

# MIETSPIEGEL

Richtlinien für die Miete des  
nicht preisgebundenen  
Wohnraumes im Bereich der Stadt Geldern

**Stand: 1. Januar 2008**

**Herausgeber:**

Städtische Dienste Geldern - Immobilien und Erschließung  
Internet-Adresse: [www.geldern.de](http://www.geldern.de)

**in Zusammenarbeit mit**

Eck & Company Immobilien GmbH  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve  
Haus- und Grundeigentümer-Verein An der Niers e.V.  
Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.

Nachdruck verboten !

## **A. Allgemeines**

1. Der "Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum" dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Bereich der Stadt Geldern. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener **V e r a n t w o r t u n g** die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.  
Die Tabelle enthält "Mietrichtwerte" und "Rahmenwerte" je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
2. Die früheren Gruppen I und II sind in der Gruppe II zusammengefasst worden (= Wegfall der Gruppe I erfolgte am 01.01.2002). In der neuen Gruppe VII werden Mietwerte für Wohnungen und Wohngebäude, die ab dem 01. Januar 2000 bezugsfertig waren, ausgewiesen.
3. Die angegebenen Mieten sind **N e t t o**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, die gesondert umzulegen sind. Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 nachstehende Kosten:
  - 1) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
  - 2) die Kosten der Wasserversorgung
  - 3) die Kosten der Entwässerung
  - 4) die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
    - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
    - c) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
  - 5) die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
    - b) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
  - 6) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - 7) die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
  - 8) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - 9) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - 10) die Kosten der Gartenpflege
  - 11) die Kosten der Beleuchtung
  - 12) die Kosten der Schornsteinreinigung
  - 13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - 14) die Kosten für den Hauswart
  - 15) die Kosten
    - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
    - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
  - 16) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
  - 17) sonstige Betriebskosten

## B. Wohnlage

### Normale Wohnlage (N)

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen.

Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und 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 Geldern gehörenden Ortschaften zählen hierzu.

### Gute Wohnlage (G)

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet.

Hierzu gehören vor allem die reinen Wohngebiete der Stadt Geldern.

## C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

- a) Wohnungslage im Gebäude  
Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss / Vorderhaus, Hinterhaus Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Obergeschoss an können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Obergeschoss (Geschossdifferenzierung). 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 anzuwenden.  
Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte anzurechnen, die von Balkonen und gedeckten Freisitzen können bis zur Hälfte angerechnet werden.
- 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 Wohnung handelt, die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum u.ä.) steht.

## D. Modernisierungen

Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den Gruppen IV bis VI zugeordnet.

Hierunter fallen diejenigen Wohnungen, die im Sinne der gesetzlichen Vorschriften (Wohnraumförderungsgesetz -WoFG-) modernisiert sind, insbesondere wärme- und schalldämmende Maßnahmen sowie durchgreifende Wohnwertverbesserungen aufweisen und dadurch den Wohnungsstandard der achtziger Jahre erreichen.

Hierbei ist ein strenger Maßstab anzulegen.

Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

## E. Zu- und Abschläge

### Zuschläge:

Einfamilienhaus –Doppelhaus/Reihenhaus- (mit oder ohne Gartenbenutzung)	5 – 10 %
Freistehendes Einfamilienhaus	10 – 20 %
Für die Baujahresgruppen II - VII, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses oder Passivhauses gegeben ist.	bis zu 20 %
Überdurchschnittliche Ausstattung wie z.B. exklusiv gefliestes Bad, übernormale Sanitärausstattung (zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen aus Edelholz, Gegensprechanlage, Parkettböden in gutem Zustand, Einbaumöbel (Raumteiler), steuerbare Heizung über Thermostat, Balkon und Terrasse über 10 m <sup>2</sup> Größe.	5 – 7 %
Es ist erforderlich, dass mehrere dieser Merkmale vorliegen.	
Isolierverglasung (nur Gruppen II - IV)	4 %
Fahrstuhl	5 %
Gas-Etagenheizung	5 %
Separate Wasserzähler (Gruppen II - IV)	3 %
Dämmung der Außenflächen	10 %

### Abschläge:

Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	5 %
Nicht abgeschlossene Wohnung	10 %
Fehlender Abstellraum	5 %
Einfache Ausstattung (Wohnung ohne Heizung oder Bad)	10 %
Fehlender Abstellraum für Fahrräder oder fehlender Trockenraum	3 %
Wohnungen in Außerortslagen und im Außenbereich	5 - 10 %
Mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, vergleiche auch C. Abs. c) )	3 – 10 %
Laute Wohnlage (z.B. Wohnungen, die unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen liegen)	5 %

## **F. Definition der Tabelle**

### Richtwert:

Der Richtwert ist die Mittelbildung aller bereinigten Mietpreise, die durch Umfrage ermittelt wurden.

### Rahmenwerte:

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

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

Basis für die Rahmenwerte bilden die genannten „Richtwerte“. Innerhalb dieser Rahmenwerte können insbesondere Vor- und Nachteile einer Wohnung Berücksichtigung finden.

## **G. Mietrecht**

Das Mietrecht ist im BGB §§ 535 ff. geregelt.

## **H. Kosten der Schönheitsreparaturen**

Schönheitsreparaturen obliegen laut § 535 BGB dem Vermieter. Dieser kann sie jedoch auf den Mieter übertragen, wobei starre Fristen im Rahmen einer mietvertraglichen Vereinbarung gemäß BGH-Entscheidung vom 23.06.2004 zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führen können. Die veröffentlichten Mietrichtwerte berücksichtigen, dass die Schönheitsreparaturen in aller Regel vom Mieter übernommen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Vermieter die Möglichkeit, die Kosten der Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung derzeit mit 0,74 Euro/m<sup>2</sup> im Monat in der Miete anzusetzen.

## **I. Energiepass**

In 2008 wird der Energiepass eingeführt. Mit diesem Energie- und Wärmebedarfsausweis ist künftig der Energie- und Wärmebedarf bestehender Gebäude bei Mieter- oder Eigentümerwechsel zu belegen. Nähere Bestimmungen enthält § 13 der Energieeinsparverordnung (EnEV).

## **Anmerkung:**

### Unverbindliche Werte

- |                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| a) für Garagen – innerhalb des Kernbereiches der Stadt Geldern | bis 60,00 €       |
| - in sonstigen Bereichen                                       | 25,00 bis 35,00 € |
| b) für Stellplätze                                             | 50 v.H.           |

## Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Geldern

Grundmiete Ohne Nebenkosten Euro/m <sup>2</sup> R=Richtwert <b>Stand:</b> <b>01.01.2008</b>		Gruppe II Wohnungen bis 31.12.1959 bezugsfertig WOHNLAGE		Gruppe III Wohnungen vom 01.01.60 bis 31.12.69 bezugsfertig WOHNLAGE		Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.70 bis 31.12.78 bezugsfertig WOHNLAGE		Gruppe V Wohnungen vom 01.01.79 bis 31.12.89 bezugsfertig WOHNLAGE		Gruppe VI Wohnungen vom 01.01.90 bis 31.12.99 bezugsfertig WOHNLAGE		Gruppe VII Wohnungen ab 01.01.2000 bezugsfertig WOHNLAGE	
		N	G	N	G	N	G	N	G	N	G	N	G
<b>A. Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup></b>													
Mit Hzg. u. Bad/WC	von	4,08	4,28	4,23	4,39	4,90	5,10	5,15	5,36	5,81	6,02	6,07	6,27
	bis	4,54	4,74	4,69	4,90	5,41	5,66	5,71	5,92	6,43	6,68	6,73	6,94
	<b>R</b>	<b>4,44</b>	<b>4,69</b>	<b>4,64</b>	<b>4,79</b>	<b>5,30</b>	<b>5,51</b>	<b>5,61</b>	<b>5,81</b>	<b>6,27</b>	<b>6,53</b>	<b>6,48</b>	<b>6,73</b>
<b>B. Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup></b>													
Mit Hzg. u. Bad/WC	von	4,03	4,23	4,18	4,28	4,79	5,00	5,00	5,15	5,66	5,87	5,97	6,12
	bis	4,44	4,69	4,64	4,74	5,30	5,51	5,51	5,71	6,27	6,48	6,58	6,78
	<b>R</b>	<b>4,34</b>	<b>4,64</b>	<b>4,59</b>	<b>4,69</b>	<b>5,20</b>	<b>5,41</b>	<b>5,41</b>	<b>5,61</b>	<b>6,12</b>	<b>6,32</b>	<b>6,38</b>	<b>6,58</b>
<b>C. Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup></b>													
Mit Hzg. u. Bad/WC	von	3,98	4,18	4,13	4,23	4,69	4,90	4,85	5,10	5,36	5,56	5,61	5,81
	bis	4,39	4,64	4,59	4,69	5,20	5,41	5,36	5,61	5,92	6,12	6,22	6,43
	<b>R</b>	<b>4,28</b>	<b>4,59</b>	<b>4,49</b>	<b>4,64</b>	<b>5,10</b>	<b>5,30</b>	<b>5,25</b>	<b>5,51</b>	<b>5,81</b>	<b>6,02</b>	<b>6,02</b>	<b>6,22</b>
<b>D. Wohnungen über 100 m<sup>2</sup></b>													
Mit Hzg. u. Bad/WC	von	3,93	4,13	4,08	4,18	4,65	4,85	4,80	5,05	5,05	5,20	5,25	5,41
	bis	4,34	4,59	4,54	4,64	5,15	5,36	5,30	5,56	5,56	5,71	5,76	5,97
	<b>R</b>	<b>4,23</b>	<b>4,49</b>	<b>4,44</b>	<b>4,59</b>	<b>5,05</b>	<b>5,25</b>	<b>5,20</b>	<b>5,46</b>	<b>5,46</b>	<b>5,61</b>	<b>5,61</b>	<b>5,81</b>