

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Grevenbroich

Stand: 01. Januar 2020

erstellt von



**Haus und Grundbesitzerverein
Grevenbroich und Umgebung e.V.**

Karl-Oberbach-Straße 50
41515 Grevenbroich

Telefon: 02181 / 49 81 85

Telefax: 02181 / 75 78 72

E-Mail: hug-grevenbroich@t-online.de

www.hausundgrund-grevenbroich.de



**Mieterbüro Neuss
Mieterverein Düsseldorf e.V.
im Deutschen Mieterbund**

Am Konvent 14

41460 Neuss

Telefon 02131 / 275691 oder 275386

Telefax 02131 / 277497

www.mieterverein-duesseldorf.de

Ortsübliche Vergleichsmieten in Grevenbroich

I. Geltungsbereich

Die in der Tabelle zusammengefassten Mietwerte gelten nur für freifinanzierte und nicht möbliert vermietete Alt- und Neubauwohnungen. Die Mietwerte gelten nicht für mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes oder des Landes geförderte Wohnungen. Auch wenn aus anderen Gründen nur die Kostenmiete erhoben werden darf, können die Mietwerte nicht herangezogen werden.

II. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB. Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt.

Die Bedeutung des Mietspiegels liegt im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB. Demnach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und
2. die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, -abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB)- seit 15 Monaten unverändert geblieben ist, und
3. das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
4. das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung gemäß den Bestimmungen des § 558 (3) BGB führt (Kappungsgrenze).

III. Erläuterungen der Tabelle

Für die Wohnbegriffsbestimmung, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Wohnungsgröße und Wohnungsart gelten die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoflV).

Die angegebenen Mietwerte setzen voraus, dass zu den Wohnungen angemessener Nebenraum (Abstellraum, Keller, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gehört. Außerdem wird ein durchschnittlicher Wohnungszustand unterstellt. Wohnungen mit großzügigen Hobbyräumen, Saunen, Solarien und/oder Schwimmbädern rechtfertigen Zuschläge.

Die angegebenen Mietwerte beinhalten keine Betriebskosten. Diese sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete. Generell ist die Nettokaltmiete zugrunde zu legen.

IV. Vergleichskriterien

1. Wohnungsalter

Der Wohnraum ist den folgenden Baualtersklassen zuzuordnen:

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| a) bis 1948 | b) 1949 bis 1959 | c) 1960 bis 1969 | d) 1970 bis 1979 |
| e) 1980 bis 1989 | f) 1990 bis 1999 | h) 2000 bis 2009 | i) ab 2010 |

2. Wohnlage

Der **überwiegende Teil** des Wohnungsbestandes ist der **mittleren Wohnlage** zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um Wohnungen ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Kriterien, die zur Annahme einer einfacheren bzw. guten Wohnlage herangezogen werden können, sind nachstehend aufgeführt. Für die jeweilige Einordnung müssen die angegebenen Kriterien überwiegend erfüllt sein.

Einfache Wohnlage:

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, kontinuierliche Beeinträchtigungen des Wohnens durch Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen, fehlende Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, fehlende Bus- und Bahnanbindung oder Busverbindung mit stark eingeschränkter Taktfrequenz, keine Nahversorgungseinrichtungen in der Nähe, fehlende öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten.

Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, ausreichende PKW-Stellplätze, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Bus- und Bahnverbindungen, gute Einkaufsmöglichkeiten, gute Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeitanlagen.

3. Modernisierung

Wurden Wohnungen modernisiert, ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Baualterklasse zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Altersklasse ist dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen so verbessert wird, dass sie den Wohnungen einer jüngeren Altersklasse entspricht.

Modernisierungsmaßnahmen sind unter anderem:

- Modernisierung von Bad und WC
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Fenster
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage
- Wesentliche Verbesserung des Innenausbau (z.B. Verbesserung des Wohnungszuschnitts, Reduzierung von Barrieren)

Beispiele:

- a) Modernisierung von Bad bzw. Bad/WC
 - Verjüngung um eine Altersklasse –
- b) durchgreifende Modernisierung der Wohnung
 - Verjüngung um 2 bis 3 Altersklassen je nach Umfang der Modernisierung -

4. Zu- oder Abschläge

Voraussetzung für die Anwendung der Mietwerte ist ein durchschnittlicher Wohnungszustand, eine Wohnfläche von 61 bis 100 m², ausreichender Nebenraum und Wohnungsabschluss, isolierverglaste Fenster, eine Zentral- oder Etagenheizung und ein Bad innerhalb der Wohnung mit Wanne bzw. Dusche und WC. Falls diese Voraussetzungen nicht zutreffen, müssen folgende Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. **Dabei ist jeweils vom Mittelwert auszugehen.**

In der Tabelle der Nettokaltmieten sind Bandbreiten angegeben. Bei der Einstufung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Erhaltungszustand der Wohnung
- Grundriss und Lage innerhalb des Hauses
- Qualität der Beheizung, des Bades und der Sanitär- und Elektroinstallation
- Vorhandensein eines Personenaufzugs

Zuschläge:

- Wohnungen bis 30 m² + 20 %
- Wohnungen von 31 m² bis 40 m² + 15 %
- Wohnungen von 41 m² bis 60 m² + 5 %
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern + 5 %
- Übernormale Sanitärausstattung (z.B. Badewanne und separate Dusche, Gäste-WC, Bidet) + 5 %
- energetische Gebäudesanierung
(z.B. Dämmung der Fassade, Dämmung des Dachs mit Erneuerung der Dacheindeckung)
je nach Umfang der energetischen Sanierung + 5 % bis + 10 %

Abschläge:

- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 100 m² - 5 %
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 140 m² - 10 %
- Untergeschosswohnungen (Souterrain) - 20 %
- Wohnungen ohne Wohnungsabschluss - 10 %

Mietspiegel

(ohne Betriebskosten, in €/m²-Wohnfläche)
ortsübliche Vergleichsmieten in **Grevenbroich**
(gültig nur in Verbindung mit den Erläuterungen)

Baujahrsklasse	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
	von - bis (Mittelwert)	von - bis (Mittelwert)	von - bis (Mittelwert)
bis 1948	4,89 - 5,61 (5,24)	5,31 – 6,10 (5,70)	5,71 - 6,56 (6,12)
1949-1959	5,31 - 6,10 (5,70)	5,78 - 6,64 (6,19)	6,21 - 7,13 (6,66)
1960-1969	5,59 - 6,42 (5,99)	6,08 - 6,99 (6,52)	6,44 – 7,41 (6,91)
1970-1979	5,72 - 6,57 (6,13)	6,22 - 7,14 (6,67)	6,68 - 7,68 (7,16)
1980-1989	5,90 - 6,77 (6,32)	6,41 - 7,37 (6,87)	6,89 - 7,92 (7,39)
1990-1999	6,17 - 7,07 (6,60)	6,60 - 7,58 (7,07)	7,19 - 8,25 (7,70)
2000-2009	6,49 - 7,45 (6,96)	7,06 - 8,11 (7,56)	7,59 - 8,71 (8,13)
ab 2010	7,27 - 8,37 (7,80)	8,02 – 9,21 (8,59)	8,62 - 9,90 (9,24)

Hinweis: Dieser Mietspiegel kann auf Grundlage von Mietpreisauswertungen auch für Wohnungen im Bereich der Stadt Jüchen und der Gemeinde Rommerskirchen angewendet werden. Für Wohnungen in der **Stadt Jüchen** ergeben sich **Abschläge** in Höhe von **rund 3 %**, für die **Gemeinde Rommerskirchen** ergeben sich **Abschläge** von **rund 7 %**.