

MIETSPIEGEL NEUSS

Standard November 2009

Örtliche Vergleichsmieten in Neuss (gültig nur in Verbindung mit den Erläuterungen) für Wohnungen mit Heizung, mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.

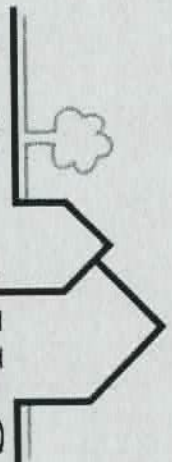
Baujahr	Mietspanne	Mittelwert
bis 1948	5,17 – 5,93 €/m²	5,55 €/m²
1949 – 1959	5,32 – 6,08 €/m²	5,70 €/m²
1960 – 1974	5,50 – 6,30 €/m²	5,90 €/m²
1975 – 1984	6,11 – 7,09 €/m²	6,60 €/m²
1985 – 1989	6,23 – 7,37 €/m²	6,80 €/m²
1990 – 1999	6,40 – 8,00 €/m²	7,20 €/m²
ab 2000	6,77 – 8,43 €/m²	7,60 €/m²

gute Wohnlage		
bis 1948	6,11 – 6,97 €/m²	6,54 €/m²
1949 – 1959	6,21 – 7,17 €/m²	6,69 €/m²
1960 – 1974	6,44 – 7,40 €/m²	6,92 €/m²
1975 – 1984	6,75 – 8,11 €/m²	7,43 €/m²
1985 – 1989	6,99 – 8,35 €/m²	7,67 €/m²
1990 – 1999	7,15 – 8,89 €/m²	8,02 €/m²
ab 2000	7,56 – 9,36 €/m²	8,46 €/m²

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Neuss

Stand 1. November 2009



Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verein
NEUSS

Adolf-Flecken-Str. 26
41460 Neuss
Telefon (02131) 92 46 0
Telefax (02131) 13 35 10



MIETER
BUND
NEUSS
im Mieterverein Düsseldorf e.V.

Am Konvent 14
41460 Neuss
Telefon (02131) 27 56 91
Telefax (02131) 27 74 97

Ortsübliche Vergleichsmieten in Neuss

I. Geltungsbereich

Die in der Tabelle zusammengefassten Mietwerte gelten nur für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Für Einfamilienhäuser kann der Mietspiegel jedoch analog angewendet werden.

II. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für Mieterhöhungen sind die Vorschriften der §§ 557 bis 561 BGB. Mieterhöhungen können nach § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB mit diesem Mietspiegel begründet werden.

III. Erläuterung zu Tabelle

Die angegebenen Mietwerte setzen voraus, dass zu den Wohnungen angemessener Nebenraum (Abstellraum, Keller, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gehört. Außerdem wird ein durchschnittlicher Wohnungszustand unterstellt.

IV. Vergleichskriterien

1. Wohnlage

a) einfache Wohnlage

Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Geräusch- bzw. Geruchsbelästigung oder eine andere kontinuierliche Beeinträchtigung, die zu einer erheblichen Minderung des Wohnwertes führt. Hierzu gehören auch das Fehlen von Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen etc.) und schwache Verkehrsanbindungen.

b) mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage ist der Normalfall, ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet liegen in dieser Wohnlage.

c) gute Wohnlage

Diese Wohnlage ist durch aufgelockerte Bebauung, Baumpflanzungen an Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstigen Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gekennzeichnet.

Für die jeweilige Einordnung müssen die angegebenen Kriterien bei weitem erfüllt sein.

2. Wohnungsalter

Das Alter der Wohnungen ist wie folgt unterteilt:

- a) bis 1948 b) 1949 - 1959 c) 1960 - 1974 d) 1975 - 1984
- e) 1985 - 1989 f) 1990 - 1999 g) ab 2000

3. Wohnungsausstattung

Als Wohnungsausstattung wird eine Ausstattung mit Heizung, mit Bad und WC innerhalb der Wohnung unterstellt, soweit diese vom Vermieter gestellt wird. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine fest installierte Dusche normaler Größe. Bei abweichender Ausstattung ist ein entsprechender Abschlag vorzunehmen.

4. Zu- und Abschläge

Voraussetzung für die Anwendung der Mietwerte ist ein normaler Wohnungszustand, eine Wohnfläche von 61 - 100 m² (Quadratmeterangabe ohne Berücksichtigung der Raumzahl), ausreichender Nebenraum und Wohnungsabschluss. Falls diese Voraussetzungen nicht zu treffen, müssen folgende Zu- und Abschläge vorgenommen werden.
Dabei ist jeweils vom Mittelwert auszugehen.

a) Zuschläge

Wohnungen bis 30 m ²			
Wohnungen von 31 - 40 m ²	+ 20 %	Besonderer Schall- und Wärmeschutz (z.B. Isolierverglasung)	+ 0,28 €/m ²
Wohnungen von 41 - 60 m ²	+ 15 %	Vorhandener Aufzug	+ 0,15 €/m ²
Übernormale Sanitäre Ausstattung (z.B. Badewanne und sep. Dusche, 2. Waschbecken, Bidet, 2. WC)	+ 5 %	Vorhandener Kabelanschluss oder Satelliten-TV-Anlage	+ 0,05 €/m ²

b) Abschläge (nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)

Wohnungen in MFH ab 101 - 140 m ²	- 5 %	Wohnungen ohne Wohnungsabschluss	- 10 %
Wohnungen in MFH über 140 m ²	- 10 %		
Untergeschosswohnungen (Souterrain)	- 20 %		

c) Betriebskosten

Die Betriebskosten sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier gilt die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter bzw. die gesetzliche Regelung.

5. Modernisierung

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

Beispiele:

- a) Einbau einer Sammelheizung
- b) Modernisierung des Badezimmers
- c) durchgreifende Modernisierung
 - keine Verjüngung
 - Verjüngung um eine Altersklasse
 - neue Ausstattungs- und Verjüngung um 2 - 4 Altersklassen je nach Umfang der Modernisierung
- d) umfassende Modernisierung (Bauaufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung)
 - Einstufung in eine Baualtersklasse, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht