

MIETSPIEGEL

FÜR DIE GEMEINDE WEEZE



**Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohn-
raumes im Bereich der Gemeinde Weeze**

Stand: 01.09.2024

Herausgeber:

Gemeindeverwaltung Weeze
Cyriakusplatz 13/14, 47652 Weeze
Telefon: 0 28 37 – 91 01 20
www.weeze.de

In Zusammenarbeit mit dem:

Haus- und Grund An der Niers e.V.
Nordwall 53, 47608 Geldern
0 28 31 – 70 13
www.hausundgrund-anderniers.de

Mieterschutzbund e.V.
Universitätsstraße 41, 47051 Duisburg
0 203 – 29 62 19
<https://www.msb-mbn.de>

Unter Mitwirkung des
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve
0 28 21 – 8 56 56 oder 8 56 29
www.kreis-kleve.de

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 fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessensvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je m² 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 Heizkosten. Diese sind gesondert umzulegen.

Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- b) der Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs
- f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- g) Entwässerung
- h) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschafts-Antennenanlage und Breitbandkabelnetz
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) Sonstige Betriebskosten

B. Wohnlage - Definition

I. Einfache Wohnlage

Wohnungen in Außerortslagen und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

II. 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.

III. Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind charakterisiert durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) Wohnungslage im Gebäude
Vollgeschoss – Dachgeschoss - Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung)
Kellergeschoss-, Dachgeschoss- und Vollgeschosswohnungen ab dem 3. Obergeschoss 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 Quadratmeter-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV – vom 25.11.2003 anzuwenden.
- 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. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. Mindeststandard für Gebäude der Gruppe I

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

- Fenster mit Isolierung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

E. Zu- und Abschläge

Zuschläge:

- a) Einfamilienhäuser 10 – 15 %
- b) Freistehende Einfamilienhäuser 15 – 25 %
- c) Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser) 5 - 10 %
- d) für die Baujahresgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW-40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV bis zu 25 %
- e) für ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV und V 10 %
- f) Wärmepumpe für die Baujahresgruppen I bis IV 5 %
- g) für „gute Wohnlage“ in Gruppe I 5 %
- h) für „gute Wohnlage“ in Gruppe II 3 %
- i) Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe 3 - 5 %
- j) Fahrstuhl 3 - 5 %
- k) Etagenheizung 5 %
- l) Separate Wasserzähler (Gruppe I) 3 %
- m) Fassadendämmung (Gruppe I) 10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I und II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. 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 bei den Baujahresgruppen I bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

- a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung 6 %
- b) fehlende Zentralheizung 6 %
- c) fehlende Warmwasserversorgung 6 %
- d) keine abgeschlossene Wohnung 3 – 10 %
- e) kein Bad und WC in der Wohnung 10 %
- f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung 6 %
- g) fehlende Kellerdämmung 2 %
- h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellfläche beeinträchtigen 2 – 5 %
- i) fehlender Abstellraum 5 %
- j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliche Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt C, Absatz c) 3 – 10 %

F. Definition der Tabellenwerte

Die Richtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Bad, WC und Zentralheizung.

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

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Gemeinde Weeze

Stand: 01.09.2024

Grundmiete ohne Nebenkosten €/m ²		Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
R = Richtwert		Wohnungen bis 31.12.1989 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.1990 – 31.12.1999 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.2000 – 31.12.2009 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.2010 – 31.12.2019 bezugsfertig	Wohnungen ab 01.01.2020 bezugsfertig
Wohnlage		Normale Wohnlage	Normale Wohnlage	Normale Wohnlage	Normale Wohnlage	Normale Wohnlage
A. Wohnungen bis etwa 55 m ²	R	6,15 €	6,50 €	7,50 €	8,55 €	9,50 €
B. Wohnungen über 55 bis etwa 70 m ² <i>55 m² (redaktionell geändert am 21.11.2024)</i>	R	5,50 €	6,15 €	7,00 €	8,05 €	9,15 €
C. Wohnungen über 70 bis etwa 95 m ²	R	5,30 €	6,00 €	6,60 €	7,80 €	8,75 €
D. Wohnungen über 95 m ²	R	5,00 €	5,80 €	6,30 €	7,40 €	8,20 €

