

MIETWERTSPIEGEL

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen in Lünen

Stand: 01.07.2018

gemeinsam erstellt von

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Lünen e.V., Geschäftsstelle
44536 Lünen, Yorckstr.25, Tel.: 0231/ 87 63 13, Fax: 0231/8 77 90 66,

DMB Mieterbund Dortmund e.V., Mieterschutzverein –Geschäftsstelle Lünen-
Dortmunder Straße 32, 44536 Lünen, Tel.: 02306/259684, Fax: 02306/259702

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle 44137 Dortmund,
Kampstraße 4, Tel.: 0231/557656-0, Fax: 0231/557656-16,

der Arbeitsgemeinschaft der Lünener Wohnungsunternehmen

und der Stadt Lünen, Abteilung Soziale Grundsicherung, Wohnen und Arbeiten, 44532 Lünen,
Willy-Brandt-Platz 1, Tel.: 02306/104-1666, Fax: 02306/104-1668.

1. ALLGEMEINES

1.1 Die Angaben des neu gebildeten Mietwertspiegels entsprechen dem Stand vom 01.07.2018.

Die Tabellenwerte des Mietwertspiegels sind das Ergebnis der Umfrage, die auf dem Wohnungsmarkt in Lünen durchgeführt wurde sowie einer Anhebung aufgrund der statistischen Daten des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Mietwertspiegel hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2020.

1.2 Die Angaben des Mietwertspiegels sollen eine „Übersicht“ über die üblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bilden.

Der Mietwertspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eigenverantwortlich zu vereinbaren.

1.3 Das Verfahren bei Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum ist in den §§ 558, 558 a und 558 b BGB geregelt. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen,

- a) wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB), Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB))

und

- b) die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (üblichen Entgelte) für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Der § 558 a BGB lässt zu, dass eine Mieterhöhung - abgesehen von Vergleichsobjekten und Sachverständigengutachten - auch auf örtliche Mietübersichten (Mietwertspiegel) gestützt werden kann.

2. ZUM BEGRIFF „ORTSÜBLICHE MIETE“ IN LÜNEN

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Lünen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; diese sind:

Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen), Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003. Das sind im Wesentlichen:

Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietwertspiegel nicht geändert.

Die Möglichkeit der Umlage von Betriebskostenerhöhungen nach dem § 560 BGB bleibt unberührt.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerttabelle enthält Mietrichtwerte je m² Wohnfläche, getrennt nach Alters- und Ausstattungsklassen, wobei in der Regel vom Mittelwert auszugehen ist.

3.1 Altersklassen

Es werden 8 Baualtersklassen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt, bzw. die Fertigstellung der neu errichteten Wohnung gem. § 16 Abs. 1 WoFG.

Mittlere Modernisierung ab 1990 in den Baualtersklassen bis Baujahr 1984 führt zu einer Einstufung in die nächsthöhere Baualtersklasse. Eine mittlere Modernisierung liegt vor, wenn mindestens 6-10 Punkte erreicht werden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 05. September 2012 eine Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades für Wohngebäude herausgegeben (Sachwertrichtlinie – SW –RL, Anlage 4). Diese Richtlinie wird entsprechend angewendet.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Wärmedämmung Dach oder oberste Geschossdecke	4
Verbesserung der Fenster (mindestens k-Wert 1,2)	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer neuen Sammelheizung bzw. Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung oder Einbau von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Fußböden, Türen	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Wärmedämmung der Kellerdecke	2

3.2 Ausstattung

Für die Einordnung ist die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Unter dem verwendeten Begriff Sammelheizung ist eine Zentral-, Etagen- oder Nachtstromspeicherheizung zu verstehen. Vorausgesetzt wird die Ausstattung der Wohnung mit isolierverglasten Fenstern bzw. Doppelfenstern.

Die Mietspannen in den einzelnen Rubriken erklären sich aus Wohnwertunterschieden, die durch die Merkmalsgliederung im Mietwertespiegel nicht erfasst sind. Diese können sich z. B. aus der Qualität der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben.

In den ausgewiesenen Werten sind modernisierte und nicht modernisierte Wohnungen enthalten, wobei Wertminderungen und Wertsteigerungen bei besonderen Vor- oder Nachteilen einer Wohnung möglich sind.

Wertminderungen bzw. Wertsteigerungen

Wertminderungen bzw. Wertsteigerungen, die sich aus dem allgemeinen Erhaltungsgrad ergeben, können Zuschläge bzw. Abschläge bis zu 20 v.H. der Mietwerte bewirken:

a) Wertmindernde Ausstattungsmerkmale sind z. B.:

nicht abgeschlossene Wohnung; fehlende Wasch-/ Trockenräume; kein Abstellraum; nur Kaltwasser in der Küche; schlechter Grundriss.

Bei fehlender Isolierverglasung oder fehlenden Doppelfenstern ist ein Betrag von 0,15 € je m² abzuziehen.

b) Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale sind z. B.:

Aufzug, hochwertige Bodenbeläge wie Parkett-, Fliesen- oder Teppichböden im Wohnbereich, über dem normalen Standard liegende Sanitärausstattungen (z. B. zusätzliche Dusche oder Badewanne, 2 Waschbecken, Bidet, separates Gäste-WC), Garten, Terrasse oder Dachterrasse, eigener Eingang oder Einbauküche.

3.3 Unterschiedliche Wohnungsgrößen

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 41 bis 99 m² Wohnfläche; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die m²-Mieten für Kleinwohnungen unter 41 m², insbesondere für die Appartements, liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten, Wohnungen über 99 m² werden dagegen in der Regel zu geringeren m²-Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt bemessen, wobei geringfügige Abweichungen unberücksichtigt bleiben können:

Wohnungsgröße (m ²)	bis 40	41-99	ab 100
Zu- oder Abschlag	+10%	0%	./ 10%

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt für den Wohnungsbestand bis zum 31.12.2003 gemäß den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung – II. BV -. Für Wohnungsbestand mit Fertigstellung ab 1.1.2004 ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 anzuwenden.

3.4 Wohnlagen

Die ausgewiesenen Mietpreise gelten für das gesamte Stadtgebiet und gehen davon aus, dass die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen sich in normalen Wohnlagen ohne besondere Vor- oder Nachteile befinden. Zu- bzw. Abschläge bei Spitzen- oder beeinträchtigten Wohnlagen sind möglich.

Mietwerttabelle

Wohnungen					
Baujahr	Mit Sammelheizung / mit Bad und Endenergiebedarf lt. Energieausweis von 111-199 kWh/(m²a)	Endenergiebedarf lt. Energieausweis unter 111 kWh/(m²a)	Endenergiebedarf lt. Energieausweis über 200 kWh/(m²a)	Mit Sammelheizung / ohne Bad oder ohne Sammelheizung / mit Bad	Umfassende Modernisierung bis Baujahre 1975 + Energiebedarf lt. Energieausweis unter 111 kWh/(m²a)
Altbauten bis 20.06.1948 Mittelwert Ziffer 3	4,40 €- 4,90 € 4,65 €	4,50€-5,00€ 4,75€	4,10 €- 4,60 € 4,35 €	3,10 €-3,60 € 3,35 €	4,80 €- 5,30 € 5,05 €
Neubauten 21.06.48 - 31.12.65 Mittelwert Ziffer 3	4,70 €- 5,20 € 4,95 €	4,80 €- 5,30 € 5,05 €	4,40 €- 4,90 € 4,65 €	4,15 – 4,65 € 4,40 €	5,10 €- 5,60 € 5,35€
01.01.66 - 31.12.84 Mittelwert Ziffer 3	5,00 €- 5,50 € 5,25 €	5,10 €- 5,60 € 5,35€	4,65 €- 5,15 € 4,95 €		5,75 € - 6,25 € 6,00 €
01.01.85 - 31.12.91 Mittelwert Ziffer 3	5,65 €- 6,15 € 5,90 €	5,75 € - 6,25 € 6,00 €	5,35 €- 5,85 € 5,60 €		
01.01.92 - 31.12.2002 Mittelwert Ziffer 3	6,25 € - 6,75 € 6,50 €	6,35 €- 6,85 € 6,60 €	5,95 € - 6,45 € 6,20 €		
01.01.2003 - 31.12.2006 Mittelwert Ziffer 3		7,20 € - 7,70 € 7,45 €			
01.01.2007 – 31.12.2012 Mittelwert Ziffer 3		7,95 € - 8,35 € 8,20 €			
ab 01.01.2013 Mittelwert Ziffer 3		8,75 € - 9,25 € 9,00 €			

- Für Wohnungen, die im Wege der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro m² geringere Miete zu vereinbaren.
- Ist im Endenergieverbrauch laut Energieausweis die zentrale Warmwasseraufbereitung enthalten, so ist vorab ein Wert von 25 kWh/(m²a) in Abzug zu bringen.