

# Mietspiegel



**für die Stadt Voerde**



**Stand: 1. Januar 2022**

**Dieser Mietspiegel wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken und kann gemäß § 558c BGB in der zurzeit geltenden Fassung als Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Voerde bei der Mietgestaltung für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen.**

**Dieser Mietspiegel ist gültig bis zum 31.12.2023**

**Eine Rechtsberatung wird von Amts wegen nicht gegeben. Auch eine Einstufung von Wohnlagen wird nicht vorgenommen. Wenden Sie sich hierfür bitte an die Interessenvertreter der Mieter- oder Vermieterseite oder an eine entsprechende Rechtsberatung.**

# 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 2022 wieder.**

### 1. Geltungsbereich

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

- a) Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- b) Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- c) Wohnungen, die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- d) Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- e) 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:

- a) Kosten für Be- und Entwässerung
- b) Kosten für den Betrieb der Heizung und der Warmwasserbereitung
- c) Kosten für den Betrieb des Aufzuges
- d) Kosten für den Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- e) Kosten für die Treppenhausreinigung und Hausmeister
- f) Kosten der Müllabfuhr

### 3. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) gültig ab 01.01.2004

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) die Kosten der Wasserversorgung,
- c) die Kosten der Entwässerung
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
- e) die Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage;
- f) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen;
- g) die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs;
- h) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;
- i) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung;

- j) die Kosten der Gartenpflege;
- k) die Kosten der Beleuchtung;
- l) die Kosten der Schornsteinreinigung
- m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
- n) die Kosten für den Hauswart;
- o) die Kosten
  - des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder
  - des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;
- p) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;
- q) sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, 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**

- a) 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.
- b) Mittlere Wohnlage  
Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.
- c) Gute Wohnlagen  
Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung; im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### **5. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht**

- a) 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 auch Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).
- b) 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.
- c) Elektroinstallation  
Eine ausreichende Elektroinstallation ist dann gegeben, wenn heute übliche Haushaltsgeräte gleichzeitig betrieben werden können.
- d) Sonderausstattung  
Dazu gehört zum Beispiel: Komfortbad, 2. Dusche, Bidet, Gäste WC, Fliesen, besonderer Bodenbelag

## 6. Wertermittlung

- a) 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.
- b) Zu den Wohnungen müssen angemessene Nebenräume (Keller- bzw. Abstellraum, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gegeben sein.
- c) Für eine Normalwohnung ist vom Mittelwert auszugehen.
- d) Eine Modernisierung entspricht einem Neubau

## 7. Zu- und Abschläge

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

- a) Lage
- Gut: + 10 %
  - Mittel: +/- 0 %
  - Einfach: - 10 %
- b) Heizart ohne Zentralheizung
- - 10 %
- c) Sonderausstattung
- Bis zu + 15 %
- d) Einfamilienhäuser mit Gartennutzung
- + 15 %
- e) Appartements bis 40 m<sup>2</sup> mit gehobener Ausstattung
- + 15 %
- f) Dach- und Untergeschosswohnung
- Bis zu + 8 %
- g) Fensteranlagen ohne Isolierverglasung aller Baujahresgruppen
- - 10 %
- h) Bei Teilisolierung ist ein entsprechender Anteil zu vereinbaren
- i) Wohnungen ohne Aufzug in über 5-geschossigen Wohnanlagen ab Baujahr 1970
- - 10 %

## Mietspiegel (2022 / 2023) für die Stadt Voerde

<b>Gruppe</b> (nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit)	<b>I</b> Bis 1959	<b>II</b> 1960 bis 1969 Modernisiert bis 1979	<b>III</b> 1970 bis 1979 Modernisiert bis 1989	<b>IV</b> 1980 bis 1989 Modernisiert bis 1999	<b>V</b> 1990 bis 1999 Modernisiert bis 2009	<b>VI</b> 2000 bis 2009 Modernisiert bis 2019	<b>VII</b> Ab 2010 Modernisiert ab 2020
<b>Kategorie</b> (nach Wohnungsgröße)							
<b>A</b> (unter 50 m <sup>2</sup> )	<b>5,05 €</b> (4,81 € - 5,27 €)	<b>5,27 €</b> (5,03 € - 5,51 €)	<b>5,65 €</b> (5,36 € - 5,95 €)	<b>6,19 €</b> (5,89 € - 6,48 €)	<b>6,62 €</b> (6,31 € - 6,92 €)	<b>6,97 €</b> (6,67 € - 7,27 €)	<b>7,47 €</b> (7,17 € - 7,77 €]
<b>B</b> (50m <sup>2</sup> bis 69,99 m <sup>2</sup> )	<b>4,80 €</b> (4,62 € - 4,97 €)	<b>5,05 €</b> (4,87 € - 5,22 €)	<b>5,42 €</b> (5,12 € - 5,71 €)	<b>5,95 €</b> (5,65 € - 6,24 €)	<b>6,39 €</b> (6,15 € - 6,62 €)	<b>6,75 €</b> (6,46 € - 7,03 €)	<b>7,25 €</b> (6,96 € - 7,53 €)
<b>C</b> (70m <sup>2</sup> bis 89,99 m <sup>2</sup> )	<b>4,56 €</b> (4,39 € - 4,74 €)	<b>4,80 €</b> (4,57 € - 5,03 €)	<b>5,18 €</b> (4,89 € - 5,47 €)	<b>5,71 €</b> (5,36 € - 6,06 €)	<b>6,16 €</b> (5,92 € - 6,39 €)	<b>6,50 €</b> (6,26 € - 6,74 €)	<b>7,00 €</b> (6,76 € - 7,24 €)
<b>D</b> (ab 90 m <sup>2</sup> )	<b>4,34 €</b> (4,15 € - 4,51 €)	<b>4,56 €</b> (4,39 € - 4,73 €)	<b>4,94 €</b> (4,65 € - 5,24 €)	<b>5,48 €</b> (5,19 € - 5,76 €)	<b>5,91 €</b> (5,68 € - 6,15 €)	<b>6,27 €</b> (6,04 € - 6,51 €)	<b>6,77 €</b> (6,54 € - 7,01 €)

**Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere:**

Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)  
Erneuerung der Sanitäranlagen  
Erneuerung der Elektroinstallation  
Erneuerung der Fenster und Türen  
Erneuerung Küche (Fliesenspiegel, Bodenbelag)  
Erneuerung der Fassade  
Neugestaltung des Treppenhauses  
Verbesserung Feuchtschutz Keller  
Wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich die 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 Absatz 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, die Änderung, 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 Wohnbedürfnisse.

Der so geschaffene Wohnraum ist neugeschaffener und damit auch neu bezugsfertig gewordener Wohnraum (§ 1a Absatz 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.**