

MIETWERTÜBERSICHT

**-Grundlage für einen qualifizierten Mietspiegel
gem. § 558 d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch
(BGB)-**

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN DER STADT EMSDETTEN

Stand: 1. Juli 2010

WARUM EINE MIETWERTÜBERSICHT?

Die Mietwertübersicht für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Sie bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

DIE MIETE UND DIE NEBENKOSTEN

Die Angaben der Mietwertübersicht beziehen sich auf Mietpreise in der Stadt Emsdetten nach dem Stand vom 01.07.2008. Bei den Angaben handelt es sich um die Miete, in der **keine** umlagefähigen Nebenkosten enthalten sind.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003, BGBl. I 2003 S. 2346) sind:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- b) die Kosten der Wasserversorgung
- c) die Kosten der Entwässerung
- d) die Kosten der zentralen Heizungsanlage
- e) die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung
- f) die Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) die Kosten der Gartenpflege
- j) die Kosten der Beleuchtung
- k) die Kosten der Schornsteinreinigung
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) die Kosten für den Hauswart
- n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- o) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- p) sonstige Betriebskosten, die nicht unter a) - o) genannt wurden.

WANN KANN DIE MIETE ERHÖHT WERDEN?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB vom 01.01.2002, BGBl. I S. 42) in aktueller Fassung regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbau- und nicht preisgebundene Neubauwohnungen.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn u. anderem

- a) der Mietzins seit zwölf Monaten unverändert ist
- b) der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Ortsüblich ist die Miete, die in Emsdetten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Mieterhöhungsverlangen können insbesondere
- neben Vergleichsobjekten und Sach-

verständigengutachten - auf örtliche Mietwertübersichten (Mietspiegel) gestützt werden.

WIE FINDE ICH MICH IN DER MIETWERT-ÜBERSICHT ZURECHT?

Die nachfolgende Übersicht enthält Eckwerte, von denen nur in begründeten Fällen nach oben wie nach unten abgewichen werden sollte. Der Mietrahmen bezieht sich auf Wohnungen von 30 - 120 m² Wohnfläche mit einer für die Baualtersklasse typischen Ausstattung und einem gewissen Modernisierungsstandard.

Modernisierte Wohnungen

Das zur Aufstellung der Mietwertübersicht zur Verfügung stehende Datenmaterial ließ keine eindeutigen Einflüsse aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erkennen. Offensichtlich verfügen alle Wohnungen über einen gewissen Modernisierungsstandard.

WODURCH IST EINE SEHR GUTE, DURCHSCHNITTliche ODER EINFACHE AUSSTATTUNG GEKENNZEICHNET ?

Der nachfolgenden Mietwerttabelle liegt folgende Standardausstattung zugrunde.

- abgeschlossene Wohnung
- keine Baumängel und Bauschäden am Gebäude und in der Wohnung
- Zentral- oder Etagenheizung etc. mit zentraler Warmwasserversorgung
- Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung
- Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.
- TV-Kabelanschluss / Satellitenanlage
- Garten / Balkon / Terrasse
- Fußboden mit Teppich / PVC / Kunststoff/ Laminat / Fliesen
- Gegensprechanlage a. d. Haustür
- Isolierverglasung
- Außenjalousien / Fensterläden

Bei den folgenden Merkmalen ist es erforderlich, einen Zuschlag bzw. Abschlag auf die betreffende Durchschnittsmiete zu berechnen, wenn mehrere Merkmale vorliegen. Hierzu sind die Gesamtpunkte für die Wohnung zu ermitteln.

Ausstattungsmerkmal	Punkte
Einzelöfen mit manueller Brennstoffnachfüllung	- 15
Fehlender Garten/Balkon/Terrasse	-15
Wohnung nicht abgeschlossen	- 15
Einfachverglasung	- 10
Schlauchartige Anordnung der Räume	- 10
Baumängel/-schäden/Instandhaltungsstau	- 10
Durchlauferhitzer in der Wohnung	- 5
Boiler in Küche und/oder Bad	-5
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume	- 5
Fußböden mit Parkett oder Marmor	5
Barrierefreier Zugang/Wohnung	5
Fahrstuhl	10
Bad mit Dusche und Badewanne	10
Zusätzliches WC	10
Schallschutzverglasung	10
Einbauküche	15

Eine „einfache Ausstattung“ liegt vor wenn die Wohnung nur –10 Gesamtpunkte oder noch weniger aufweist. Bei –5 Punkten bis einschl. 10 Punkten ist eine „normale Ausstattung“ vorhanden. Bei 15 bis einschl. 30 Punkten ist eine „gute Ausstattung“ und darüber hinausgehend eine „gehobene Ausstattung“ gegeben.

Eine Auswertung nach den gebildeten Einstufungen der Wohnungsausstattung „Einfach“, „Normal“, „Gut“ und „Gehoben“ ergab bzgl. der Miethöhe, folgendes:

Bei der „einfachen Wohnungsausstattung“ war nur eine Baujahresgruppe u. eine Wohnungsgrößengruppe mit Mieten belegt, deshalb kann

ein prozentualer Abschlag nicht beziffert werden.

Die „Normale Wohnungsausstattung“ gibt nahezu die Mieten bei einer Gesamtauswertung wieder, so dass es hierzu keiner besonderen Anpassungen bedarf.

Bei der „guten Wohnungsausstattung“ ist zu erkennen, dass sich nur Auswirkungen in signifikanter Form ergeben bei den Baujahresgruppen bis 1980. Bei einem Baujahr nach 1980 sind die Mieten nahezu gleich mit den ermittelten Mittelwertmieten aus dem gesamten Mietpreismaterial. In den Baujahresgruppen bis 1980 sind Zuschläge zu den Mittelwertmieten von rd. 10 % durchgängig in allen Größengruppen zu verzeichnen.

Für den Bereich der „gehobenen Wohnungs- ausstattung“ lassen sich keine zusätzlichen Zuschläge gegenüber den Mieten zur „guten Wohnungs- ausstattung“ ermitteln. Hier liegen nur für wenige Baujahres- und Größengruppen Mieten vor und aufgrund der geringen Anzahl ist keine gesicherte Aussage über die Höhe eines weiteren Zuschlages möglich.

Beispiel:

Durchlauferhitzer in der Wohnung	- 5	
Zusätzliches WC	10	
Einfachverglasung	<u>- 10</u>	
Gesamt	- 5	ergibt eine
		Einstufung als „normale Ausstattung

Mietwerttabelle

für die Stadt Emsdetten

genügt den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Abs. 1 BGB)

Stand: 01.07.2010

Wohnungsgröße		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten (Altersklassen nach echtem Baujahr)					
		Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI
		bis 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010
30 - 60 m ²	O	4,60	4,90	5,30	5,40	5,90	6,50
	M	4,35	4,70	5,00	5,20	5,70	6,30
	U	4,15	4,45	4,70	5,00	5,50	6,10
61 - 90 m ²	O	4,25	4,60	4,70	5,00	5,50	5,90
	M	4,15	4,35	4,45	4,80	5,30	5,70
	U	4,05	4,15	4,25	4,60	5,10	5,50
91 - 120 m ²	O	4,25	4,25	4,70	4,80	5,20	5,80
	M	4,15	4,15	4,35	4,60	4,90	5,50
	U	4,05	4,05	4,05	4,35	4,60	5,20
Werte in €/m ²						O	Obergrenze
						M	Mittelwert
						U	Untergrenze

Angaben zu den Mieten für Einfamilienhäuser siehe nachfolgende Seite

MIETEN VON EINFAMILIENWOHNHÄUSERN

Vermietete Einfamilienhäuser sind in der Mietwertübersicht nicht berücksichtigt.

Mieten für Einfamilienwohnhäuser, Reihen- und Doppelhäuser (mit jeweils nur einer Wohnung) liegen in den **Baujahregruppen bis 1990** und einer Wohnflächengröße von 90 bis 120 m² etwa 10 % über den Mittelwertmieten der Mietwertübersicht.

Ab der Baujahresgruppe 1991 beträgt der Zuschlag etwa 5 %.

Für Einfamilienwohnhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit einer **Wohnfläche von 121 m² bis zu 160 m²** wird in den **Baujahresgruppen von 1961 bis 2000** in der Regel eine Miete in vergleichbarer Höhe der vorgenannten Mittelwertmieten für 91 bis 120 m² große Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse erzielt. In den **Gruppen bis zum Baujahr 1960** und **ab dem Baujahr 2001** (Größe von 121 bis 160 m²) liegen die Mieten rd. 10 % unter den vorgenannten Mittelwert-Wohnungsmieten.

Stellplatz- Garagen- oder Carportmieten sind nicht enthalten.

WODURCH IST EINE EINFACHE, MITTLERE ODER GUTE WOHNLAGE GEKENNZEICHNET?

Die **einfache Wohnlage** ist gekennzeichnet z. B. durch erhebliche Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen, hervorgerufen durch Verkehrs- oder Industrieemissionen. Sie ist vornehmlich an den Verkehrsknotenpunkten, den innerstädtischen Durchgangsstraßen und den emissionsstarken Industriebetrieben zu finden.

Eine große Entfernung zum Stadtkern, fehlende öffentliche Einrichtungen und / oder fehlende Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung können ebenso dazu führen, dass ein Gebiet als "einfache Wohnlage" bezeichnet wird.

Hier ist ein Abschlag auf die Durchschnittsmiete möglich.

Die **mittlere Wohnlage** ist gekennzeichnet z. B. durch eine mäßige bis geringe Belästigung durch Lärm, Abgase oder Rauch.

Die Bebauung ist stadttypisch, ein- bis dreigeschossig und durchgrünt.

Die meisten Emsdettener Wohngebiete liegen in mittlerer Wohnlage.

Die **gute Wohnlage** ist z. B. durch vorwiegende Einzelhausbebauung mit reichlich Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase oder Rauch ist nicht vorzufinden. Straßen und Wege sind gut ausgebaut.

Eine gute Wohnlage ist häufig in den verkehrsarmen und reichlich durchgrüneten Nebenstraßen in Innenstadtnähe zu finden.

Hier ist ein Zuschlag auf die betreffende Durchschnittsmiete möglich.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER MIETWERTERMITTLUNG IN EMSDETTEN

Diese Mietwertübersicht beruht auf einer im März/April 2008 von der Stadtverwaltung Emsdetten durchgeführten schriftlichen Umfrage bei den Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen in Emsdetten.

Eine erste Erstellung einer Mietwertübersicht aufgrund einer schriftlichen Umfrage erfolgte 1985, die 1987 einmalig fortgeschrieben wurde. Die nächsten auf einer schriftlichen Umfrage beruhenden Erstellungen wurden 1990, 1999 und 2004 durchgeführt.

An hervorzuhebenden Besonderheiten der Emsdettener Mietwerterhebung ist festzustellen, dass

- die zur Zeit in Emsdetten vermieteten Wohnungen, die in die Mietwerterhebung eingeflossen sind, gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind
- der größte Anteil der vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt
- Mietwohnungen zwischen 61 und 90 m² Wohnfläche mit ca. 54,2 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- Mietwohnungen in der Bezugsfertigkeitsklasse bis 1960 mit ca. 35 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- der Einfluss der Bezugsfertigkeit auf den Mietzins sehr hoch ist.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für die Vermietung von Einzel- und Sammelgaragen sowie für Carports und Stellplätze ergab sich folgende Auswertung.

	Mieten von bis		Medianwert
Einzelgaragen	15,00 €	35,00 €	25,00 €
Sammelgaragen	20,00 €	30,00 €	30,00 €
Carports	15,00 €	40,00 €	25,00 €
PKW-Stellplätze	10,00 €	30,00 €	15,00 €

Erstellt von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt in Zusammenarbeit und mit Zustimmung

- des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V.
- der Stadt Emsdetten
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt