

M i e t s p i e g e l

für die

Stadt Goch



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

Stand: 01. Juli 2019

Der Mietspiegel der Stadt Goch ist auch online unter www.goch.de abrufbar.

Herausgeber:

Stadtverwaltung Goch
Markt 2
47574 Goch
Tel. 02823 – 320-0

In Zusammenarbeit mit

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.
Lindenallee 44
47533 Kleve
Tel. 02821 – 18233

Haus und Grund An der Niers e.V.
Nordwall 53
47608 Geldern
Tel. 02831 – 7013

Mieterschutzverein Kreis Kleve e.V.
Stechbahn 58
47533 Kleve
Tel. 02821 – 977707

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauer Allee 15 – 23
47533 Kleve
Tel. 02821 – 85656 oder 02821 – 85629

WohnBau eG, Goch
Marienwasserstraße 91
47574 Goch
Tel. 02823 – 97300

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Goch



Stand: 01.07.2019

Grundmiete ohne Nebenkosten €/m² R = Richtwert	Gruppe I Wohnungen bis 31.12.79 bezugsfertig	Gruppe II Wohnungen vom 01.01.80 - 31.12.89 bezugsfertig	Gruppe III Wohnungen vom 01.01.90 - 31.12.99 bezugsfertig	Gruppe IV Wohnungen vom 01.01.00 - 31.12.09 bezugsfertig	Gruppe V Wohnungen ab 01.01.2010 bezugsfertig
Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage	normale Wohnlage
A. Wohnungen von 40 m² - 55 m²	R = 5,50 €	R = 6,40 €	R = 6,80 €	R = 7,30 €	R = 8,45 €
B. Wohnungen bis 75 m²	R = 5,15 €	R = 5,90 €	R = 6,25 €	R = 7,00 €	R = 8,10 €
C. Wohnungen bis 95 m²	R = 5,00 €	R = 5,50 €	R = 6,00 €	R = 6,85 €	R = 8,00 €
D. Wohnungen über 95 m²	R = 4,85 €	R = 5,25 €	R = 5,55 €	R = 6,35 €	R = 7,70 €

Erläuterungen

A. Allgemeines

1. Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten. Diese sind gesondert umzulegen.

Betriebskosten sind gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen die nachstehenden Kosten:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
- f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- g) Entwässerung
- h) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschafts-Antennenanlage und Breitbandkabelnetz
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten

3. Schönheitsreparaturen obliegen laut § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dem Vermieter. Dieser kann sie jedoch auf den Mieter übertragen, wobei starre Fristen im Rahmen einer mietvertraglichen Vereinbarung zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führen können. Die veröffentlichten Mietrichtwerte berücksichtigen, dass die Schönheitsreparaturen in aller Regel vom Mieter übernommen werden.

B. Wohnlage

I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außerortslagen und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

II. normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb der Stadt Goch liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

III. gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind ruhig, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen, die einen gewissen Erholungswert geben.

C. Lage, Größe und Grundrissgestaltung

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung)

Kellergeschoss-, Dachgeschoss- und Vollgeschosswohnungen ab dem 3. Obergeschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erd-, 1. oder 2. Obergeschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b) Die Größe der Wohnungen bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung – WoFlV – vom 25.11.2003 anzuwenden.

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 Wohneinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) steht. Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

D. Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihhäuser) der Baujahrsgruppen I bis V wird bei einer Größe von **90 m² bis 130 m²**, normale Wohnlage, ein Richtwert von **600,00 €** Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **1.100,00 €** empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus:

10 % - 20 %

Das Zu- und Abschlagsystem ist mit zu berücksichtigen.

E. Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis **40 m²** Wohnfläche der Baujahrsgruppen I bis V, normale Wohnlage, wird ein Richtwert von **180,00 €** Untergrenze und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu **320,00 €** empfohlen.

Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen ist in den Baujahresgruppen I und II mit zu berücksichtigen.

F. Mindeststandard für Gebäude der Gruppe I

Die Baujahrsgruppe I erfasst Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- keine raumbezogene Beheizung
(z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung

Wenn nur eines der vorgenannten Qualitätsmerkmale nicht erfüllt wird, kann der Mietpreis um 8 % gesenkt werden. Mehrere nicht erfüllte Qualitätsmerkmale können nur zu einem Abschlag bis zu 25 % führen.

G. Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für die Gruppen I und II

- | | |
|--|------|
| 1. wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster und Dach) gedämmt ist | 20 % |
|--|------|

Ansonsten als Einzelmaßnahmen:

- | | |
|---|------|
| 1 a. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung | 6 % |
| 1 b. Fassadendämmung | 6 % |
| 1 c. Dachflächen- oder Speicherdämmung | 3 % |
| 1 d. Kellerdeckendämmung | 3 % |
| 2 a. Für die Baujahresgruppen I bis IV ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009 | 25 % |
| 2 b. Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V | 10 % |
| 3. neue Elektroinstallation | 6% |

Einzelzuschläge für Modernisierungen nach 2000

- | | |
|--|------|
| 4. Einbau einer Zentralheizung / Etagenheizung | 10 % |
| 5. Einbau neuer Bäder | 11 % |

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I und II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die **Gruppe IV** einzustufen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge unter 1. bis 1 d. und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Zuschläge für alle Gruppen:

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Aufzug | 5 % |
| 2. gute Wohnlage | 5 - 10 % |
| 3. Garten zur Eigennutzung | 6 % |

Abschläge für alle Gruppen:

- | | |
|--|----------|
| 1. Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen | 2 % |
| 2. fehlender eigener Abstellraum | 5 % |
| 3. fehlender Gemeinschaftsraum
(gleichgesetzt z. B. mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum) | 3 % |
| 4. einfache Wohnlage, Abschlag je nach Lage | 5 - 10 % |

H. Definition der Tabellenwerte

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

Abweichungen hiervon können durch Zu- oder Abschläge nach Abschnitt G ausgeglichen werden.