

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel

(in Anwendung des Mietspiegels des Landkreises Altenkirchen)

-Stand Juni 2007-

Allgemeines

Die Fortschreibung 2006 des Mietspiegels 2000 hält an dem erstmals für den Mietspiegel 1986 entwickelten Punktsystem fest. Der Mietspiegel tritt zum 01.09.2006 in Kraft. Ausfertigungen des Mietspiegels sind bei der Verbandsgemeindeverwaltung St. Goar-Oberwesel zu erhalten.

Der vorliegende Mietspiegel soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, im Rahmen ortsüblicher Mieten in eigener Verantwortung eine für beide Teile angemessene Miete zu vereinbaren. Die angeführten Quadratmeterpreise entsprechen in ihrer Bandbreite der heutigen Mietpreissituation in der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel. Der Mietspiegel ist nicht als Mietpreisfestsetzung zu verstehen, sondern weist **Richtwerte** aus, an denen sich die beteiligten Vertragsparteien/Interessengruppen orientieren sollen. Er gilt nur für freifinanzierte Alt- und Neubauwohnungen, nicht für die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues.

Bei den ausgewiesenen Mietsätzen handelt es sich um die so genannte Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346). Hinzu kommen die üblichen Nebenkosten (Betriebskosten) im Sinne der §§ 556 / 556a BGB, soweit diese nach den dafür erforderlichen mietvertraglichen Vereinbarungen umlegbar sind. Die §§ 558 – 558b BGB regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für nicht preisgebundene Wohnungen.

Anwendung des Mietspiegels

Die Tabelle enthält zwei Grundmerkmale:

- a) Gruppeneinteilung nach Baujahr des Gebäudes und Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad)
- b) Wohnqualität nach Punktesystem

Zunächst ist anhand des Punktesystems die Wohnqualität zu bestimmen. Das Punktesystem enthält die wesentlichsten objektbezogenen Merkmale einer Wohnung. Qualitätsmäßig ausschlaggebende Merkmale in positiver oder negativer Hinsicht, die in dem Punktesystem nicht erfasst sind, sind darüber hinaus gehend zu berücksichtigen. Die ermittelte Gesamtpunktzahl ergibt die Wohnqualität von einfach bis sehr gut (einfach bis 8 Punkte; mittel 9 – 14 Punkte; gut 15 - 20 Punkte; sehr gut ab 21 Punkte). Danach ist die Wohnung in die jeweilige Gruppe und Wohnqualitätsstufe einzuordnen.

Sind die Merkmale ermittelt, kann in der entsprechenden Spalte die ortsübliche Miethöhe in einer Bandbreite abgelesen werden. Die dann zwischen den Mietparteien zu vereinbarende Miete sollte innerhalb dieser Bandbreite liegen.

Nach der statistischen Auswertung sind die Städte und Gemeinden der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel innerhalb der Bandbreite mit 60 bis 80 % (Bereich B) einzuordnen.

Beispiel:

Wohnung in der Stadt St. Goar (Gruppe 2/gut), Bandbreite 3.60 € bis 4.15 €/m²; Differenz = 0,55 €; davon 60 bis 80 % = 0,33 € bis 0,44 €. Es ergibt sich damit eine festzusetzende Miete zwischen 3,93 € bis 4,04 €.

Der Mietpreis sollte in erster Linie im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter in der Bandbreite der jeweiligen zutreffenden Rubrik nach individuellen Gesichtspunkten festgelegt werden.

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnqualität, Lage und Ausstattung der Wohnung

			Bewertung	
1. Wohnungsgröße	a) Wohnfläche bis 60 m ²	+ 2 Punkte		P.
	b) Wohnfläche bis 100 m ²	+ 1 Punkte		P.
	c) Wohnfläche ab 100 m ²	- 1 Punkt		P.
2. Lage des Hauses	a) Stadtzentrum	+ 2 Punkte		P.
	b) Dörfliches Mischgebiet	+ 3 Punkte		P.
	c) Wohngebiet	+ 4 Punkte		P.
	d) Verkehrslage gut	+ 1 Punkt		P.
	e) Verkehrslage mittel	0 Punkte		P.
	f) Verkehrslage schlecht	- 1 Punkt		P.
	g) Geruchsbelästigung	- 2 Punkte		P.
	h) Lärmbelästigung	- 2 Punkte		P.
	i) Infrastruktur gut	+ 2 Punkte		P.
	j) Infrastruktur mittel	0 Punkte		P.
	k) Infrastruktur schlecht	- 2 Punkte		P.
3. Art des Hauses	a) Einfamilienhaus	+ 6 Punkte		P.
	b) Zweifamilienhaus	+ 4 Punkte		P.
	c) Mehrfamilienhaus	+ 3 Punkte		P.
	d) ungünstige Raumaufteilung	- 3 Punkte		P.
	e) nicht abgeschl. Wohnung	- 3 Punkte		P.
	Reihenhaus	+ 4 Punkte		P.
g) Dachgeschosswohnung	- 2 Punkte		P.	
4. Aufbau der Wohnung	a) Gemeinschafts-WC	- 1 Punkt		P.
	b) 2. WC in Wohnung (Gäste-WC)	+ 1 Punkt		P.
	c) Zweite Dusche	+ 1 Punkt		P.
	d) Einzelöfen	- 3 Punkte		P.
	e) Kochnische	- 1 Punkt		P.
	Küche	0 Punkte		P.
	g) Abstellraum	+ 1 Punkt		P.
	h) Keller	+ 1 Punkt		P.
	i) Boden	+ 1 Punkt		P.
	j) Terrasse	+ 2 Punkte		P.
	k) Balkon	+ 1 Punkt		P.
l) Aufzug	+ 2 Punkte		P.	
5. Ausstattung der Wohnung	a) Parkett (überwiegend)	+ 3 Punkte		P.
	b) Teppichboden (überwiegend)	+ 3 Punkte		P.
	c) Kunststoffboden (überwiegend)	+ 2 Punkte		P.
	d) Fliesen	+ 3 Punkte		P.
	e) Isolierverglasung	+ 3 Punkte		P.
	f) Rollläden	+ 1 Punkt		P.
	g) Einbauküche	+ 2 Punkte		P.
	h) Einbauschränke	+ 1 Punkt		P.
Kabelanschluss (TV), SAT-TV	+ 1 Punkt		P.	
Vorteilpunkte	+		Punkte	
Nachteilpunkte	-		Punkte	
Gesamtpunktzahl	=		Punkte	

6. Wohn-
qualität**einfach**
mittel
gut
sehr gut**= bis 8 Punkte**
= 9 bis 14 Punkte
= 15 bis 20 Punkte
= ab 21 Punkte

Gruppen		einfach	mittel	gut	sehr gut
1. Baujahr bis 1948 mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	2,70 - 3,10	3,00 - 3,45	3,30 - 3,80	-----
2. Baujahr 1949 bis 1964 mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	3,25 - 3,75	3,50 - 4,00	3,60 - 4,15	3,75 - 4,30
3. Baujahr 1965 bis 1974 mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	-----	3,70 - 4,30	4,00 - 4,60	4,10 - 4,70
4. Baujahr 1975 bis 1988 mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	-----	4,00 - 4,55	4,40 - 5,00	4,75 - 5,40
5. Baujahr ab 1989 mit Bad/Dusche u. Heizung	€/m ²	-----	4,30 - 4,90	4,70 - 5,40	5,10 - 5,90