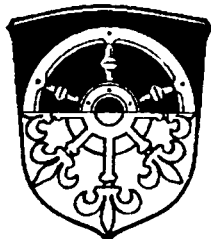


Mietspiegel



für die Stadt Voerde (Ndrh.)

*** * ***

Stand: 01. Januar 2005

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Voerde (Ndrh.) und kann gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 19. Juni 2001, zuletzt geändert am 26. November 2001, in der zurzeit geltenden Fassung als Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Voerde (Ndrh.) bei der Mietgestaltung für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen.

**Dieser Mietspiegel ist gültig
ab 01.01.2005
bis 31.12.2005**

Erläuterungen

zum Mietspiegel

Allgemeines:

Die Tabelle für Voerde ist eine Orientierungshilfe nach §§ 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit geben soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben die Verhältnisse vom 01. Januar 2005 wieder.

1. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbau. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (Die Nutzung des sog. Arbeitszimmer gilt nicht als Gewerblich);
- Wohnungen die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnraum der vollständig untervermietet ist.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten pro Quadratmeter**. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFV) zu ermitteln. Betriebskosten sind darin **nicht** enthalten.

Sind im Einzelfall in Mietverträgen auch Mieten vereinbart, die Betriebskosten enthalten (Teilklausivmieten), sind diese durch Umrechnung zu berücksichtigen. Dieser Umstand trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu. Hier kann ein Wert in Höhe von 0,48 € je qm Wohnfläche angemessen sein.

Nicht in diesem Wert enthalten sind folgende Kosten, die umgelegt werden können:

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

3. Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung gültig ab 01.01.2004

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks;
2. die Kosten der Wasserversorgung;
3. die Kosten der Entwässerung;
4. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage;
5. die Kosten des Betriebes der Warmwasserversorgungsanlage;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges;
8. die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und der Ungezieferbekämpfung;
10. die Kosten der Gartenpflege;
11. die Kosten der Beleuchtung;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
14. die Kosten für den Hauswart;
15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören die Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Sogenannte Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind **keine** Betriebskosten im Sinne der Verordnung.

4. Wohnlage

Einfache Wohnlage

Wohnungen in Straßen mit starkem Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

Gute Wohnlagen

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung; im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindung zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

5. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

Zentrale Beheizung

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören u.a. Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas- Etagenheizungen und Elektro- (Nacht-) Speicheröfen (keine Heizlüfter).

Wohnungen mit Wärmeluftheizungen, die jeweils nur die Beheizung eines Teils der Wohnung zulassen, sind im unteren Bereich der jeweiligen Mietspanne anzusiedeln.

Bad/ Dusche

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der mindestens sockelhoch gefliest ist (1,60 m) und in dem neben den Sanitäreinrichtungen (Wanne oder Dusche, Waschbecken und WC) genügend Raum zum Aus- bzw. Ankleiden vorhanden ist.

Elektroinstallation

Eine ausreichende Elektroinstallation ist dann gegeben, wenn heute übliche Haushaltsgeräte gleichzeitig betrieben werden können.

6. Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung
- Grundriss und Lage innerhalb des Hauses
- Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen

Zu den Wohnungen müssen angemessene Nebenräume (Keller- bzw. Abstellraum, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gegeben sein.

Für Normalwohnungen ist vom Mittelwert auszugehen.

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 | bis zu 15 % |
| | 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 Deckenvertäfelungen in Holz. Gesetzlich mögliche Zuschläge infolge nachträglicher Wärmedämmung können den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Zuschläge zu a) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattung vom Vermieter investiert wurden. Sie sollen insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht übersteigen. | |
| b) | Einfamilienhäuser mit Gartennutzung | bis 15 % |
| c) | Appartements mit bis zu 35 qm Wohnfläche in gehobener Ausstattung (unter einem Appartement ist eine 1-Zimmer- Wohnung zu verstehen, die in der Regel Wohn_ Kochnische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist). | 15 % |

2. Abschläge

- | | | |
|----|--|----------------|
| a) | Wohnungen ohne Wohnungsabschluss | 10 % |
| b) | Dachgeschoss- und Untergeschosswohnungen | bis 8 % |
| c) | Fensteranlagen ohne Isolierverglasung aller Baujahresgruppen
0,35 €/qm/mtl.. Bei Teilisolierung ist ein entsprechender Anteil zu vereinbaren. | |
| d) | Wohnungen in über 5-geschossigen Wohnanlagen ab Bj. 1970 | bis 13 % |
| e) | bei Fehlen eines Keller- bzw eines Abstellraumes
oder Trockenmöglichkeit | jeweils 3 % |
| f) | Wohnungen mit Elektrospeicheröfen (sog. Nachtspeicher) | 5 % |
| g) | Wohnungen ohne Heizung | 0,55 €/qm/mtl. |
| h) | Wohnungen ohne Bad | 0,55 €/qm/mtl. |
| i) | Toiletten außerhalb der Wohnung | 15 % |

Modernisierung im Sinne des § 12 Abs.1 Satz 1 WoGV i.V.m. § 16 Abs. 3 WoFG

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, den allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen allein dürfen zu keinem Zuschlag führen.

Eine Wohnung gilt als modernisiert, wenn mindestens drei der folgenden baulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes durchgeführt worden sind:

- Einbau einer Sammelheizung
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster/ Türen
- Erneuerung der Fassade
- Neugestaltung des Treppenhauses
- Verbesserung des Feuchtschutzes im Keller
- wärmedämmende/ energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Altersgruppe!
Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen sind keine Modernisierungen.

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

Gültig bis 31.12.2005

2005	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	Gruppe VII
	Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden	Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind	Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind	Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind	Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die ab 2000 modernisiert worden sind	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2000 bezugsfertig wurden
Tabelle 1 ohne Betriebskosten							

A) Wohnungen bis 49,99 qm mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache
	4,30	3,91	3,52	4,51	4,10	3,69	4,72	4,29	3,86	5,10	4,63	4,17	5,57	5,07	4,66	5,94	5,40	4,88	6,28	5,69	5,12
	4,61	4,19	3,77	4,84	4,40	3,96	5,07	4,61	4,16	5,46	4,97	4,47	5,98	5,43	4,89	6,38	5,80	5,22	6,72	6,11	5,50
Mittelwert	4,46	4,05	3,65	4,68	4,25	3,83	4,90	4,45	4,01	5,28	4,80	4,32	5,78	5,25	4,73	5,16	5,60	5,04	6,49	5,90	5,31

B) Wohnungen 50,00 bis 69,99 qm mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache
	4,09	3,72	3,34	4,30	3,91	3,52	4,51	4,10	3,69	4,88	4,44	4,00	5,36	4,87	4,39	5,73	5,21	4,69	6,05	5,50	4,95
	4,38	3,98	3,59	4,61	4,19	3,77	4,84	4,40	3,96	5,24	4,78	4,28	5,75	5,23	4,70	6,15	5,59	5,03	6,49	5,90	5,31
Mittelwert	4,24	3,85	3,47	4,46	4,05	3,65	4,68	4,25	3,83	5,06	4,60	4,14	5,56	5,05	4,55	5,94	5,40	4,86	6,27	5,70	5,13

C) Wohnungen 70,00 bis 89,99 qm mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache
	3,87	3,52	3,17	4,09	3,72	3,34	4,30	3,91	3,52	4,67	4,25	3,82	5,15	4,68	4,21	5,52	5,02	4,52	5,84	5,31	4,78
	4,16	3,78	3,40	4,38	3,98	3,59	4,61	4,19	3,77	5,01	4,55	4,10	5,52	5,02	4,52	5,92	5,38	4,84	6,26	5,69	5,12
Mittelwert	4,02	3,65	3,29	4,24	3,85	3,47	4,46	4,05	3,65	4,84	4,40	3,96	5,34	4,85	4,37	5,72	5,20	4,68	6,05	5,50	4,95

D) Wohnungen ab 90,00 qm mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache
	3,66	3,33	3,00	3,87	3,52	3,17	4,09	3,72	3,34	4,46	4,05	3,65	4,94	4,49	4,04	5,31	4,83	4,34	5,63	5,11	4,60
	3,93	3,57	3,21	4,16	3,78	3,40	4,38	3,98	3,59	4,78	4,35	3,91	5,29	4,81	4,33	5,69	5,18	4,66	6,03	5,49	4,94
Mittelwert	3,80	3,45	3,11	4,02	3,65	3,29	4,24	3,85	3,47	4,62	4,20	3,78	5,12	4,65	4,19	5,50	5,00	4,50	5,83	5,30	4,77