STADT AHAUS

Mietspiegel

Stand: 01. Januar 2011

STADT AHAUS
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Telefon: (0 25 61) 72-0
Fax: (0 25 61) 72-100
Email: info@ahaus.de
www.ahaus.de

M i e t s p i e g e l

für nicht preisgebundenen Wohnraum

im Bereich der Stadt Ahaus

Stand: 01. Januar 2011

Erstellt von der

Stadt Ahaus
Fachbereich Arbeit und Soziales
Rathausplatz 1
48683 Ahaus
Telefon: 02561-72-0
Telefax: 02561-72-100
Internet: www.ahaus.de
E-Mail: info@ahaus.de

in Zusammenarbeit mit dem

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Ahaus e.V.
-im Hause der Volksbank Gronau-Ahaus eG-
Markt 30 - 32
48683 Ahaus
Telefon: 02561-696-109
Telefax: 02561-696-291

und dem

Mieterverein für Münster und Umgebung e. V.
-Im Deutschen Mieterbund (DMB)-
Königsstraße 44
48143 Münster
Telefon: 0251-414-500
Telefax: 0251-414-5025
Internet: www.mieterverein-muenster.de
E-Mail: info@mieterverein-muenster.de

Allgemeine Erläuterungen

Bei diesem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Fortschreibung soll nach § 558 c Abs. 3 BGB im Abstand von zwei Jahren erfolgen.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ortsüblich ist die Miete, die im Bereich der Stadt Ahaus für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden ist.

Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Er greift weder in bestehende Vertragsrechte ein, noch berührt er die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ahaus nicht berechtigt ist, Beratungen oder Rechtsauskünfte bei nicht preisgebundenem Wohnraum zu erteilen. Hierfür stehen Beratungsstellen, Rechtsanwälte und auch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter zur Verfügung.

Hinweise zur Handhabung

Die Mietwerttabelle ist aufgeteilt in sieben Baualtersgruppen. Darüber hinaus findet eine Differenzierung hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Wohnlage statt. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld einzuordnen. In der Regel kann der Mittelwert der Felder als Durchschnittswert für eine typische Wohnungsausstattung der jeweiligen Baualtersgruppe und Wohnlage herangezogen werden.

Die Mietwerte beziehen sich ausschließlich auf Wohnungen, die ein Bad und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung sowie Wohnungen in einfacher Wohnlage sind mangels ausreichenden Datenmaterials nicht ausgewiesen. Darüber hinaus ist der Mietspiegel für Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad bzw. Dusche und WC (Appartements) sowie Einfamilienhäusern nicht anwendbar.
Bei den angegebenen Mietwerten handelt es sich um die Kaltmiete je m² Wohnfläche ohne die Betriebskosten für:

a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
b) die Kosten der Gebäude,- Sach- und Haftpflichtversicherung
c) die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
d) die Kosten der zentralen Heizungsanlage
e) die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung
f) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
g) die Kosten des Betriebes eines maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
h) die Kosten des Hauswarts, der Hausreinigung und der Gartenpflege
i) die Kosten der allgemeinen Beleuchtung (einschließlich der Zählermiete)
j) Schornsteinfegergebühren
k) die Kosten von Gemeinschaftsantennenanlagen und Kabelanschlüssen (einschließlich der monatlichen Gebühren)
l) die Kosten des Betriebes einer maschinellen Wascheinrichtung
m) sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die unter den Punkten a) - l) nicht genannt wurden

Sofern die Parteien die Kosten für die unter a) - m) aufgeführten Nebenleistungen insgesamt oder teilweise auf Grund vertraglicher Vereinbarung in den bisherigen Mietpreis eingerechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen.

Bei den Mietwertspannen sind die Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen. Weitere Erläuterungen finden Sie hierzu im Anschluss an die Tabelle.

Mietwerttabelle in EURO

Stand: **1. Januar 2011**

Gruppe	Bezugsfertigkeit der Wohnung	Wohnlage	Wohnungen um 50 qm	Wohnungen um 80 qm	Wohnungen um 100 qm
I	**vor 1948**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	3,01 - 3,49 3,38 - 3,81	2,89 - 3,38 3,23 - 3,71	2,84 - 3,23 3,18 - 3,65
II	**1948-1960**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	3,38 - 3,85 3,61 - 4,13	3,24 - 3,71 3,45 - 3,98	3,19 - 3,66 3,40 - 3,92
III	**1961-1971**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	3,45 - 4,03 3,85 - 4,45	3,35 - 3,87 3,71 - 4,32	3,24 - 3,80 3,66 - 4,27
IV	**1972-1978**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	3,71 - 4,45 4,21 - 4,94	3,61 - 4,32 4,05 - 4,76	3,53 - 4,27 4,03 - 4,71
V	**1979-1989**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	3,85 - 4,69 4,57 - 5,46	3,71 - 4,55 4,37 - 5,39	3,66 - 4,37 4,27 - 5,26
VI	**1990-2008**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	4,37 - 5,16 4,97 - 5,91	4,24 - 5,02 4,81 - 5,75	4,18 - 4,87 4,71 - 5,65
VII	**2009-2010**	mittlere Wohnlage gute Wohnlage	5,35 – 6,00 5,75 – 6,45	5,25 – 5,80 5,55 – 6,25	4,55 – 5,15 5,35 – 6,05

Erläuterung der im Mietspiegel verwandten Begriffe:

Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung; z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene bzw. nicht abgeschlossene Wohnung, Grundrissgestaltung, Belichtung und Belüftung.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche und Garage.
Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (BV) anzuwenden.

Lage im Gebäude

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss. Üblich ist es, dass Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Aufzug kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Wohnlageneinstufung

Die Wohnlageneinstufung wird anhand wohnlagenrelevanter Merkmale vorgenommen. Dies sind z. B. (Aufstellung weder abschließend noch gewichtend):

- umgebende Nutzungen (Wohnen, Gewerbe usw.)
- Gepflegtheit von Straßenbild und Wohnumfeld
- bauliche Dichte
- Verkehrsbelastung
- Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub
- Verkehrsanbindung (u. a. öffentlicher Nahverkehr)
- Versorgung durch Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Lage zum Stadtzentrum (Zentralität)
- Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur (Schulen, Schwimmbäder, Behörden usw.)
- Angebot nicht öffentlicher Infrastruktur (Freizeitangebote)
- soziales Umfeld

Anhand der wohnlagenrelevanten Merkmale wird die Wohnung in einfache, mittlere oder gute Wohnlage eingestuft.

Nicht wohnlagenrelevant sind alle Merkmale, die entweder keinen Einfluss auf die Miethöhe ausüben oder aber bereits durch die Merkmale Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung abgedeckt sind. Dazu gehören z. B.

- Lage der Wohnung im Haus
- Baualter des Gebäudes
- baulicher Zustand des Gebäudes.

Solche Wohnwertunterschiede sind im Rahmen der Mietpreisspannen zu bewerten.

Ausstattung der Wohnung

Bei einer durchschnittlichen Ausstattung einer Wohnung ist in der Regel vom Mittelwert der Mietzinsspanne auszugehen. Bei Vorliegen mehrerer der folgenden Ausstattungsmerkmale sind Abweichungen von den Mittelwerten gerechtfertigt:

Abschläge (einfache Ausstattung):

- keine in sich geschlossene Wohneinheit
- Dachgeschosswohnung mit erheblichen Schrägen
- Einzelöfen
- Einfachverglasung
- Küche und Bad ohne Fliesen
- einfache PVC-, Dielen- oder Steinfußböden
- kein eigenes, separates Bad
- Gemeinschaftstoilette mit anderen Mietparteien
- Toilette außerhalb der Wohnung
- Strom- und Versorgungsleitungen über Putz
- geringe Ausstattung an Nebenräumen
- nicht ausreichende Versorgungsleitungen

Zuschläge (gehobene Ausstattung):

- separates WC
- überdurchschnittlich ausgestattetes Bad
- Spezialverglasung (wärme- und schalldämmende Verglasung)
- Parkettfußböden bzw. hochwertige Teppich- oder Keramikböden
- Fußbodenheizung
- Einbauschränke
- Einbauküchen
- Wand- und Deckenvertäfelung
- Sauna
- Balkon über 30 m²

- Wärme- und Schalldämmung an Außenwänden und Decken
- besondere Zubehörräume

Die vorstehenden Aufzählungen sind nicht abschließend.

Modernisierung

Von einer Modernisierung einer Wohnung kann nach § 559 BGB gesprochen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert oder nachhaltig Energie oder Wasser eingespart werden.

Die jährliche Miete kann um 11 % der vom Vermieter aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne von § 559 BGB.