

Mietspiegel

für

nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der

Stadt Bingen

11. Fortschreibung



April 2021

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 nach den zwischen den Mietparteien abgeschlossenen Mietverträgen umgelegt werden.

Der Mietspiegel gilt nicht:

- für preisgebundene Wohnungen (sog. Sozialwohnungen)
- vollständig untervermieteten Wohnraum (möglicherweise möbliert)
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- Wohnungen, welche mit Arbeitgeberwohnungsförderungsmitteln gefördert wurden
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- nicht abgeschlossene 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 BGB 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 der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Die nachstehenden Tabellen enthalten Eckwerte, in deren Rahmen sie die ortsüblichen Mieten 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, ausreichenden Grünflächen oder in durchgrüneten, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

Informationen zum Mietspiegel erhalten Sie bei

- dem Haus- und Grundbesitzerverein Bingen e. V., Mainzer Straße 40, 55411 Bingen
☎ 06721 – 10013 oder 10014
- dem Mieterschutzverein Mainz und Umgebung e. V., Kurfürstenstraße 8, 55116 Mainz,
☎ 06131 – 613154