

Mietspiegel



für die Stadt Voerde (Ndr rh.)

*** * ***

Stand: 01. Januar 1999

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Voerde (Ndr rh.) und kann gemäß § 2 Abs. 2 Miethöhegesetz vom 18.12.1974 in der zurzeit geltenden Fassung als Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Voerde (Ndr rh.) bei der Mietgestaltung für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen.

Dieser Mietspiegel ist gültig ab 01.01.1999

Erläuterungen zum Mietspiegel

Allgemeines:

1. Der "Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben die Verhältnisse vom 01. Januar 1999 wieder.

Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" je qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnklassen beziehen.

2. Nach Festlegung durch die Vertragsparteien für den Mietspiegel werden 2 Mietrichtwerttabellen erstellt.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Tabelle 1 neben dem Entgelt für die Nutzung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten.

Nicht in den Mietrichtsätzen enthalten sind folgende Kosten, die umgelegt werden können:

- Kosten für Be- und Entwässerung
- Kosten für den Betrieb der Heizung und Warmwasserbereitung
- Kosten für den Betrieb des Aufzuges
- Kosten für den Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten für Treppenhausreinigung und Hausmeister
- Kosten für die Müllabfuhr

In Tabelle 2 sind die Mietrichtwerte ohne Betriebskosten aufgeführt. Die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sind

- Grundsteuern
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten
 - a). des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - b). des Betriebes 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
- Kosten
 - a). des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - b). der eigenständig gewerblichen Lieferung v. Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne d. Buchst. a).
 - c). der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinfegerreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten für den Hauswart
- Kosten
 - a). des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage
 - b). des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtungen,

die neben der Miete umgelegt werden können.

Wohnlagen:

Für die Einstufung in die jeweiligen Lageklassen wird in der Regel folgende Eingruppierung empfohlen:

1. Gute Wohnlagen:
Ruhige Wohnlagen, die sich zusätzlich durch verkehrsgünstige Lagen und bequem erreichbare Einkaufsmöglichkeiten auszeichnen (aufgelockerte Bebauung).
2. Mittlere Wohnlagen:
Wohnlagen, die nicht wesentlich durch Geräusch-, Geruchs- oder Verkehrsbelästigung beeinträchtigt werden und nicht in zu großer Entfernung von Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten liegen. Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut.
3. Einfache Wohnlagen:
Wohnung in Randgebieten mit schwächerer Verkehrsanbindung zu weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnungen in Lagen mit starker Geräusch-, Geruchs- oder Verkehrsbelästigung, wobei nicht alle diese Merkmale gleichzeitig zutreffen müssen.

Ausstattung, Grundriss, Unterhaltungszustand:

Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt, das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

4. Grundausrüstung:

zu a):

Für die Eingruppierung von Wohnraum in diese Spalte ist grundsätzlich Voraussetzung, dass eine zentrale Beheizung und ein normales Bad sowie Isolierverglasung vorhanden sind. Die Erläuterungen zu b). gelten entsprechend.

Die Fensteranlagen aller Baujahrklassen müssen mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Ist eine Wohnung, welche der Ausstattungsklasse "a" zuzuordnen ist, nicht mit Isolierverglasung ausgestattet, so sind DM 0,40/m² in Abzug zu bringen.

zu b).

Diese Spalte umfasst die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen.

Unter Zentralheizungen sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter), soweit alle Räume beheizbar sind.

Als "Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen:

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse auch Waschbecken und ggf. WC sowie genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet. Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschelegenheiten (z. B. Waschtisch) installiert sind und mit Warmwasser versorgt werden.

Sogenannte Badenischen, die meist dem Schlafzimmer zugeordnet sind (Schrankbäder o. ä.), wirken sich nur unwesentlich auf die Miethöhe aus.

zu c).

Bei diesen Mietwerten wird davon ausgegangen, dass die Toilette in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht ist. Diese muss vom Flur und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein.

2. Grundrissgestaltung:

Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale.

Zur guten Grundrissgestaltung gehört im allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer etc.) steht.

3. Modernisierte Wohnungen:

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung des Anwesens im wesentlichen der einer Neubebauung entspricht oder den Anforderungen einer höheren Baujahresklasse genügen.

Instandsetzungen alleine dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu- und Abschläge:

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils nach dem Mittelwert – vorgenommen werden:

1. **Zuschläge:**

a). Ausstattung/Modernisierung

Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere ein überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattungen (z. B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz. Gesetzlich mögliche Zuschläge infolge nachträglicher Wärmedämmung können den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.

Zuschläge zu a). können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

b). Einfamilienhäuser mit Gartenbenutzung 10 %

c). Sollte trotz vorgesehener Einfachverglasung Isolierverglasung vorhanden sein, kann ein Zuschlag von 0,40 DM/m²/mtl. vereinbart werden.
Bei Teilisolierverglasung ist ein entsprechender Anteil zu vereinbaren.

2. **Abschläge:**

a). Wohnungen ohne Wohnungsabschluss 10 %

b). Dachgeschoss- und Untergeschosswohnungen bis 8 %

c). Außerhalb der Wohnung gelegene Toilette (in der Regel) 10 % - 15 %

d). Fensteranlagen ohne Isolierverglasung aller Baujahresgruppen der Ausstattungsklasse "a)." 0,40 DM/m²/mtl. bzw. ein entsprechender Anteil bei Teilisolierverglasungen

e). Wohnungen in über 5-geschossigen Wohnanlagen ab Baujahr 1970, bis 12 %
Wohnungen in Wohnanlagen von mehr als 6 Geschossen bis 15 %

f). Bei Mietanpassungen können auch weiterhin die durchgeführten Wertverbesserungsumlagen (§ 3 MHG) gesondert umgelegt werden. Dabei muss allerdings die ursprüngliche Baujahreskategorie angewendet werden.

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

Tabelle 1: mit anteiligen Betriebskosten

	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III			Gruppe IV			Gruppe V			Gruppe VI			Gruppe VII			Gruppe VIII		
	Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1959 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 – 1969 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 – 1975 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 – 1980 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 – 1985 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1986 – 1994 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die ab 1995 errichtet wurden		
	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.	gute	mittlere	einfach.
A) Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche																								
a) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	8,75 9,08	8,08 8,39	7,27 7,64	9,66 9,96	8,24 8,45	7,34 7,64	10,27 10,58	9,16 9,34	7,89 8,06	11,03 11,46	9,59 9,91	8,23 8,47	11,67 12,04	10,68 10,95	9,98 10,26	11,84 12,17	10,95 11,19	10,20 10,45	12,48 12,82	11,50 11,73	10,71 10,95	12,98 13,32	12,00 12,23	11,21 11,45
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad, ohne Isolierverglasung	7,02 7,27	6,48 6,79	5,93 6,27	8,61 8,93	7,35 7,51	6,69 6,92	9,29 9,55	8,19 8,50	7,14 7,34	9,80 10,09	8,87 9,18	7,62 7,91												
b) ohne Heizung, ohne Bad, mit WC, ohne Isolierverglasung	5,99 6,27	5,64 5,93	5,23 5,50	7,82 8,09	6,30 7,14	6,21 6,44	8,53 8,81	7,76 8,05	7,01 7,34	9,12 9,45	8,32 8,65	7,33 7,53												
A) Wohnungen bis 70 m ² Wohnfläche																								
a) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	8,44 8,76	7,78 8,08	6,32 6,83	9,39 9,66	8,02 8,24	7,08 7,34	9,92 10,27	8,78 9,06	7,72 7,89	10,57 11,02	9,27 9,59	7,98 8,23	11,32 11,67	10,41 10,68	9,71 9,98	11,52 11,84	10,70 10,95	9,96 10,20	12,16 12,48	11,27 11,50	10,48 10,71	12,66 12,98	11,77 12,00	10,98 11,21
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad, ohne Isolierverglasung	6,79 7,12	6,17 6,48	5,59 5,93	8,30 8,61	7,13 7,35	6,42 6,69	8,99 9,29	7,88 8,19	6,92 7,14	9,51 9,80	8,54 8,87	7,33 7,62												
b) ohne Heizung, ohne Bad, mit WC, ohne Isolierverglasung	5,61 5,99	5,34 5,64	5,02 5,23	7,54 7,82	6,60 6,87	5,98 6,21	8,24 8,53	7,44 7,76	6,73 7,01	8,84 9,12	8,01 8,32	7,08 7,33												
A) Wohnungen bis 90 m ² Wohnfläche																								
a) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	8,12 8,44	7,47 7,78	6,53 6,91	9,10 9,39	7,78 8,02	6,79 7,08	9,60 9,92	8,52 8,78	7,40 7,65	10,22 10,63	9,05 9,27	7,73 7,98	10,96 11,32	10,14 10,41	9,45 9,71	11,18 11,52	10,45 10,70	9,71 9,96	11,81 12,16	11,03 11,27	10,25 10,48	12,31 12,66	11,53 11,77	10,75 10,98
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad, ohne Isolierverglasung	6,53 6,79	5,87 6,17	5,26 5,59	8,00 8,30	6,89 7,13	6,17 6,42	8,70 8,99	7,60 7,88	6,70 6,92	9,21 9,50	8,23 8,54	7,03 7,34												
b) ohne Heizung, ohne Bad, mit WC, ohne Isolierverglasung	5,42 5,70	5,06 5,34	4,75 5,02	7,30 7,54	6,30 6,60	5,78 5,98	7,96 8,24	7,17 7,44	6,46 6,73	8,53 8,85	7,70 8,01	6,85 7,08												
A) Wohnungen über 90 m ² Wohnfläche																								
a) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	7,77 8,12	7,15 7,47	6,12 6,53	8,84 9,10	7,55 7,78	6,52 6,79	9,27 9,60	8,24 8,60	7,22 7,47	9,80 10,22	8,63 8,95	7,47 7,73	10,61 10,96	9,87 10,14	9,16 9,45	10,85 11,18	10,20 10,45	9,47 9,71	11,49 11,81	10,79 11,03	10,01 10,25	11,99 12,31	11,29 11,53	10,51 10,75
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad, ohne Isolierverglasung	6,22 6,53	5,55 5,87	4,75 4,91	7,66 7,99	6,66 6,89	5,88 6,17	8,38 8,70	7,28 7,60	6,48 6,70	8,91 9,21	7,91 8,23	6,76 7,03												
b) ohne Heizung, ohne Bad, mit WC, ohne Isolierverglasung	5,14 5,42	4,74 5,06	4,51 4,75	7,05 7,30	6,05 6,30	5,55 5,78	7,67 7,96	6,84 7,17	6,10 6,40	8,23 8,53	7,39 7,70	6,64 6,85												

