

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.1997

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der
Rheinischen Immobilienbörse durch:

Rheinische Immobilienbörse
Mieterverein Oberberg e.V.
Gummersbach
Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Gummersbach

Zusätzliche Informationen geben:

Haus- und Grundbesitzer
verein e.V. im
Oberberischen Kreis
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 2 43 72

Schutzgebühr DM 5,--
Nachdruck nur mit
ausdrücklicher
Genehmigung

Für ihre Mitglieder:
**Rheinische
Immobilienbörse**
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel.: (0221) 16 40 -352

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 7 79 55

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen ohne WC in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfaßt. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nachstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluß
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind. Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Zweiten Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe I

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Randlagen

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, daß mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Mietwerte orientieren sich an denen der Gruppe III.

6. Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Wohnungen (Mieten in DM pro m²)

um 40 m ² Größe			von 40 - 60 m ² Größe			von 60 - 80 m ² Größe			ab 80 m ² Größe		
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden

A	5,00-6,00	5,90-7,00	6,50-7,80	4,70-5,60	5,60-6,70	6,10-7,40	4,50-5,50	4,50-5,70	4,90-6,20	4,40-5,40	4,40-5,60	4,80-6,10
B	5,60-6,50	6,50-7,70	7,10-8,40	5,30-6,10	6,00-7,10	6,60-7,90	4,90-5,90	4,90-6,10	5,50-6,70	4,70-5,70	4,70-5,90	5,30-6,50
C	6,80-7,70	7,80-9,00	8,60-10,00	6,50-7,30	7,40-8,60	8,20-9,40	6,00-7,00	6,00-7,20	6,70-8,00	5,90-6,90	5,90-7,10	6,60-7,80

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1968 bezugsfertig wurden

A	5,70-6,70	6,60-7,70	7,20-8,50	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90	5,30-6,30	6,00-7,00	6,60-7,60	4,90-6,00	5,80-6,80	6,40-7,40
B	6,30-7,20	7,20-8,30	7,90-9,20	5,90-6,90	6,80-7,80	7,50-8,50	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90
C	7,70-8,70	8,90-10,10	9,90-11,10	7,20-8,20	8,30-9,40	9,20-10,20	6,90-7,90	8,00-9,00	8,80-9,90	6,70-7,70	7,70-8,70	8,40-9,50

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 bis 1978 bezugsfertig wurden

A	5,80-6,70	6,70-8,50	7,40-9,80	5,50-6,40	6,40-8,10	7,00-9,40	5,30-6,10	6,00-7,80	6,60-8,90	5,20-6,00	5,90-7,70	6,50-8,90
B	6,40-7,20	7,40-9,20	8,10-10,50	6,00-6,90	7,00-8,90	7,70-10,10	5,70-6,60	6,60-8,30	7,20-9,70	5,60-6,50	6,50-8,20	7,10-9,50
C	7,90-8,80	9,20-11,00	10,10-12,50	7,60-8,40	8,80-10,60	9,80-12,20	7,00-7,90	8,10-10,00	8,90-11,30	6,90-7,80	8,00-9,90	8,80-11,20

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1989 bezugsfertig wurden

A												
B												
C	8,70-9,90	10,10-13,50	11,10-15,50	7,30-8,40	8,40-11,90	9,30-13,60	6,70-7,80	7,70-11,10	8,40-12,80	6,60-7,70	7,60-11,00	8,30-12,70

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1996 bezugsfertig wurden

A												
B												
C		10,00-13,00	13,00-15,00		10,00-12,00	12,50-14,00		11,00-13,00	13,00-14,00		10,00-11,00	11,00-12,00

Bei den nicht belegten Feldern lag kein Datenmaterial vor.

A - ohne Bad/WC Mit Heizung, fehlt gleichzeitig die Heizung, sind Abschläge von 10 % angemessen

B - mit Bad/WC, ohne Heizung

C - mit Bad/WC, mit Heizung