

Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann
- Stand 1. Januar 2009 -

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung und Beschaffenheit	mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in €/qm
bis 1948	normale/mittlere gute	ohne zentr. Beheizung mit Bad/Dusche oder mit zentr. Beh. ohne Bad/Dusche in €/qm	3,70 – 4,30 3,95 – 4,55
1949 - 1960	normale/mittlere gute		3,80 – 4,40 3,90 – 4,50
1961 – 1969 und bis 1976 umfangreich modernisierter Altbau	normale/mittlere gute		4,90 – 5,40 5,35 – 5,85
1970 – 1976 und ab 1977 umfangreich modernisierter Altbau	normale/mittlere gute		5,45 – 5,95 6,10 – 6,50
1977 – 1985 und ab 1986 umfangreich modernisierter Altbau	normale/mittlere gute		5,70 – 6,30 6,30 – 6,80
1986 - 1990 und ab 1991 umfangreich modernisierter Altbau	normale/mittlere gute		6,00 – 6,60 6,60 – 7,20
1991 - 1999	normale/mittlere gute		6,55 – 7,45 7,25 – 8,15
ab 2000	normale/mittlere gute		7,05 – 7,85 7,70 – 8,60

Mietrichtwert-Tabelle

für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann
Der Bereich umfasst die untereinander vergleichbaren Gemeinden
Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath

erstellt von

- Haus und Grund Niedberg e.V.
- Haus und Grund Wülfrath
- Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.
- Mieter-Verein Düsseldorf e.V.
- Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.

I. Allgemeines

Die Tabelle ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für **nicht preisgebundene Wohnungen** zu vereinbaren. In die zugrunde liegende Fortschreibung des Mietspiegels zum 1. Januar 1999 sind nicht die Mieten für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern eingeflossen. In Einfamilienhäusern liegen die Wohnungsrenten bei Reihenhäusern bis 5% und bei freistehenden Häusern bis 10% über den Tabellenwerten.

Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraums einschließlich aller Kosten außer den Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV n. F.; ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen. Die Tabellenwerte werden in € pro qm-Wohnfläche monatlich angegeben. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlVO) zu ermitteln.

II. Die Vergleichskriterien in der Tabelle

In der senkrechten Gliederung sind das **Baujahr** und die **Wohnlage** und in der waagerechten Gliederung die **Ausstattung und Beschaffenheit** erfasst.

1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann nicht schematisch berücksichtigt werden. Altbauwohnungen können hinsichtlich des Baujahres auf das Jahr der Modernisierung heraufgestuft werden, falls umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden. Als umfangreich ist eine Modernisierung nur anzusehen, wenn der Modernisierungsaufwand bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche erheblich ist.

Nachdruck verboten

Schutzgebühr
5,00 € für Mitglieder
8,00 € für Nichtmitglieder

Unter umfangreichen Modernisierungen versteht man, wenn jeweils mindestens zwei der nachfolgenden Merkmale zutreffen:

- Wärmeisolierung von Fassaden und Dächern mit entsprechender Ersparnis von Heizenergie
- Erneuerung der Sanitärinstallation (Wasserrohre, Einbau von Einzelwasserzählern, Badewannen, Toiletten, Waschbecken einschl. der Armaturen)
- Erneuerung der Elektroinstallation (Stromkabel, Schalter und Steckdosen, Absicherungen nach modernen Standards, Einrichtung von Zählertafeln zur Trennung der Kosten)
- Erneuerung der Fußböden nach modernen Standards

2. Wohnlage

a) normale/mittlere Wohnlagen:

Als normale Wohnlagen gelten dicht bebaute Wohnviertel ohne besondere Vor- und Nachteile innerhalb des innerstädtischen Bereichs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets liegen in mittleren Wohnlagen.

b) gute Wohnlagen:

Gute Wohnlagen weisen eine aufgelockerte Bebauung mit Vorgärten oder eine Bepflanzung im beruhigten, öffentlichen Verkehrsbereich ohne wohnbeeinträchtigende Einrichtungen aus. Es herrscht im wesentlichen Anliegerverkehr.

c) Zu-/Abschläge

Zu- und Abschläge sind möglich, wenn zusätzliche oder nicht alle Merkmale gegeben sind.
Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen in bester Lage.
Abschläge für Wohnungen in besonders ungünstiger Lage.

3. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

a) 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 u.a. hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

b) Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum der Wohnung zu verstehen, 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.

c) Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen. Für eine Normalwohnung ist vom Mittelwert auszugehen.

d) Zu- und Abschläge

aa) Für Appartements - das sind abgeschlossene Wohnungseinheiten, die innerhalb der Wohnung eine Küche oder Kochnische und ein Bad/eine Dusche sowie eine Toilette aufweisen - erfolgt bis zu einer Wohnfläche von 20 qm ein Zuschlag von 30 %, der sich gleichmäßig pro qm bis zu einer Wohnfläche von max. 45 qm auf 5 % verringert.

bb) Bei Großwohnungen erfolgt von 101 qm bis 105 qm ein Abschlag von 0,5% bis 2,5%, darüber hinaus je weitere angefangene 5 qm ein Abschlag von 1%, und zwar bis max. 20%.

Bei Großwohnungen in guten Wohnlagen und mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag erst ab 120 qm bis 125 qm von 0,5% bis 3% und je weitere angefangene 5 qm ein Abschlag von 1% und zwar bis max. 20%.

cc) Für einen Personenaufzug, Zuschlag 0,15 €/qm,

dd) Für Isolierglasfenster in der gesamten Wohnung, Zuschlag 0,35 €/qm für die Baujahre bis einschließlich 1976.

ee) Für einen Kabelanschluss/Satellitenfernsehen Zuschlag 0,05 €/qm.

ff) Für Untergeschoss-/Souterrainwohnungen ist ein Abschlag zu vereinbaren, sofern deren Lagenteil im Haus nicht kompensiert wird durch Lagevorteile, wie ein ebenerdiger Gartenzugang oder eine direkte Verbindung mit einer Erdgeschosswohnung.

gg) Für Wohn- und Schlafräume, die nicht unmittelbar vom Flur zu erreichen sind (**gefangene Räume**), und die über keine Fenster verfügen, ist ein Abschlag zu vereinbaren.

hh) Weitergehende Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen mit besonders aufwendiger Ausstattung (z.B. Bidet, zweites WC) sowie mit besonderen Nutzungsarten (z.B. Gartennutzung).

ii) Weitergehende Abschläge sind für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC sind zu vereinbaren.

Bei Anwendung der Zuschläge kann auch der Höchstwert der Bandbreite überschritten werden.