

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.1999

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der
Rheinischen Immobilienbörse durch:

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

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:

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwendeten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel 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 Geruchsbelastung 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 Grnlage gekennzeichnet.

Zusätzliche Informationen geben:

Für die Mitglieder
Haus- und Grundbesitzer-
verein e.V. im
Oberbergischen Kreis
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 2 43 72
Fax: (0 22 61) 91 09 51

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

Schutzgebühr OM 5,50 EUR 2,81
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung

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

- 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

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 Warmuftheizung, 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
 - Einbauschranke 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 neuzzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Mietwerte orientieren sich an denen der Gruppe II.

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 qm)

um 40 qm Größe		von 40 - 60 qm		von 60 - 80 qm Größe		ab 80 qm Größe	
ausstärk. Vorbauage	gute Vorbauage	einfache Vorbauage	mittlere Vorbauage	einfache Vorbauage	mittlere Vorbauage	gute Vorbauage	gute Vorbauage
5,00 - 6,00	5,00 - 7,00	6,50 - 7,00	6,50 - 7,00	4,50 - 5,50	4,50 - 5,70	4,00 - 6,20	4,40 - 5,40
6,00 - 6,50	6,50 - 7,70	7,00 - 8,40	6,00 - 7,00	4,00 - 5,00	4,00 - 6,10	4,70 - 5,70	4,70 - 5,90
7,00 - 7,50	8,00 - 9,30	9,00 - 10,30	7,00 - 8,50	6,20 - 7,20	6,20 - 7,40	6,00 - 7,10	6,10 - 7,30

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

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

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

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

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

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

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

C	9,20 - 9,90	10,00 - 13,00	11,80 - 13,70	7,30 - 8,40	8,40 - 11,30	9,30 - 12,60	6,20 - 7,80	7,70 - 11,10	8,40 - 12,60	6,60 - 7,70	7,60 - 11,00	8,30 - 12,70
---	-------------	---------------	---------------	-------------	--------------	--------------	-------------	--------------	--------------	-------------	--------------	--------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1998 bezugsfertig wurden

C	10,10 - 13,50	13,00 - 14,00	10,00 - 12,00	12,00 - 13,00	10,00 - 12,00	11,00 - 13,00	10,00 - 12,00	11,00 - 13,00	10,00 - 12,00	11,00 - 13,00	11,00 - 13,00
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Für die bei den Gruppen IV und V nicht aufgeführten Ausstattungs-kriterien A und B lag kein aus-reichendes Datenmaterial vor

- A - ohne Bad/WC, mit Heizung, fehlt gleichzeitig die Heizung.
- B - mit Bad/WC, ohne Heizung sind Abschläge von 10% an-gemessen
- C - mit Bad/WC, mit Heizung