

Mietspiegel 2004 (Miete EURO pro m² Wohnfläche)

Gruppen I - III	Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III	
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² Größe	Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die vom 20.06.1948 - 1960 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	
	3,85	4,85	5,85	4,10	5,15	6,20
	3,80	4,80	5,80	3,95	4,95	5,95
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die vom 20.06.1948 - 1960 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	
	3,45	4,40	5,35	3,60	4,55	5,50
	3,40	4,40	5,30	3,55	4,50	5,45

Gruppen IV - VI	Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² Größe	Wohnungen, die von 1970 - 1982 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1983 - 1990 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	
	5,15	6,45	7,75	5,45	6,75	8,05
	4,25	5,35	6,45	4,95	6,20	7,45
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	Wohnungen, die von 1970 - 1982 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1983 - 1990 bezugsfertig wurden		Wohnungen, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	
	4,15	5,25	6,35	4,95	6,20	7,45
	4,10	5,20	6,30	4,90	6,15	7,40



Der Mietspiegel kann auch unter folgender E-Mail-Adresse bestellt werden:

dogmnr.hoffmann@stadt.wuppertal.de



Mietspiegel Wuppertal

2004

**Für nicht öffentlich geförderte
Mietwohnungen
im Stadtgebiet Wuppertal**

gültig ab 01.01.2004

**Herausgegeben durch
den Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal,**

Ressort Baurecht, Grundstücke und Wohnen,
Abteilung Bauförderung und Wohnen,

unter Beteiligung von:

Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung,

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e. V.,

Bergischer Mietering e. V.,

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in
Wuppertal und Umgebung e. V.,

Haus + Grund Wuppertal und Umland e. V.,

Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Bergisch-Land e. V.

Arbeitsgemeinschaft Wuppertaler Wohnungsunternehmen

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietpiegel für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen“ dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen.

Dieser Mietpiegel ist ein **qualifizierter Mietpiegel** im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und dem Interessenvertreter der Vermieter und Mieter anerkannt.

Hienoch hat der Vermieter, wenn er eine Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel als den Mietpiegel stützt, in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Mietpiegel mitzuteilen, sofern er Angaben zu dem betreffenden Wohnraum enthält.

Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietpiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Die angegebenen Mietenspannen sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2/3 aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalkombination innerhalb der jeweiligen Mietenspanne liegen. Die Spannen bestimmen den jeweils niedrigsten (Untergrenze) und höchsten (Obergrenze) Wert eines Feldes dert, das zwischen diesen Werten die "üblichen Mietwerte" liegen, wobei Ausgangswert grundsätzlich der Mittelwert ist:

Bei Anwendung der Mietenspannen ist den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen, wie z. B. die Gartennutzung für Mieter in Gebäuden mit zwei Wohnungen.

Die Mieten des Mietpiegels sind **Grundmieten** ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen. Sie beziehen sich auf Wohnungen mit **Grundausstattung** (Zentral- oder Eigenheizung, Bad und/oder Dusche sowie WC in der Wohnung) in **normalen Wohnlagen**.

Sofern Betriebskosten nach § 27 der II. Berechnungsverordnung – wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Stadteinigung, Kosten der Schönheitsreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzurechnen werden.

Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind, oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietpiegels enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietrichtwerte um den Betrag analog § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung, welcher ab 01.01.2002 wie folgt lautet:

„Die Kosten der Schönheitsreparaturen der Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs. 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 €/m² Wohnfläche/Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen“.

Besondere Erläuterungen

Zu- und Abschläge

Verfügt eine Wohnung nicht über die Grundausstattung bzw. hat sie eine Komfortausstattung, liegt sie in einer minderen oder besseren Wohnlage als der Durchschnitt in Wuppertal sowie für vor 1970 errichtete Altbauw, die in den letzten 20 Jahren (seit 1983) umfangreich modernisiert wurden, können die nachfolgend aufgeführten Zu- bzw. Abschläge angesetzt werden.

1. Ausstattung

Wohnungen mit Abweichungen von der Grundausstattung

Für Wohnungen mit Abweichungen von der Grundausstattung können folgende Abschläge angesetzt werden:

Ohne WC in der Wohnung	bis zu	- € 0,75/m ²
Ohne Bad, ohne Dusche	bis zu	- € 0,85/m ²
Ohne Zentral- oder Eigenheizung	bis zu	- € 0,40/m ²

Diese Abschläge sind als Höchstwerte zu verstehen, die sich auch dann nicht erhöhen, wenn mehrere dieser Ausstattungsmerkmale fehlen. Ein Beispiel: Bei einer Wohnung mit WC, die aber weder über Bad/Dusche noch über Zentral- oder Eigenheizung verfügt, ist dennoch nur ein Abschlag in Höhe von € 0,85/m² anzusetzen

In Wuppertal verfügt eine geringe Anzahl von Wohnungen über keinerlei Merkmale der Grundausstattung. Sie sind daher von der Mietpiegelanwendung ausgenommen.

Komfortausstattung

Als Komfortmerkmale gelten:

Loggia/Wintergarten über 10 m ² Große Dusche, zusätzlich zum Wohnenbad	(6 Punkte)
Gäste-WC	(5 Punkte)
Zweitbad	(4 Punkte)
Sonstige Komfortmerkmale	(4 Punkte)
	(3 Punkte)

Als sonstige Komfortmerkmale zählen u. a. Marmortfußboden, Parkettboden, Fußbodenheizung, offener Kamin, vom Eigentümer gestellte Einbauküche, Sauna oder Schwimmbad. Nicht als Komfortmerkmale gelten umgekehrt Doppelverglasung, Laminatboden oder Sprechanlagen.

Eine umfangreiche Komfortausstattung liegt vor, wenn die vorhandenen Komfortmerkmale 12 und mehr Punkte erreichen, bei einer Punktsumme zwischen 3 und 11 liegt eine leichte Komfortausstattung vor.

Bei Komfortausstattung können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Leichte Komfortausstattung	(3 bis 11 Punkte)	bis zu	+€ 0,40/m ²
Umfangreiche Komfortausstattung:	(12 und mehr Punkte)	bis zu	+€ 0,70/m ²

2. Wohnlagen

a) Normale Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen, auch wenn die Wohnlagen objektiv sehr unterschiedlich sind, für ihre Bewohner in normal guten Wohnlagen, weil sie den Ansprüchen unterschiedlicher Lebenssituationen entsprechen.

Die im Mietpiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Logenochteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

b) Bessere Wohnlage

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage ohne Belästigung durch hohes Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt. Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.

c) Mindere Wohnlage

Es handelt sich um eine Wohnlage ohne Nähe zu Parks oder Grünanlagen. Das Wohnen ist durch starke Lärm- und Geruchsbelästigungen, verursacht durch hohes Verkehrsaufkommen und Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, beeinträchtigt.

Für eine mindere bzw. eine bessere Wohnlage können folgende Ab- bzw. Zuschläge angesetzt werden:

Mindere Wohnlage	bis zu	- € 0,25/m ²
Bessere Wohnlage	bis zu	+€ 0,45/m ²

3. Altbauomodernisierung

Bei Wohnungen in vor 1970 errichteten Gebäuden, die seit 1983 modernisiert wurden, können Zuschläge berücksichtigt werden. Als Modernisierungsmerkmale gelten:

Erneuerung der Heizung	(4 Punkte)
Erneuerung des Bodens	(6 Punkte)
Wärmedämmung an Außenfassade und Dach	(3 Punkte)
Komplettenerneuerung der Elektroinstallation	(4 Punkte)
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	(1 Punkt)

Eine Teilmodernisierung liegt bei einer Summe von 3 – 8 Punkten vor, eine Komplettmodernisierung bei 9 und mehr Punkten.

Bei Modernisierung können folgende Zuschläge berücksichtigt werden.

Teilmodernisierung	(3 - 8 Punkte)	bis zu	+€ 0,30/m ²
Komplettmodernisierung	(9 und mehr Punkte)	bis zu	+€ 0,50/m ²

Beim erstmaligen Einbau einer Heizung oder eines Bodens kann der Mietwert anhand der Mietpiegelabelle innerhalb der jeweils zutreffenden Mietenspanne für Wohnungen mit Grundausstattung (sofern die übrigen Merkmale hierfür vorliegen) festgesetzt werden.

Wahlweise kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB ("Mieterhöhung bei Modernisierung") um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahremiete vorgenommen werden.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Bauwertgruppe des Mietpiegels (Jahr der Modernisierung) entsprechend § 16 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz erfolgen.

Zusätzliche Informationen geben:

und für ihre Mitglieder:

Stadt Wuppertal, Ressort Baurecht, Grundstücke und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen, Winklerstr. 1-3 (Wuppertaler Hof), 42283 Wuppertal, ☎ 563-60 48/61 857/ 60 66

Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Bergisch-Land e. V., Heider Berg 7, 42275 Wuppertal, ☎ 55 13 7-0

Arbeitsgemeinschaft Wuppertaler Wohnungsunternehmen, Sandtstr. 142, 42283 Wuppertal, ☎ 83 51 5

Haus + Grund Wuppertal und Umland e. V. Dessauer Str. 3, 42119 Wuppertal, ☎ 45 04 39

Für die Mitglieder der Vereine besteht die Möglichkeit, deren Schlichtungsstellen in Anspruch zu nehmen.