



Zusammengestellt von der

**STADT VIERSEN**

Fachbereich Soziales  
und Wohnen

unter Mitwirkung

des Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer  
Vereins Viersen e. V.

sowie des Mieterverbandes  
Niederrhein e.V..

**Impressum**

Herausgeber: Stadt Viersen  
Die Bürgermeisterin  
Rathausmarkt 1  
Fachbereich 40 Soziales und Wohnen  
Königsallee 30  
41747 Viersen  
E-Mail: [wohnungswesen@viersen.de](mailto:wohnungswesen@viersen.de)  
Internet: <http://www.viersen.de>  
Bearbeiter: Hermann Josef Schmitz  
Druck: Hausdruckerei Kreis Viersen

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit  
Genehmigung des Herausgebers

**Stand: Januar 2019**

# V o r w o r t

Der Mietspiegel der Stadt Viersen hat wesentlich dazu beigetragen, Konflikte zwischen Vermietern und Mietern zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Diese positiven Erkenntnisse werden allgemein festgestellt.

Mit dieser Ausgabe erfolgt die **18.** Fortschreibung der Mietrichtwerte.

## 1. Allgemeines

Die Mietrichtwerte für Viersen gelten ausschließlich für freifinanzierte und unmöbliert vermietete Alt- und Neubauwohnungen in **Mehrfamilienhäusern**.

**Sie gelten nicht** für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnbaufürsorgemitteln des Bundes oder Landes gefördert worden sind. **Sie gelten auch nicht** für Wohnungen, für die aus anderen Gründen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erhoben werden darf.

Sie bieten den Mietvertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung sowie der Gebäude zu vereinbaren.

**Die Betriebskosten (Nebenkosten) sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Miete.**

Die Mietrichtwerte gelten bis auf weiteres. Soweit erforderlich, wird der Mietspiegel der Marktentwicklung im Abstand von zwei Jahren angepasst.

## 2. Gesetzliche Bestimmungen zur Miethöhe

Durch Artikel 7 des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGB I, S. 1149) wurde das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl I, S. 3603) zum 01.09.2001 aufgehoben.

Die einschlägigen Bestimmungen über die Mietverhältnisse über Wohnraum enthalten seit dem 01.09.2001 die §§ 549 - 577 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

**Bei den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen handelt es sich um Auszüge aus dem Mietrechtsreformgesetz.**

Artikel 1: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149), in seiner jeweils gültigen Fassung

### **§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz**

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 557a Staffelmiete**

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 557b Indexmiete**

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung

geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
  2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung**

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
  3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
  4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung**

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) 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.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung**

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **3. Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die in Viersen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und gezahlt wird.

Für die Berechnung der Wohnfläche können die §§ 1 – 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in ihrer jeweils gültigen Fassung, zugrunde gelegt werden.

#### Anmerkung:

Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), in ihrer jeweils gültigen Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 7 genannten Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. Nov. 2003 anzuwenden.

Voraussetzung für die angegebenen Mietrichtwerte ist, dass zu den Wohnungen angemessener Nebenraum (Abstellraum, Keller, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gehört. Zudem wird ein durchschnittlicher Wohnungszustand vorausgesetzt. Besonders aufwendige Ausstattungen, "nicht behebbare Mängel" oder Schäden, sind bei der Bewertung mit Zuschlägen oder Abschlägen zu berücksichtigen.

## Vergleichskriterien

Die Tabellenwerte sind nach Baujahr (Jahr der Bezugfertigkeit) und Wohnungsausstattung gegliedert.

### I. Wohnungsalter

Die Baujahre der Wohnungen sind wie folgt unterteilt:

vor	1949
1949 bis	1954
1955 bis	1962
1963 bis	1971
1972 bis	1978
1979 bis	1985
1986 bis	1990
1991 bis	1995
1996 bis	2000
2001 bis	2005
2006 bis	2010
2011 bis	2015
ab	2016

### II. Zu- oder Abschläge

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die aus Küche und zwei bis vier Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 55 bis 90 m<sup>2</sup> bestehen, mit Wohnungsabschluss versehen, mit ausreichendem (der Wohnung adäquat) Nebenraum ausgestattet und in ihrer Art als Vollgeschosswohnungen zu werten sind.

Bei Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ist in der Regel vom Mittelwert der Spanne auszugehen.

#### 1. Zuschläge

- a) überdurchschnittliche Sanitärausstattung  
(z. B. Wannenbad und Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, zweites WC etc.) + 5 bis 10 %
- b) Wohnungen  
50 bis 55 qm + 0 bis 5 %  
40 bis 49 qm + 5 bis 10 %  
unter 40 qm + 10 bis 15 %
- c) Appartements  
(unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Ein-Zimmer-Wohnung zu ver-

stehen, die eine eingerichtete Kochnische oder eine eingerichtete separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist) +15 bis 25 %

- d) überdurchschnittliche Ausstattung  
(z. B. Fußbodenheizung, Einbauküche, besondere Bodenbeläge, hochwertige Fliesen, Terrasse oder Garten) + 8 bis 15 %
- e) Aufzug (ohne Betriebskosten ca. 0,36 €/m<sup>2</sup>)
- f) modernisierte Wohnungen –Anhebung der Alterszuordnung:
  - 1) Bei Vollmodernisierung (Durchbaumaßnahme):  
Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre.  
Andere nachvollziehbare Einstufungsmethoden sind zulässig.
  - 2) Bei Teilmodernisierung:  
Modernisierungsjahr abzüglich 20 Jahre.  
Andere nachvollziehbare Einstufungsmethoden sind zulässig.
  - 3) Bei geringerer Modernisierung keine Anhebung der Alterszuordnung, sondern Berücksichtigung innerhalb der Preisspannen des ursprünglichen Baujahres.

**Modernisierung** ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen und die Einsparung von Wasser und Energie bewirken.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Querschnitts der Wohnung, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten, der Funktionsabläufe in Wohnungen und der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt sowie der Bewegungsfreiheit (entsprechend DIN 18040).

- g) besonders gute Wohnlage + 5 bis 8 %
- 2. Abschläge**
  - a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss (ab 1956) - 5 bis 10 %
  - b) Untergeschosswohnungen (Souterrain) - 15 bis 20 %
  - c) Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen - 0 bis 15 %
  - d) Wohnungen
    - 90 - 110 qm - 0 bis 5 %
    - 110 - 120 qm - 5 bis 10 %
    - über 120 qm - 10 bis 20 %
  - e) schlechte Wohnlage - 5 bis 8 %

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| f) WC außerhalb der Wohnung   | - 10 bis 20 %                 |
| g) Wohnungen ohne besonderen Schall- und Wärmeschutz (z. B. Isolierverglasung)                                      | - 4 bis 6 %                   |
| h) Wohnungen mit Gas-/Kohle- oder Elektroeinzelöfen (ausgenommen Nachtstromspeicheröfen)                            | - 1,00 €/m <sup>2</sup> /mtl. |
| i) Wohnungen ohne Bad / Dusche  | - 0,50 €/m <sup>2</sup> /mtl. |
| j) Wohnungen mit einem Energiebedarf/Energieverbrauch von mehr als 300 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr laut Energieausweis | - 20 %                        |

**Die aufgeführten Zu- oder Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

### 3. Betriebskosten

Die Betriebskosten (Nebenkosten) sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Miete. Sie richten sich in Umfang und Höhe nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter.

Soweit die Betriebskosten nicht gesondert erhoben werden, beträgt der Zuschlag zur Miete ca. 15 bis 30 % (ohne Heizungs- und Aufzugskosten).

Es wird verwiesen auf § 556 und § 556a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

#### **§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende

des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam

#### **§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten**

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Betriebskosten** sind gemäß § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV werden folgt definiert:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung,  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe
4. Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung
12. Kosten der Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
  - b) Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nr. 1 - 16 nicht erfasst sind.  
Namentlich sind dies Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wartung von Feuerlöschern, Lüftungsgeräten und Rückstausicherungen)

**Anmerkung:** Zu den sonstigen Betriebskosten gehören **nicht** die Bankgebühren sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von Wohnungen bzw. Eigentumswohnungen.

## 4. Kosten der Schönheitsreparaturen

Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so ist ein Zuschlag zu den Mietrichtwerten in angemessener Höhe möglich, wobei eine Anlehnung an den Betrag des § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung denkbar ist.

## 5. Richtwerte

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ergeben sich die für Viersen ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten nach dem Stand von **Januar 2019** im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die in der Übersicht aufgeführten Zahlen sind Richtwerte; sie sind weder absolute Zahlen noch haben sie den Charakter von Tabellenmieten. Sie sind die Mietwerte, die in Viersen für Wohnungen der angegebenen Art im Durchschnitt der letzten vier Jahre vereinbart bzw. gezahlt wurden.

Die jeweiligen Einzelwerte sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen, wobei man von einem Wert innerhalb der Spanne ausgehen und den endgültigen Wert unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge ermitteln sollte. Der sich aus der Spanne der Einzelmieten ergebende Mittelwert (Fettdruck der Richtwerttabelle) setzt einen normalen Erhaltungszustand der Wohnung voraus.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten nicht in den nachfolgend aufgeführten Richtwerten enthalten sind.**



## Richtwerttabelle Januar 2019

### Wohnungsalter mit Heizung und Bad/Dusche

von	bis		€	€	€
vor	1949		3,70	<b>4,20</b>	4,50
1949	1954		3,90	<b>4,35</b>	4,75
1955	1962		4,50	<b>4,85</b>	5,10
1963	1971		4,80	<b>5,25</b>	5,45
1972	1978		5,15	<b>5,70</b>	6,00
1979	1985		5,70	<b>6,25</b>	6,65
1986	1990		6,30	<b>6,70</b>	7,15
1991	1995		6,90	<b>7,30</b>	7,65
1996	2000		7,15	<b>7,60</b>	7,90
2001	2005		7,35	<b>7,80</b>	8,10
2006	2010		7,60	<b>8,00</b>	8,35
2011	2015		7,80	<b>8,15</b>	8,55
ab	2016		8,10	<b>8,50</b>	9,05

Bei dem **Fettdruck** handelt es sich um einen gewogenen **Mietmittelwert**.  
**Diese Richtwerttabelle beinhaltet keine Betriebskosten.**

**Bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern (Vollgeschosswohnungen) ist in der Regel vom oberen Richtwert der Tabelle auszugehen.**