

# Gemeinde Weeze

## Mietspiegel

Stand: 01.12.2020

### Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Gemeinde Weeze

#### Herausgeber:

##### **Gemeindeverwaltung Weeze**

✉ Cyriakusplatz 13/14, 47652 Weeze

☎ 0 28 37 – 91 01 22

#### in Zusammenarbeit mit dem

##### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve**

✉ Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve

☎ 0 28 21 – 8 56 56 oder 8 56 29

##### **Haus- und Grund An der Niers e.V.**

✉ Nordwall 53, 47608 Geldern

☎ 0 28 31 – 70 13

##### **Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V.**

✉ Stechbahn 58, 47533 Kleve

☎ 0 28 21 – 97 77 07

## A. Allgemeines

1. Der "Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen" dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Gemeinde Weeze. 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.

Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre fortgeführt werden. Die Fortführung kann in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex ausgerichtet werden. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ je nach m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind Netto-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 nachstehende Kosten:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- der Wasserversorgung
- der Entwässerung
- der Straßenreinigung und Abfallgebühren
- der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
- des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- die Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- der Gartenpflege
- der Beleuchtung
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- der Gemeinschafts-Antennenanlage und Breitbandkabelnetz
- die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten

3. Schönheitsreparaturen obliegen laut § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dem Vermieter. Dieser kann sie jedoch auf den Mieter übertragen, wobei starre Fristen im Rahmen einer mietvertraglichen Vereinbarung zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führen können. Die veröffentlichten Mietrichtwerte berücksichtigen, dass die Schönheitsreparaturen in aller Regel vom Mieter übernommen werden.

## B. Wohnlage

### Normale Wohnlagen (N)

Die meisten Wohnlagen innerhalb des Ortsgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen. Die Ortskerne der zur Gemeinde Weeze gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

## C. Lage im Gebäude, Größe und Grundrissgestaltung

### a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss - Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung)

Vollgeschosswohnungen ab 3. Geschoss sowie Kellergeschosswohnungen können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erd-, 1. Oder 2. Obergeschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

- b) Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der m<sup>2</sup>-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die II. Berechnungsverordnung anzurechnen.
- c) Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale.  
Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit 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 dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) steht.

#### D. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) Baujahresgruppe I bis V wird bei einer Größe von 90 bis 130 m<sup>2</sup> ein Richtwert von **550,00 € Untergrenze** und bei jüngerem Baujahr bis zu **1.100,00 €** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % bis 20 %.

Die Bewertungen in E und F sind mit zu berücksichtigen.

#### E. Mindeststandard für Gebäude Gruppe I - II

Die Baujahresgruppe I erfasst Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Keine raumbezogene Beheizung (z.B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer; Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung

Wenn nur eines der vorgenannten Qualitätsmerkmale nicht erfüllt wird, kann der Mietpreis um 8 % gekürzt werden. Mehrere nicht erfüllte Qualitätsmerkmale können zu einem höheren Abschlag bis zu 25 % führen.

#### F. Zu- und Abschläge

##### Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für Gruppen I - III

1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster, Dach) gedämmt ist	15 %
Ansonsten als Einzelmaßnahmen	
1a) Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung	4 %
1b) Fassadendämmung	4 %
1c) Dachflächen-/Speicherdämmung	2 %
1d) Kellerdeckendämmung	2 %
2a) Für die Baujahresgruppen I – IV ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009	25 %
2b) Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V	10 %
3, Einbau einer Zentralheizung / Etagenheizung	6 %

4) neue Elektroinstallation	4 %
5) neue Bäder	8 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppe I bis II

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes incl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die Gruppe IV einzustufen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

**Durch die Zuschläge unter 1. Bis 1d. und 3. Bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.**

**Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:**

**Zuschläge:**

- Aufzug	5 %
- gute Wohnlage: Baujahresgruppe I - III	5 %
Baujahresgruppe IV und V	3 %
- Garten zur Eigennutzung	3-6 %

**Abschläge:**

- Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen	2 %
- fehlender eigener Abstellraum	5 %
- fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt z.B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum)	3 %
- einfache Wohnlage, Abschlag je nach Lage	bis 10 %

**G. Definition der Tabellenwerte**

Die Richtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit normaler Ausstattung, d.h. abgeschlossene Wohnung, Bad, WC und Zentralheizung.

Abweichungen hiervon können durch Zu- und Abschläge nach Abschnitt E ausgeglichen werden.

**H. Rechtsgrundlagen**

Durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 richten sich alle rechtlichen Ausgestaltungen der Wohnraummiete jetzt grundsätzlich nach dem Mietrecht des BGB, §§ 535 – 580a. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) wurde aufgehoben.

## Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Gemeinde Weeze

<b>Grundmiete ohne Nebenkosten € / m<sup>2</sup></b> R = Richtwert Stand: 01.12.2020	Gruppe I Wohnungen bis 31.12.1979 bezugsfertig WOHNLAGE	Gruppe II Wohnungen vom 01.01.80 bis 31.12.89 bezugsfertig WOHNLAGE	Gruppe III Wohnungen vom 01.01.90 bis 31.12.99 bezugsfertig WOHNLAGE	Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.00 bis 31.12.09 bezugsfertig WOHNLAGE	Gruppe V Wohnungen vom 01.01.2010 bezugsfertig WOHNLAGE
Wohnlage	N	N	N	N	N
<b>A. Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup></b> Mit Hgz. u. Bad/WC	R 5,15	5,75	6,45	7,20	8,30
<b>B. Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup></b> Mit Hgz. u. Bad/WC	R 5,00	5,35	5,90	6,80	7,80
<b>C. Wohnungen bis 95 m<sup>2</sup></b> Mit Hgz. u. Bad/WC	R 4,70	5,05	5,75	6,50	7,65
<b>D. Wohnungen über 95 m<sup>2</sup></b> Mit Hgz. u. Bad/WC	R 4,60	4,95	5,50	6,10	7,00

