

# **MIETWERTÜBERSICHT**

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

**FÜR NICHT PREISGEBUNDENE  
WOHNUNGEN  
DER STADT STEINFURT**

**Stand: 1. Oktober 2005**

## **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 beruhen auf die Erhebung vom Frühjahr 2005 und geben den Stand zum 01.10.2005 wieder. 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 Steinfurt 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. Im Rechtsstreit hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

## **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 Baualtersklasse typischen Ausstattung (Eingruppierung 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

Miethöhe in einer gemäß dem nachfolgenden Verfahren beschriebenen Vorgehensweise berechnet werden:

## Änderung des Baualters aufgrund umfassender Modernisierung

Modernisierung	Punkte
Wärmedämmung	2
energiesparende Sammelheizung	2
wärme- und schallisolierende Verglasung	2
erneuerte Sanitärausstattung + Kachelung der Nassräume	2
erneuerte Elektroleitungen und –anlagen	1
Veränderung des Raumzuschnittes * <sup>1</sup>	3
Sonstiges * <sup>2</sup>	3

\*<sup>1</sup> z. B. Veränderung von Raumgrößen, Schaffung von Abstellräumen etc.

\*<sup>2</sup> z. B. Anbau eines Erkers, Wintergarten.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad und in Bezug auf das Gebäudealter die Anzahl der Jahre ermittelt werden, um die sich das Gebäude durch die Modernisierung verjüngt hat.

Gebäudealter	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte
≥ 70 Jahre	7 Jahre	14 Jahre	21 Jahre	28 Jahre
60 Jahre	1 Jahr	7 Jahre	13 Jahre	19 Jahre
50 Jahre	0 Jahre	2 Jahre	6 Jahre	12 Jahre
40 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	2 Jahre	5 Jahre
30 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	1 Jahr
20 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
10 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre

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: wärme- u. schallisolierende	2 Punkte
Verglasung:	2 Punkte
Erneuerung Sanitärausstattung und Kachelung:	2 Punkte
Veränderung des Raumzuschnitts:	<u>3 Punkte</u>
Insgesamt	11 Punkte

Jahr der Ermittlung einer Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel:	2005
abzgl. Baujahr des Mietwohngebäudes	<u>- 1956</u>
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).

Sind Gebäude nach dem Jahr 2000 durchgreifend modernisiert worden (mind. 11 Punkte), bedarf es einer Eingruppierung für die Baujahresgruppe VI (1991 – 2000).

## **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
- Zentral- oder 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

- 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.



## **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 Steinfurter 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 STEINFURT**

Diese Mietwertübersicht beruht auf einer im Frühjahr 2005 von der Stadtverwaltung Steinfurt durchgeführten schriftlichen Umfrage bei den Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen in Steinfurt.

Der letzte Mietspiegel beruht auf einer Datenerhebung aus dem Jahre 1999 und wurde 2002 fortgeschrieben.

An hervorzuhebenden Besonderheiten der Steinfurter Mietwerterhebung ist festzustellen, dass

- die zur Zeit in Steinfurt 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 52 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- Mietwohnungen in der Bezugsfertigkeitsklasse von 1961 bis 1970 und von 1991 – 2000 mit je ca. 25 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- der Einfluss der Bezugsfertigkeit auf den Mietzins sehr hoch ist

## ANMERKUNG

Die statistische Auswertung für vermietete Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergab für

Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>

in den Baujahresgruppen I – IV

Nettokaltmieten von 4,50 €/m<sup>2</sup> - 5,10 €/m<sup>2</sup>

In den Baujahresgruppen V – VII

Nettokaltmieten von 5,30 €/m<sup>2</sup> - 5,60 €/m<sup>2</sup>.

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

	Mieten von bis		Mittelwert
Einzelgaragen	15,00 €	40,00 €	26,00 €
Sammelgaragen	20,00 €	50,00 €	30,00 €
Carports	20,00 €	30,00 €	23,00 €
PKW-Stellplätze	5,00 €	25,00 €	15,00 €

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

- des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers
- des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V.
- des Mieter/innen Schutzvereins Münster und Umgebung e. V.
- der Stadt Steinfurt
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt