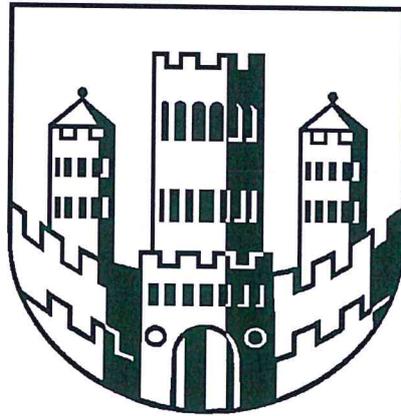


Mietspiegel



für die Stadt Dinslaken



Stand: 1. Januar 2018

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversand Dinslaken e. V. und dem Mieterverein Dinslaken e. V. in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dinslaken und kann gemäß § 558c BGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Dinslaken bei der Mietgestaltung für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen.

Dieser Mietspiegel ist gültig bis zum 31.12.2019

Eine Einstufung einzelner Wohnlagen oder individuelle Rechtsberatung kann und darf durch den Fachdienst Wohnen der Stadtverwaltung nicht erfolgen. Wenden Sie sich hierfür bitte an die Interessenvertretungen der Mieter- oder Vermieterseite oder an eine entsprechende Rechtsberatung.

Erläuterungen

zum Mietspiegel

Allgemeines:

Die Tabelle für Dinslaken ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit geben soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für nichtpreisgebundene Wohnungen zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben die Verhältnisse vom **01. Januar 2018** wieder.

1. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für **nicht** preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnraum, der vollständig untervermietet ist;

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten pro Quadratmeter**. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. **Betriebskosten** sind darin **nicht** enthalten.

Sind im Einzelfall in Mietverträgen auch Mieten vereinbart, die Betriebskosten enthalten (Teilklausivmieten), sind diese durch Umrechnung zu berücksichtigen. Dieser Umstand trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu. Hier kann ein Wert in Höhe von 0,48€/qm Wohnfläche angemessen sein.

Nicht in diesem Wert enthalten sind folgende Kosten, die umgelegt werden können:

- Kosten für Be- und Entwässerung
- Kosten für den Betrieb der Heizung und der Warmwasserbereitung
- Kosten für den Betrieb des Aufzuges
- Kosten für den Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten für die Treppenhausreinigung und Hausmeister
- Kosten der Müllabfuhr

3. Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) gültig ab 01.01.2004

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

5. die Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen;
7. die Kosten des Betriebs des Personen und Lastenaufzugs;
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 Gemeinschaftsantennenanlage oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Sogenannte Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind **keine** Betriebskosten im Sinne der Verordnung.

4. Wohnlage

a) **Einfache Wohnlage**

Wohnungen in Straßen mit starkem Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

b) **Mittlere Wohnlage**

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

c) **Gute Wohnlagen**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung; im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

5. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

Zentrale Beheizung

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum zu verstehen, der mindestens sockelhoch gefliest ist (1,60m) und in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert ist.

Elektroinstallation

Eine ausreichende Elektroinstallation ist dann gegeben, wenn heute übliche Haushaltsgeräte gleichzeitig betrieben werden können.

6. Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen.

Zu den Wohnungen müssen angemessene Nebenräume (Keller- bzw. Abstellraum, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gegeben sein.

Für eine **Normalwohnung ist vom Mittelwert** auszugehen.

Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils nach dem Mittelwert – vorgenommen werden:

1. Zuschläge:

- a) **Ausstattung** bis zu 15%

Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere ein überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattungen (z.B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz. Zuschläge zu a) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattung vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 15% der angegebenen Mietwerte nicht übersteigen.

- b) Einfamilienhäuser mit Gartennutzung 15%

- c) Appartements (darunter ist eine Einzimmerwohnungen zu verstehen mit bis zu 35 qm Wohnfläche in gehobener Ausstattung) 15%

2. Abschläge:

- a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss 10%

- b) Dachgeschoss- und Untergeschosswohnungen bis 8%

- c) Fensteranlagen ohne Isolierverglasung aller Baujahresgruppen **0,20 €/qm/mtl.** Bei Teilisolierung ist ein entsprechender Anteil zu vereinbaren.

- d) Wohnungen in über 5-geschossigen Wohnanlagen ab Bj. 1970 bis 13%

- e) Wohnungen ohne Heizung 0,80 €/qm/mtl.

- f) Wohnungen ohne Bad 0,80 €/qm/mtl.

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

Gültig bis 31.12.2019

2018/2019	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind		Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die ab 2000 modernisiert worden sind		Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die ab 2000 bezugsfertig wurden							
	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse							
	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache	gute	mittlere	einfache					
A) Wohnungen bis 49,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	5,55 5,83 6,10	5,06 5,28 5,49	4,57 4,76 4,95	5,95 6,23 6,51	5,40 5,63 5,85	4,85 5,08 5,30	6,18 6,51 6,84	5,64 5,94 6,23	5,03 5,31 5,58	6,66 7,02 7,37	6,04 6,38 6,72	5,43 5,74 6,04	6,60 6,94 7,27	5,99 6,24 6,49	7,87 8,17 8,47	7,14 7,42 7,69	6,41 6,66 6,91	8,31 8,64 8,97	7,52 7,86 8,20	6,80 7,08 7,36

B) Wohnungen 50,00 bis 69,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse																			
	gute	mittlere	einfache																	
	5,33 5,55 5,76	4,83 5,06 5,28	4,35 4,54 4,73	5,69 5,96 6,23	5,19 5,42 5,64	4,69 4,89 5,08	4,85 5,13 5,40	5,40 5,68 5,95	5,88 6,16 6,44	5,28 5,56 5,83	6,44 6,77 7,10	5,88 6,16 6,44	6,44 6,77 7,10	7,04 7,38 7,71	6,39 6,72 7,04	7,58 7,89 8,20	6,91 7,19 7,47	6,19 6,47 6,75	8,07 8,42 8,76	7,36 7,64 7,92

C) Wohnungen 70,00 bis 89,99 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse																			
	gute	mittlere	einfache																	
	5,11 5,33 5,55	4,63 4,85 5,06	4,19 4,38 4,57	5,45 5,68 5,90	4,97 5,19 5,40	4,46 4,66 4,85	4,69 4,94 5,19	5,19 5,47 5,74	5,60 5,93 6,26	5,05 5,33 5,60	6,16 6,52 6,87	5,60 5,93 6,26	6,16 6,52 6,87	6,82 7,16 7,49	6,16 6,49 6,82	7,36 7,67 7,97	6,69 6,97 7,25	6,02 6,27 6,52	7,87 8,17 8,47	7,14 7,42 7,69

D) Wohnungen ab 90 qm a) mit Heizung, Bad WC u. Iso-Vergl.	Lageklasse																			
	gute	mittlere	einfache																	
	4,90 5,09 5,28	4,40 4,62 4,83	3,97 4,16 4,35	5,24 5,47 5,69	4,74 4,97 5,19	4,31 4,50 4,69	4,46 4,72 4,97	4,97 5,25 5,52	5,38 5,71 6,04	4,87 5,15 5,43	5,93 6,27 6,60	5,38 5,71 6,04	5,93 6,27 6,60	6,54 6,91 7,27	5,99 6,27 6,54	7,14 7,42 7,69	6,47 6,75 7,02	5,80 6,08 6,35	7,58 7,89 8,20	6,91 7,19 7,47

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.

Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnungen grundsätzlich der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere:

Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
Erneuerung der Sanitäranlagen
Erneuerung der Elektroinstallation
Erneuerung der Fenster und Türen
Erneuerung Küche (Fliesenspiegel, Bodenbelag)
Erneuerung der Fassade
Neugestaltung des Treppenhauses
Verbesserung Feuchtschutz Keller
Wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB. Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrgangsguppen zugeordnet.

Nicht Modernisierung, sondern Wohnungsbau im Sinne des §16 Abs. 1 Nr. 2, 3 oder 4 WoFG sind dagegen die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden, die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum (erst) geschaffen wird, und die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Der so geschaffene Wohnraum ist neugeschaffener und damit auch neu bezugsfertig gewordener Wohnraum (§1a Abs. 1 Satz 2 WoGV). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Faustregel, dass ein Bauaufwand den Kosten nach wesentlich ist, wenn er rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubaubehaltung erforderlichen Aufwands erreicht.

Schönheitsreparaturen und Instandhaltungen sind keine Modernisierungen.