30 €

Orientierungshilfe zur Bewertung der Wohnungen

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung wird im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmale vorgenommen:

Wohnwertmindernd (-)

Wohnwerterhöhend (+)

Bad/WC

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - WC außerhalb der Wohnung - Bad nicht beheizbar - Freistehende Badewanne - Nur Teilbereiche gefliest (Fliesenspiegel) - Keine aktive Entlüftung / kein Fenster - Einfach verglaste Fenster | <ul style="list-style-type: none"> - WC vom Bad getrennt - Doppelhandwaschbecken, Bidet - Zweites WC - Bad mit Fenster |
|--|--|

Küche

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Keine Warmwasserbereitung - Keine Entlüftung - Einfach verglaste Fenster | <ul style="list-style-type: none"> - Besondere Ausstattung
(z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) - Waschmaschine |
|--|--|

Wohn- und Schlafräume

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Einfach verglaste Fenster - Kein nutzbarer Balkon - Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden - Keller- oder Souterrainwohnung | <ul style="list-style-type: none"> - Aufwändige Decken- und Wandverkleidung - Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m) - Einbauschränke
(sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) - Hochwertiger Fußbodenbelag
(z. B. Parkett, Fliesen, Natursteinbelag) - Fußbodenheizung |
|--|---|

Wohnanlage/Wohnumfeld

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Lage an der Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin) - Beeinträchtigung durch Lärm (Gewerbe) - Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) - Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden) - Unzureichende Wärmedämmung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage an besonders ruhiger Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume) - Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen) - Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z. B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) - Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz |
|--|---|
-