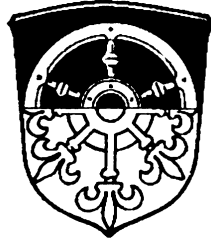


Mietspiegel



für die Stadt Voerde (Ndrh.)

* * *

Stand: 01. Januar 2020

Dieser Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. erstellt und kann gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zur Zeit 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 bis zum 31.12.2021

Eine Einstufung einzelner Wohnlagen oder eine individuelle Rechtsberatung kann und darf durch den Fachdienst Wohnen der Stadtverwaltung nicht erfolgen. Wenden Sie sich hierfür bitte an die Interessenvertretungen der Mieter- oder Vermieterseite oder an eine entsprechende Rechtsberatungsstelle.

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 2020** wieder.

1. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für **nicht** preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. 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 (WoFIV) 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 €/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 (BetrKV) 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
 - des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, oder
 - 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 hierzu u.a. auch Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas- Etagenheizungen und Elektro- (Nacht-) Speicheröfen (keine Heizlüfter).

Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum zu verstehen, der mindestens sockelhoch gefliest ist (1,60m) und in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert 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 eine **Normalwohnung 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. 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 (darunter ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen mit bis zu 35qm Wohnfl. in gehobener Ausstattung) | bis 15 % |

2. Abschläge

- | | | |
|----|---|----------------|
| a) | Wohnungen ohne Wohnungsabschluss | bis 10 % |
| b) | Dachgeschoss- und Untergeschosswohnungen | bis 8 % |
| c) | Fensteranlagen ohne Isolierverglasung aller Baujahresgruppen
0,20 €/qm/mtl. .Bei Teilisolierung ist ein entsprechender Anteil zu vereinbaren. | |
| d) | Wohnungen in über 5- geschossigen Wohnanlagen ab Bj. 1970 | bis 13 % |
| e) | Wohnungen ohne Heizung | 0,80 €/qm/mtl. |
| f) | Wohnungen ohne Bad | 0,80 €/qm/mtl. |

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

2020/2021	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	Gruppe VII
	Tabelle 1 ohne Betriebskosten	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

A) Wohnungen bis 49,99 qm	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
mit Heizung, Bad	4,83	4,43	3,98	5,18	4,67	4,21	5,41	4,88	4,44	5,72	5,20	4,63	6,29	5,72	5,14	6,77	6,13	5,56	7,18	6,48	5,86
WC u. Iso-Vergl.	5,26	4,77	4,32	5,56	5,12	4,60	5,86	5,35	4,83	6,40	5,78	5,20	6,92	6,29	5,66	7,35	6,72	6,03	7,75	7,06	6,38
Mittelwert	5,05	4,60	4,15	5,37	4,90	4,41	5,64	5,12	4,64	6,06	5,49	4,92	6,61	6,01	5,40	7,06	6,43	5,80	7,47	6,77	6,12

B) Wohnungen 50,00 bis 69,99 qm	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
mit Heizung, Bad	4,58	4,20	3,75	4,94	4,49	4,03	5,18	4,73	4,26	5,41	4,97	4,46	6,06	5,49	4,91	6,54	5,97	5,35	6,90	6,27	5,61
WC u. Iso-Vergl.	4,98	4,53	4,09	5,35	4,83	4,38	5,56	5,07	4,59	6,11	5,54	5,04	6,69	6,06	5,50	7,12	6,43	5,81	7,47	6,83	6,13
Mittelwert	4,78	4,37	3,92	5,15	4,66	4,21	5,37	4,90	4,43	5,76	5,26	4,75	6,38	5,78	5,21	6,83	6,20	5,58	7,19	6,55	5,87

C) Wohnungen 70,00 bis 89,99 qm	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
mit Heizung, Bad	4,37	3,98	3,60	4,67	4,26	3,80	4,94	4,44	3,98	5,25	4,75	4,30	5,78	5,20	4,69	6,32	5,75	5,17	6,66	6,08	5,46
WC u. Iso-Vergl.	4,77	4,32	3,92	5,07	4,60	4,15	5,35	4,88	4,54	5,83	5,31	4,80	6,45	5,88	5,31	6,83	6,20	5,56	7,23	6,54	5,91
Mittelwert	4,57	4,15	3,76	4,87	4,43	3,98	5,15	4,66	4,26	5,54	5,03	4,55	6,12	5,54	5,00	6,58	5,98	5,37	6,95	6,31	5,69

D) Wohnungen ab 90,00 qm	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
mit Heizung, Bad	4,15	3,75	3,36	4,44	4,03	3,65	4,67	4,26	3,80	4,97	4,51	4,05	5,54	5,04	4,51	6,08	5,51	4,93	6,43	5,86	5,22
WC u. Iso-Vergl.	4,48	4,09	3,70	4,83	4,38	3,98	5,07	4,59	4,15	5,59	5,09	4,63	6,17	5,59	5,09	6,54	5,97	5,41	6,95	6,32	5,68
Mittelwert	4,32	3,92	3,53	4,64	4,21	3,82	4,87	4,43	3,98	5,28	4,80	4,34	5,86	5,32	4,80	6,31	5,74	5,17	6,69	6,09	5,45

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert (in der Tabelle fettgedruckt) als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.

Modernisiert Wohnungen

Von Modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnungen grundsätzlich der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere:

- * Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- * Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- * Erneuerung der Elektroinstallation
- * Erneuerung der Fenster und Türen
- * Erneuerung Küche (Fliesenspiegel, Bodenbelag)
- * Erneuerung der Fassade
- * Neugestaltung des Treppenhauses
- * Verbesserung des Feuchtschutzes im Keller
- * Wärmedämmende/ energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich eine Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB. Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrganggruppen zugeordnet.

Nicht Modernisierung, sondern Wohnungsbau im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 2,3 oder 4 WoFG sind dagegen die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Änderungen, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum (erst) geschaffen wird und die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnverhältnisse.

Der so geschaffene Wohnraum ist neugeschaffener und damit auch neu bezugsfertig gewordener Wohnraum (§ 1a Abs. 1 Satz 2 WoGV). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Faustregel, dass ein Bauaufwand den Kosten nach wesentlich ist, wenn er rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen sind keine Modernisierungen.