



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Grafschaft Moers e.V.

# Mietspiegel 2021 für nicht preisgebundene Wohnungen Neukirchen-Vluyn

Stand: 01.01.2021



Quelle: Stadt Neukirchen-Vluyn

Herausgegeben von:

**Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.**

Weygoldstr. 3

47441 Moers

Tel.: 02841 90804-0

Fax: 02841 90804-29

[www.hug-moers.de](http://www.hug-moers.de)

[info@hug-moers.de](mailto:info@hug-moers.de)



**Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.**

Neustr. 56

47441 Moers

Tel.: 02841 6023983

Fax: 0 2841 24733

[www.mieterbund-rhein-ruhr.de](http://www.mieterbund-rhein-ruhr.de)

[moers@mieterbund-rhein-ruhr.de](mailto:moers@mieterbund-rhein-ruhr.de)

Schutzgebühr 1,50 EUR

## A.) Allgemeines:

1. Der „**Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen**“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im bestehenden Mietverhältnis. 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 im bestehenden Mietverhältnis zu vereinbaren.
2. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
3. Die ortsübliche Miete beinhaltet keine Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der BetrKV. Für diese Betriebskosten dürfen Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen (§ 556 BGB). Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

## B.) Wohnlagen:

1. **Einfache Wohnlage:** Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung beeinträchtigt wird, und diese Mängel nicht durch besondere Vorteile ausgeglichen sind (z. B. Frei- und Grünflächen). Die Miete der einfachen Wohnlage wird durch einen Abschlag von 10 % der normalen Wohnlage ermittelt.
2. **Normale Wohnlage:** Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

3. **Gute Wohnlage:** Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.

## C.) Ausstattung, Grundriss, Unterhaltungszustand:

1. **Ausstattung:** Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt; das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt. Für die Eingruppierung von Wohnraum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass zentrale Beheizung, Isolierverglasung und ein normales Bad vorhanden sind. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter).

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse, Waschbecken und ggf. WC genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet. Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschgelegenheiten (Waschtisch) installiert sind und diese mit Warmwasser versorgt werden.

2. **Grundriss:** Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungs-



merkmale. Zur guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellfläche haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer, etc. ) steht.

3. **Unterhaltungszustand:** Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung des Anwesens im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entspricht. Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzustellen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung zugeordnet. Hierbei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandsetzungen alleine dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.
4. **Sonstiges:** Ebenso wirkt sich das Fehlen bzw. Vorhandensein bestimmter Einrichtungen auf die Miethöhe aus (z. B. Kinderspielplatz, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, etc.).

#### D.) Zu- und Abschläge:

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelnden Wert – vorgenommen werden:

##### Zuschläge für:

1. Sonderausstattung: Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, zweites

Waschbecken, Bidet, separates WC), Teppichböden in guter Qualität. Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Gegensprechanlage, Parkettfußböden, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Balkon über 10 m<sup>2</sup> Größe, Möglichkeit zur Gartennutzung (soweit nicht Zuschlag wegen Einfamilienhaus erfolgt). Zuschläge können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 10 % nicht überschreiten.

2. Einfamilienhäuser  
(Zuschlag in Höhe von 5% - 15%)
3. Appartements  
(Zuschlag in Höhe von 5% - 15%)

##### Abschläge für:

1. Fensteranlagen ohne Isolierverglasung  
0,20 EUR/m<sup>2</sup>
2. Wohnungen ohne Bad/ Heizung 0,25 EUR/m<sup>2</sup>
3. Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus
4. Dachgeschosswohnungen mit schlechtem Grundriss oder ungenügender Belichtung und Wärmedämmung
5. Wohnungen ohne Wohnungsabschluss



# Neukirchen-Vluyn Netto-Mietspiegel 2021

Stand: 01.01.2021

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

	GRUPPE I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1969 errichtet wurden.		GRUPPE II Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 errichtet wurden.		GRUPPE III Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1989 errichtet wurden.		GRUPPE IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2000 errichtet wurden.		GRUPPE V Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 bis 2008 errichtet wurden.		GRUPPE VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2009 errichtet wurden.	
	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>
<b>A bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,74   6,53 <b>6,14</b>	6,12   7,08 <b>6,60</b>	6,29   7,09 <b>6,69</b>	6,85   7,65 <b>7,25</b>	6,08   7,33 <b>6,70</b>	6,74   7,99 <b>7,36</b>	6,57   8,04 <b>7,30</b>	7,22   8,48 <b>7,85</b>	6,69   8,20 <b>7,45</b>	7,37   8,64 <b>8,00</b>	8,19   8,98 <b>8,58</b>	8,92   9,58 <b>9,25</b>
<b>B bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,50   6,35 <b>5,93</b>	5,94   6,96 <b>6,45</b>	6,07   6,98 <b>6,52</b>	6,72   7,40 <b>7,06</b>	5,85   7,21 <b>6,53</b>	6,52   7,88 <b>7,20</b>	6,33   7,80 <b>7,07</b>	6,88   8,48 <b>7,68</b>	6,46   7,94 <b>7,20</b>	7,02   8,64 <b>7,83</b>	8,19   8,98 <b>8,58</b>	8,92   9,58 <b>9,25</b>
<b>C bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,39   6,19 <b>5,79</b>	5,75   6,66 <b>6,21</b>	5,94   6,73 <b>6,33</b>	6,50   7,40 <b>6,95</b>	5,73   7,09 <b>6,41</b>	6,26   7,52 <b>6,89</b>	6,21   7,69 <b>6,95</b>	6,75   8,24 <b>7,49</b>	6,33   7,84 <b>7,08</b>	6,89   8,40 <b>7,65</b>	7,86   8,64 <b>8,25</b>	8,69   9,37 <b>9,03</b>
<b>D über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,20   5,94 <b>5,57</b>	5,58   6,53 <b>6,06</b>	5,59   6,38 <b>5,99</b>	6,12   6,79 <b>6,46</b>	5,37   6,62 <b>6,00</b>	5,91   7,16 <b>6,54</b>	5,84   7,09 <b>6,46</b>	6,41   7,88 <b>7,15</b>	5,96   7,24 <b>6,60</b>	6,53   8,02 <b>7,28</b>	7,86   8,64 <b>8,25</b>	8,69   9,37 <b>9,03</b>

Die in Fettschrift und weiß angegebenen Werte geben das arithmetische Mittel wieder.