

Mietpreisspiegel für den Bereich der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Diese Übersicht über die Mietpreise in der VG Gau-Algesheim besteht aus insgesamt 4 Anlagen und unterscheidet dabei nach den Gemeinden:

Anlage I: Gültig für Wohnbereich „Westerberg“ der Stadt Gau-Algesheim

Anlage II: Gültig für Stadt Gau-Algesheim (ohne „Westerberg“) und Ockenheim

Anlage III: Gültig für Appenheim und Schwabenheim

Anlage IV: Gültig für Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim

Der Mietpreisspiegel wurde auf der Basis der Mietwerttabelle des Finanzamtes Bingen-Alzey (entspricht Anlage I) erstellt und berücksichtigt die dort aufgeführten Abschläge für die einzelnen Gemeinden (Anlagen II, III und IV).

Die sich aus den Tabellen ergebenden Mietwerte –je m² und Monat- sind Richtwerte. Sie sind nicht anzuwenden, wenn Mieteinnahmen aus vergleichbaren Wohnungen, insbesondere aus fremdvermieteten Wohnungen im selben Haus vorhanden sind.

Grundsätzlich ist der Mittelsatz anzuwenden. Wird der Ansatz der unteren Werte begehrt, so sind die wertmindernden Umstände im Einzelnen darzulegen.

Die Mietwerte sind Nettomietwerte.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete i.S.d. § 21 Absatz 2 Einkommensteuergesetz sind dem Nettomietwert die umlagefähigen Kosten nach der zweiten Berechnungsverordnung hinzuzurechnen.

Nach der zweiten Berechnungsverordnung –II BV- in der Neufassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 1813; BStBl. I S. 735) –Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV- ist es grundsätzlich möglich, folgende Betriebskosten (Nebenkosten) umzulegen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, alle Kosten der Entwässerung wie Oberflächenentwässerung und Kanalgebühren, Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwärme, die Kosten für den Betrieb einer zentralen Wasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser, die Kosten der Reinigung und der Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten des Betriebs von Personen und Lastaufzügen, ferner die Kosten für Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Treppen- und Außenbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren einschl. Immissionsmessung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, eines Hauswarts, des Betriebs der Gemeinschaftsantenne und einer maschinellen Wascheinrichtung.

Die Mietwerte in der Tabelle sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und der Wohnlage. In der Anlage V sind einige Orientierungshilfen zur Einordnung von Mietsachen aufgeführt, die allerdings nicht abschließend sind.

Einfache Wohnlage: Besonders dichte Bebauung, Baugebiet mit gemischter Nutzung, alte Kernbereiche, außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Rauch Verkehr sowie starke Mängel hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnung.

Mittlere Wohnlage: Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile; auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum ausreichende Verkehrsverbindungen zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs.

Gute Wohnlage: Wohnlage in aufgelockerter Bebauung, besonders ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, ausreichend Grünflächen oder in durchgrünten, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsverbindung zum Zentrum.

Anlage I

Mietpreistabelle

Gültig nur für Wohnbereich „Westerberg“ in Gau-Algesheim

Gruppe I

bezugsfertig bis 1965

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,00 € - 3,50 €	3,20 € - 3,90 €
60 – 80 m ²	3,00 € - 3,50 €	3,20 € - 3,90 €
über 80 m ²	2,90 € - 3,90 €	3,20 € - 3,60 €
B. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,60 €- 5,00 €	4,00 €- 5,10 €
60 – 80 m ²	3,60 €- 5,00 €	4,00 €- 5,00 €
über 80 m ²	3,50 €- 4,80 €	4,00 €- 4,90 €

Gruppe II

bezugsfertig zwischen 1965 und 1975

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
C. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,40 € - 4,00 €	3,90 € - 4,50 €
60 – 80 m ²	3,40 € - 4,00 €	3,90 € - 4,50 €
über 80 m ²	3,30 € - 3,90 €	3,80 € - 4,50 €
D. Wohnungen mit Bad		

und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,00 €- 5,50 €	4,50 €- 5,80 €
60 – 80 m ²	4,00 €- 5,40 €	4,50 €- 5,70 €
über 80 m ²	4,00 €- 5,30 €	4,50 €- 5,60 €

Gruppe III

bezugsfertig zwischen 1975 und 1990

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

E. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	5,00 € - 6,50 €	5,30 € - 6,80 €
60 – 80 m ²	5,00 € - 6,40 €	5,20 € - 6,80 €
über 80 m ²	5,00 € - 6,30 €	5,00 € - 6,50 €

Gruppe IV

bezugsfertig zwischen 1990 und 1999

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

F. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	5,60 € - 6,80 €	6,00 € - 7,80 €
60 – 80 m ²	5,50 € - 6,70 €	5,90 € - 7,60 €
über 80 m ²	5,40 € - 6,50 €	5,80 € - 7,50 €

Gruppe V

bezugsfertig ab 1999

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

G. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	6,00 € - 7,30 €	6,50 € - 8,00 €
60 – 80 m ²	5,80 € - 7,20 €	6,30 € - 7,90 €
über 80 m ²	5,50 € - 7,10 €	6,10 € - 7,80 €

Anlage II

Mietpreisspiegel

Gültig nur für Gau-Algesheim (ohne Wohnbereich „Westerberg“) und Ockenheim

Gruppe I

bezugsfertig bis 1965

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

H. Wohnungen mit Bad		
oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,70 € - 3,10 €	2,90 € - 3,50 €
60 – 80 m ²	2,70 € - 3,10 €	2,90 € - 3,50 €
über 80 m ²	2,60 € - 3,50 €	2,90 € - 3,20 €

I. Wohnungen mit Bad

und Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,20 €- 4,50 €	3,60 €- 4,60 €
60 – 80 m ²	3,20 €- 4,50 €	3,60 €- 4,50 €
über 80 m ²	3,10 €- 4,30 €	3,60 €- 4,40 €

Gruppe II

bezugsfertig zwischen 1965 und 1975

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

J. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,00 € - 3,60 €	3,50 € - 4,00 €
60 – 80 m ²	3,00 € - 3,60 €	3,50 € - 4,00 €
über 80 m ²	2,90 € - 3,50 €	3,40 € - 4,00 €
K. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,60 €- 5,00 €	4,00 €- 5,20 €
60 – 80 m ²	3,60 €- 4,90 €	4,00 €- 5,10 €
über 80 m ²	3,60 €- 4,80 €	4,00 €- 5,00 €

Gruppe III

bezugsfertig zwischen 1975 und 1990

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

L. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,50 € - 5,80 €	4,80 € - 6,10 €
60 – 80 m ²	4,50 € - 5,80 €	4,70 € - 6,10 €
über 80 m ²	4,50 € - 5,70 €	4,50 € - 5,80 €

Gruppe IV

bezugsfertig zwischen 1990 und 1999

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

M. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	5,00 € - 6,10 €	5,40 € - 7,00 €
60 – 80 m ²	4,90 € - 6,00 €	5,30 € - 6,80 €
über 80 m ²	4,90 € - 5,80 €	5,20 € - 6,70 €

Gruppe V

bezugsfertig ab 1999

einfache und mittlere Wohnlage

gute Wohnlage

N. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	5,40 € - 6,60 €	5,90 € - 7,20 €
60 – 80 m ²	5,20 € - 6,50 €	5,70 € - 7,10 €
über 80 m ²	4,90 € - 6,40 €	5,50 € - 7,00 €

Anlage III

Mietpreisspiegel

Gültig für Appenheim und Schwabenheim

Gruppe I

bezugsfertig bis 1965

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
O. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,40 € - 2,80 €	2,60 € - 3,10 €
60 – 80 m ²	2,40 € - 2,80 €	2,60 € - 3,10 €
über 80 m ²	2,30 € - 3,10 €	2,60 € - 2,90 €
P. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,90 €- 4,00 €	3,20 €- 4,10 €
60 – 80 m ²	2,90 €- 4,00 €	3,20 €- 4,00 €
über 80 m ²	2,80 €- 3,80 €	3,20 €- 3,90 €

Gruppe II

bezugsfertig zwischen 1965 und 1975

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Q. Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,70 € - 3,20 €	3,10 € - 3,60 €
60 – 80 m ²	2,70 € - 3,20 €	3,10 € - 3,60 €
über 80 m ²	2,60 € - 3,10 €	3,00 € - 3,60 €
R. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,20 €- 4,40 €	3,60 €- 4,60 €
60 – 80 m ²	3,20 €- 4,30 €	3,60 €- 4,60 €
über 80 m ²	3,20 €- 4,20 €	3,60 €- 4,50 €

Gruppe III

bezugsfertig zwischen 1975 und 1990

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
S. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,00 € - 5,20 €	4,20 € - 5,40 €
60 – 80 m ²	4,00 € - 5,10 €	4,20 € - 5,40 €
über 80 m ²	4,00 € - 5,00 €	4,00 € - 5,20 €

Gruppe IV

bezugsfertig zwischen 1990 und 1999

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
T. Wohnungen mit Bad		

und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,50 € - 5,40 €	4,80 € - 6,20 €
60 – 80 m ²	4,40 € - 5,40 €	4,70 € - 6,10 €
über 80 m ²	4,30 € - 5,20 €	4,60 € - 6,00 €

Gruppe V
bezugsfertig ab 1999

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
U. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,80 € - 5,80 €	5,20 € - 6,40 €
60 – 80 m ²	4,60 € - 5,80 €	5,10 € - 6,30 €
über 80 m ²	4,40 € - 5,70 €	4,90 € - 6,20 €

Anlage IV

Mietpreisspiegel

Gültig für Bubenheim, Engelstadt, Nieder-Hilbersheim und Ober-Hilbersheim

Gruppe I
bezugsfertig bis 1965

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
V. Wohnungen mit Bad		
oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,10 € - 2,40 €	2,20 € - 2,70 €
60 – 80 m ²	2,10 € - 2,40 €	2,20 € - 2,70 €
über 80 m ²	2,00 € - 2,70 €	2,20 € - 2,50 €
W. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,50 € - 3,50 €	2,80 € - 3,60 €
60 – 80 m ²	2,50 € - 3,50 €	2,80 € - 3,50 €
über 80 m ²	2,40 € - 3,40 €	2,80 € - 3,40 €

Gruppe II
bezugsfertig zwischen 1965 und 1975

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
X. Wohnungen mit Bad		
oder Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,40 € - 2,80 €	2,70 € - 3,10 €
60 – 80 m ²	2,40 € - 2,80 €	2,70 € - 3,10 €
über 80 m ²	2,30 € - 2,70 €	2,70 € - 3,10 €
Y. Wohnungen mit Bad		
und Sammelheizung		
bis 60 m ²	2,80 € - 3,80 €	3,10 € - 4,10 €
60 – 80 m ²	2,80 € - 3,80 €	3,10 € - 4,00 €
über 80 m ²	2,80 € - 3,70 €	3,10 € - 3,90 €

Gruppe III
bezugsfertig zwischen 1975 und 1990

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Z. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	3,50 € - 4,50 €	3,70 € - 4,80 €
60 – 80 m ²	3,50 € - 4,50 €	3,60 € - 4,80 €
über 80 m ²	3,50 € - 4,40 €	3,50 € - 4,50 €

Gruppe IV
bezugsfertig zwischen 1990 und 1999

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
AA. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,00 € - 4,80 €	4,20 € - 5,50 €
60 – 80 m ²	3,80 € - 4,70 €	4,10 € - 5,30 €
über 80 m ²	3,80 € - 4,50 €	4,10 € - 5,20 €

Gruppe V
bezugsfertig ab 1999

	einfache und mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
BB. Wohnungen mit Bad und Sammelheizung		
bis 60 m ²	4,20 € - 5,10 €	4,50 € - 5,60 €
60 – 80 m ²	4,10 € - 5,10 €	4,40 € - 5,50 €
über 80 m ²	3,80 € - 5,00 €	4,30 € - 5,50 €