

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen

im Gebiet

der Stadt Idstein

der Stadt Taunusstein

der Stadt Bad Schwalbach

und der Gemeinde Niedernhausen

Stand 1. Juli 2022



BAD SCHWALBACH

Mietspiegel Stadt Idstein

Wohnungen mit Heizung und Bad	Gruppe I Wohnungen bezugsfertig bis 31.12.1960	Gruppe II Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1961 bis 31.12.1980	Gruppe III Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1981 bis 31.12.1999	Gruppe IV Wohnungen bezugsf. ab 01.01.2000
A) bis unter 60 qm	€ 7,79 € 6,99 bis € 8,59	€ 8,86 € 8,06 bis € 9,66	€ 9,17 € 8,37 bis € 9,97	€ 9,82 € 9,02 bis € 10,62
B) 60 qm bis unter 100 qm	€ 7,81 € 6,81 bis € 8,81	€ 8,20 € 7,20 bis € 9,20	€ 8,63 € 7,63 bis € 9,63	€ 10,35 € 9,35 bis € 11,35
C) ab 100 qm	€ 7,07 € 6,27 bis € 7,87	€ 7,71 € 6,91 bis € 8,51	€ 8,07 € 7,27 bis € 8,87	€ 9,44 € 8,64 bis € 10,24

Mietspiegel Stadt Tausenstein

Wohnungen mit Heizung und Bad	Gruppe I Wohnungen bezugsfertig bis 31.12.1960	Gruppe II Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1961 bis 31.12.1980	Gruppe III Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1981 bis 31.12.1999	Gruppe IV Wohnungen bezugsf. ab 01.01.2000
A) bis unter 60 qm	€ 8,32 € 7,52 bis € 9,12	€ 8,33 € 7,53 bis € 9,13	€ 8,85 € 8,05 bis € 9,65	€ 9,90 € 9,10 bis € 10,70
B) 60 qm bis unter 100 qm	€ 7,48 € 6,48 bis € 8,48	€ 7,60 € 6,60 bis € 8,60	€ 8,24 € 7,24 bis € 9,24	€ 9,84 € 8,84 bis € 10,84
C) ab 100 qm	€ 7,23 € 6,43 bis € 8,03	€ 8,07 € 7,27 bis € 8,87	€ 8,94 € 8,14 bis € 9,74	€ 9,64 € 8,84 bis € 10,44

Mietspiegel Stadt Bad Schwalbach

Wohnungen mit Heizung und Bad	Gruppe I Wohnungen bezugsfertig bis 31.12.1960	Gruppe II Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1961 bis 31.12.1980	Gruppe III Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1981 bis 31.12.1999	Gruppe IV Wohnungen bezugsf. ab 01.01.2000
A) bis unter 60 qm	€ 7,12 € 6,32 bis € 7,92	€ 7,54 € 6,74 bis € 8,34	€ 7,96 € 7,16 bis € 8,76	€ 9,25 € 8,45 bis € 10,05
B) 60 qm bis unter 100 qm	€ 7,24 € 6,24 bis € 8,24	€ 7,23 € 6,23 bis € 8,23	€ 8,00 € 7,00 bis € 9,00	€ 9,94 € 8,94 bis € 10,94
C) ab 100 qm	€ 7,52 € 6,72 bis € 8,32	€ 7,24 € 6,44 bis € 8,04	€ 7,96 € 7,16 bis € 8,76	€ 9,15 € 8,35 bis € 9,95

Mietspiegel Gemeinde Niedernhausen

Wohnungen mit Heizung und Bad	Gruppe I Wohnungen bezugsfertig bis 31.12.1960	Gruppe II Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1961 bis 31.12.1980	Gruppe III Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1981 bis 31.12.1999	Gruppe IV Wohnungen bezugsf. ab 01.01.2000
A) bis unter 60 qm	€ 8,18 € 7,38 bis € 8,98	€ 8,16 € 7,36 bis € 8,96	€ 9,76 € 8,96 bis € 10,56	keine Angabe
B) 60 qm bis unter 100 qm	€ 8,47 € 7,47 bis € 9,47	€ 7,65 € 6,65 bis € 8,65	€ 8,21 € 7,21 bis € 9,21	€ 9,18 € 8,18 bis € 10,18
C) ab 100 qm	€ 8,52 € 7,72 bis € 9,32	€ 7,94 € 7,14 bis € 8,74	€ 8,64 € 7,84 bis € 9,44	€ 8,52 € 7,72 bis € 9,32

Zuschläge sind zulässig für

1. Einfamilienhäuser je nach Bauweise:

Reihenmittelhaus		10 %
Reihenend-/Doppelhaus		15 %
Freistehendes Haus		20 %
2. Wohnungen mit besonderer Ausstattung:

zusätzliches Zweitbad bzw. –dusche	bis	8 %
Einbauküche	bis	8 %
offener Kamin/Kachelofen/Kaminofen	bis	4 %

Bei Einfamilienhäusern sind Zuschläge für besondere Ausstattung gemäß Ziffer 2 nicht zulässig. Ziffer 1 gilt nicht für Einliegerwohnungen.

- Abschläge sind zulässig bei Wohnungen
- | | |
|-----------------------------|------|
| ohne Heizung | 10 % |
| ohne Bad | 10 % |
| ohne WC in der Wohnung | 10 % |
| ohne Wasch- und Trockenraum | 3 % |
| ohne Keller | 3 % |
| ohne Balkon | 3 % |
| ohne Isolierverglasung | 5 % |

mit ungünstigem Grundriss (gefangene Räume, Durchgangszimmer, nicht abgeschlossene Wohneinheit), ungünstiger, unzureichender Belichtung und Belüftung, Untergeschoss-(Souterrain) oder Dachgeschosswohnungen mit schlechten Stellmöglichkeiten und unzureichender Wärmedämmung bis max. 10 %

in Stadtteilen wegen unzureichender Infrastruktur (Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten u. ä.) und schlechten Verkehrsverbindungen bis max. 10 %

bei erhöhter Lärmbelästigung bis max. 15 %

Andere Besonderheiten der Ausstattung innerhalb der Wohnung werden im Rahmen der Mietspannen der Tabellenwerte berücksichtigt.

Erläuterungen und Dokumentation:

Der gemeinsame „einfache Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Institutionen Mieterbund Wiesbaden, Haus und Grund Wiesbaden e. V., Haus und Grund Bad Schwalbach und Umgebung e. V., Haus und Grund Idstein e. V. und Frau Nicole Deml-Moog aus Hünstetten (Sachverständige für Mieten, Grundstücke und Gebäude) wurden für die Kommunen tätig und waren so maßgeblich an dem neuen Mietspiegel beteiligt.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel (beteiligte Städte und Institutionen) fanden sich zur Beratung am 19. August 2021, 21. Oktober 2021, 27. April 2022 und 8. Juli 2022 zusammen.

Mehr als 4500 Mitglieder wurden seitens der Organisationen angeschrieben und in einem detaillierten Erhebungsfragebogen zur Größe, Lage, Ausstattung, dem Zustand der Wohnung sowie zum jeweiligen Mietzins befragt. Die Auswertungen nach erfolgter Rücksendung der zahlreichen Fragebögen ergaben die Grundlage des neuen Mietspiegels.

Die Angaben des Mietspiegels geben somit Mietpreise im Gebiet der Stadt Idstein, der Stadt Taunusstein, der Stadt Bad Schwalbach und der Gemeinde Niedernhausen, mit Stand - 1. Juli 2022 - wieder. Es handelt sich um die sogenannte Kalt- oder Nettomiete pro qm Wohnfläche und Mo-

nat. Unberücksichtigt bleiben hierbei die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Sonstige einzelvertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

Die Vermieterseite kann vom Mieter und/oder der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten) und die angestrebte Miete die üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt. Hierbei ist wiederum zu beachten, dass der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als die gesetzlich zulässige Kappungsgrenze erhöhen darf. Ortsüblich sind Mieten, die im gesamten Geltungsbereich der oben genannten beteiligten Städte (Stadt Idstein, Stadt Taunusstein, Stadt Bad Schwalbach, Gemeinde Niedernhausen) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt der letzten 6 Jahre vereinbart oder verändert worden sind. Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung – abgesehen von Vergleichsobjekten, Mietdatenbanken und Sachverständigengutachten – auch auf ortsübliche Mietübersichten (Mietspiegel) gestützt werden kann.

Die Tabellen enthalten **Richtwerte**, in deren Rahmen sich die ortsübliche Miete individuell einpendeln kann. In besonderen Fällen (siehe folgende Übersicht) können Zu- und Abschläge gemacht werden. Zu- und Abschläge, ausgehend vom jeweils ermittelten Wert, richten sich nach Art, Lage, Zustand und Ausstattung des jeweiligen Objektes. Bei Miet-

erhöhungsverlangen ist grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen, wenn die Wohnung in ihren Merkmalen (Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit) dem Durchschnitt dieser Gruppe entspricht.

Abweichungen von diesem durchschnittlichen Standard sind innerhalb der Spanne durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Behebbarer Mängel der Mietsache sind bei Bestimmung der Miethöhe nicht zu berücksichtigen.

Die Tabellenrichtwerte sind gegliedert nach der Größe der Wohnungen und dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Für die Wohnungsbegriffsbestimmung, nämlich Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Wohnungsgröße und Wohnungsart ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Eine Zuordnung nach dem im Tabellenwerk vorhandenen Begriff „Heizung“ erfolgt nur, wenn eine Sammelheizung vorhanden ist. Als Sammelheizung ist eine Heizungsanlage zu verstehen, bei der an einer Stelle des Gebäudes, der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger – insbesondere Wasser – mit Hilfe beliebiger Energiearten (Kohle, Öl, Gas, Strom) erwärmt wird und damit die einzelnen Räume der Wohnung(en), ausgenommen Flur(e), beheizt werden. Alle anderen Heizungsarten, ausgenommen Fernheizung, sind den Öfen zuzurechnen. Gleichgestellt ist die Ausstattung mit einer Elektro-Nachtspeicherheizung dann, wenn alle Räume – ausgenommen Flur, Küche sowie außenliegendes WC – mit E-Nachtspeicheröfen beheizt werden können.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet (bezugsfertig) wurde.

- a) Vollmodernisierte Wohnungen sind Wohnungen, die ein modernisiertes Bad und eine modernisierte sanitäre und elektrische Installation und eine modernisierte Heizung und isolier- oder schallschutzverglaste Fenster/Verbundfenster und eine Außendämmung besitzen, **es sei denn**, dass aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keine Außenwanddämmung aufgebracht werden darf. Sofern **alle** genannten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Zeitspanne einer Baualtersklasse durchgeführt wurden, kann bei der Einstufung der Wohnung die jeweilige Baualtersklasse der durchgeführten Maßnahmen zugrunde gelegt werden. Ansonsten sind die Wohnungen als teilmodernisiert oder nicht modernisiert anzusehen.
- b) Teilmodernisierte Wohnungen sind Wohnungen, bei denen die unter a) beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen in einem Zeitraum durchgeführt wurden, der über den Zeitrahmen einer Baualtersklasse hinausgeht oder bei denen nur Teile der genannten Maßnahmen durchgeführt wurden. Teilmodernisierte Wohnungen sind grundsätzlich in die Baualtersklasse einzugruppiert, die der Errichtung des Gebäudes entspricht, wobei die durchgeführten Teilmodernisierungen innerhalb der Spanne durch Zuschläge auf den Mittelwert der Baualtersklasse berücksichtigt werden können.

Erstellt in Zusammenarbeit von, von diesen anerkannt und zu beziehen durch:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e. V.

Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden
Telefon (0611) 71 65 47-0
www.mieterbund-wiesbaden.de
info@mieterbund-wiesbaden.de

Haus und Grund Wiesbaden e.V.

Luisenstraße 19, 65185 Wiesbaden
Telefon (0611) 30 03 00
www.hausundgrundwiesbaden.de
info@hausundgrundwiesbaden.de

Haus und Grund Bad Schwalbach und Umgebung e.V.

Rheinstr. 5, 65307 Bad Schwalbach
www.hausundgrund-bad-schwalbach.de
klausbecker@hausundgrund-bad-schwalbach.de

Haus und Grund Idstein e.V.

Wiesbadener Straße 15, 65510 Idstein
Telefon (06126) 95 13 67

Magistrat der Stadt Taunusstein

Aarstraße 150, 65232 Taunusstein-Hahn
Telefon (06128) 241-119
www.taunusstein.de
mietspiegel@taunusstein.de

Magistrat der Stadt Idstein

König-Adolf-Platz 2, 65510 Idstein
Telefon (06126) 78 241
www.idstein.de
pia.dannhauer@idstein.de

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach
Telefon (06124) 500 139
www.bad-schwalbach.de
rolf.bohrmann@bad-schwalbach.de

Gemeinde Niedernhausen

Wilrijkplatz, 65527 Niedernhausen
Telefon (06127) 903 119
www.niedernhausen.de
katrin.kilb@niedernhausen.de

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Frau Nicole Deml-Moog
Am Stöbersberg 9, 65510 Hünstetten
Telefon (06126) 50 57 450
www.deml-moog.de