

# **Qualifizierter Mietspiegel**

gem. § 558 d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch

## **für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Greven**

**Stand: 1. Juni 2005**

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

- des Haus- und Grundeigentümergebietes Münster-Stadt, und -Land e. V.
- des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V.
- der Stadt Greven
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

## 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 Greven nach dem Stand vom 01.06.2005. Bei den Angaben handelt es sich um die Miete, in der keine umlagefähigen Betriebskosten enthalten sind.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV v. 25.11.03, BGBl. I 2003 S. 2346) sind:

## ANMERKUNG

Vermietete Einfamilienhäuser sind in der Mietwertübersicht nicht berücksichtigt.

Nach sachverständigem Ermessen liegen die Mietpreise für Einfamilienhäuser, je nach Lage und Ausstattung in der Regel über denen von vergleichbaren Wohnungen.

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

	Mieten von bis		Mittelwert
Einzelgaragen	15,00 €	45,00 €	28,00 €
Sammelgaragen	20,00 €	40,00 €	26,00 €
Carports	15,00 €	40,00 €	19,00 €
PKW-Stellplätze	10,00 €	25,00 €	16,00 €

wurde. Die nächsten auf einer schriftlichen Umfrage beruhenden Erstellungen wurden im Frühjahr 1991 und im Frühjahr 1997 durchgeführt.

Mit Gutachten vom 02.06.2005 des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt wurden die Werte dieser Mietübersicht mit Hilfe geeigneter Preisindices auf der Grundlage des § 558d Abs. 2 BGB zum Stichtag 01.06.2005 sachverständig angepasst.

An hervorzuhebenden Besonderheiten der Grevener Mietwerterhebung ist festzustellen, dass

- die zur Zeit in Greven vermieteten Wohnungen, die in die Mietwerterhebung eingeflossen sind, gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind
- der größte Anteil der vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt
- der Anteil der Wohnungen, die in Neubauten vermietet werden, seit der letzten Mietwerterhebung zugenommen hat
- Mietwohnungen zwischen 61 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 57 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- Mietwohnungen in der Bezugsfertigkeitsklasse von 1961 bis 1970 mit ca. 32 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- der Einfluss der Bezugsfertigkeit auf den Mietzins sehr hoch ist.

- b) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- c) die Kosten der Wasserversorgung
- d) die Kosten der Entwässerung
- e) die Kosten der zentralen Heizungsanlage
- f) die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung
- g) die Kosten des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- h) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- i) die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- j) die Kosten der Gartenpflege
- k) die Kosten der Beleuchtung
- l) die Kosten der Schornsteinreinigung
- m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- n) die Kosten für den Hauswart
- o) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- p) die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- q) 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 Greven für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Mieterhöhungsverlangen können insbesondere - neben Vergleichsobjekten und Sach-

in mittlerer Wohnlage. Die Wohnlagen im Stadtteil Reckenfeld weisen keine signifikant abweichenden Merkmale gegenüber dem Gesamtdatenbestand aus.

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 GREVEN

Diese Mietwertübersicht beruht auf einer im Oktober / November 2002 von der Stadtverwaltung Greven durchgeführten schriftlichen Umfrage bei den Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen in Greven.

Eine erste Erstellung einer Mietwertübersicht aufgrund einer schriftlichen Umfrage erfolgte 1984, die 1987 einmalig fortgeschrieben



## WODURCH IST EINE EINFACHE, MITTLERE ODER GUTE WOHLNLAGE 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 Grevener Wohngebiete liegen

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer für die Baualterklasse typischen Ausstattung (Ein-gruppierung gemäß nachstehender Regelungen zur Modernisierung).

### Modernisierte Wohnungen

Am unterschiedlichsten ist die Ausstattung alter, aber umfassend modernisierter Mietwohnungen. Teilweise behalten sie den Charakter von Altbauwohnungen, teilweise entsprechen sie im Komfort einem Neubau. Für Gebäude, die so intensiv saniert worden sind, dass die Wohnungen die Ausstattung von Neubauwohnungen haben, kann die

- Bad / Dusche und WC außerhalb der Wohnung
  - Einfachverglasung
  - eine schlauchartige Anordnung der Räume
  - keine abgeschlossene Wohnung
  - Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
  - mangelnde Belichtung / Belüftung einzelner Räume
- gegeben sind.

Das Gebäudealter ist auf volle 10 Jahre zu runden.

Beispiel zur Ermittlung der Baualtersklasse eines modernisierten Gebäudes:

Baujahr des Mietwohngebäudes: 1956

Modernisierungen:

Einbau von Wärmedämmungen: 2 Punkte

energiesparende Sammelheizung: 2 Punkte

wärme- u. schallisolierende

Verglasung: 2 Punkte

Erneuerung Sanitärausstattung

und Kachelung: 2 Punkte

Veränderung des Raumzuschnitts: 3 Punkte

Insgesamt 11 Punkte

Jahr der Ermittlung einer Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel:

2005

abzgl. Baujahr des Mietwohngebäudes

- 1956

Gebäudealter (Jahre)

49

oder gerundet auf volle 10 Jahre:

50 Jahre

bei 50 Jahre Gebäudealter und 11 Modernisierungspunkten ergibt sich gemäß der vorstehenden Tabelle eine Verjüngung um 12 Jahre.

Die Miete ist daher für die Baualtersklasse für das Jahr 1968 (1956 + 12 Jahre) zu entnehmen (Gruppe III 1961-1970).

## **ZU- UND ABSCHLÄGE ZU DEN DURCHSCHNITTSMIETEN DER MIETWERTÜBERSICHT**

Allgemeine Kriterien für Zu- oder Abschläge sind beispielsweise, wenn nicht bereits über das Punktesystem zur Modernisierung berücksichtigt

- Wärmedämmung
- Schalldämmung
- Belüftung
- Lage der Wohnung (Geschoss, Himmelsrichtung)
- Ausstattung der Wohnung

## **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
- Fern-, Zentral-, Etagenheizung etc.

- Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.
- TV-Kabelanschluss / Satellitenanlage
- Garten / Balkon / Terrasse
- Parkett / Laminat / Fliesen / Marmor
- Teppich / PVC / Kunststoff
- 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.

Eine sehr gute Ausstattung der Wohnung liegt beispielsweise vor, wenn

- ein Fahrstuhl
- ein zusätzliches WC
- Schallschutzverglasung
- eine Einbauküche

gegeben sind.

Eine einfache Ausstattung der Wohnung liegt beispielsweise dann vor, wenn

- Einzelöfen mit manueller Brennstoffnachfüllung
- keine Zentralheizung