

STADT
KEVELAER



MIETSPIEGEL
2015

RICHTLINIEN FÜR DIE MIETE DES NICHT PREISGEBUNDENEN WOHNRAUMES
IM BEREICH DER
STADT KEVELAER

STAND: 1. JANUAR 2015

HERAUSGEBER:

DER BÜRGERMEISTER KEVELAER

☒ PETER-PLÜMPE-PLATZ 12
47623 KEVELAER
☎ 02832 122 415

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS KLEVE**

☒ NASSAUERALLEE 15-23
47533 KLEVE
☎ 02821 85 629 ODER 85 656

**HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER-VEREIN
AN DER NIERS E.V.**

☒ NORDWALL 53
47608 GELDERN
☎ 02831 7013

**MIETERSCHUTZVEREIN
KREIS KLEVE E.V.**

☒ EMMERICHER STR. 217
47533 KLEVE
☎ 02821 977707

**MIETERVEREIN WESEL-BOCHOLT-KLEVE
UND UMGEBUNG E.V.**

☒ GESCHÄFTSSTELLE KLEVE
BAHNHOFSTR. 18
47533 KLEVE
☎ 02821 12771

ECK & COMPANY IMMOBILIEN GMBH

☒ MARKT 40
47608 GELDERN
☎ 02831 130 130

ERLÄUTERUNGEN

A. ALLGEMEINES

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren. *Der Mietspiegel soll alle 2 Jahre fortgeführt werden.* Die Fortführung kann in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex ausgerichtet 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 Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:
 - die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
 - Wasserversorgung
 - Betrieb der zentralen Heizung
 - Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - Versorgung mit Fernwarmwasser
 - Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
 - Straßenreinigung und Müllgebühren
 - Entwässerung
 - Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - Gartenpflege
 - Beleuchtung
 - Schornsteinreinigung
 - Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Hauswart
 - Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelnetz
 - Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
 - sonstige Betriebskosten

3. In 2008 wurde der Energiepass eingeführt. Mit diesem Energie- und Wärmebedarfsausweis ist der Energie- und Wärmebedarf bestehender Gebäude bei Mieter- oder Eigentümerwechsel zu belegen. Nähere Bestimmungen enthält § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV)

4. Schönheitsreparaturen obliegen laut § 535 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. WOHLAGE

Normale Wohnlagen (N)

Die meisten Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes 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 Stadt Kevelaer gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

C. LAGE, GRÖÖE 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 m²-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die II. Berechnungsverordnung 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.

D. EINFAMILIENHÄUSER

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) Baujahresgruppen I – V wird bei einer Größe von **90 qm bis 130 qm** ein Richtwert von **450,00 € Untergrenze** und bei jüngerem Baujahr bis zu **850,00 €** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 – 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 % gesenkt 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 25 % gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009

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:

Gruppen 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- oder 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 DER STADT KEVELAER
STAND: 1. JANUAR 2015

 STADT KEVELAER		Gruppe I Wohnungen, die <i>bis 31.12.1979</i> bezugsfertig wurden	Gruppe II Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.1980</i> <i>bis 31.12.1989</i> bezugsfertig wurden	Gruppe III Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.1990</i> <i>bis 31.12.1999</i> bezugsfertig wurden	Gruppe IV Wohnungen, die <i>vom</i> <i>01.01.2000</i> <i>bis 31.12.2009</i> bezugsfertig wurden	Gruppe V Wohnungen, die <i>seit 2010</i> bezugsfertig wurden
Erläuterungen: N = normale Wohnlage		N €/m²	N €/m²	N €/m²	N €/m²	N €/m²
a) Wohnungen bis 55 m ² Wohnfläche	Richtwert	5,00	5,60	6,50	6,75	7,25
b) Wohnungen bis 75 m ² Wohnfläche	Richtwert	4,80	5,05	6,05	6,20	6,80
c) Wohnungen bis 95 m ² Wohnfläche	Richtwert	4,60	4,95	5,95	6,10	6,65
d) Wohnungen über 95 m ² Wohnfläche	Richtwert	4,50	4,85	5,30	5,50	5,90