

Zweck und Aufgabe

Die Gemeinde Rosendahl hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Rosendahl zum 01.12.2008 neu aufgestellt. Dieser Mietspiegel ist zum 01. Dezember 2010 mittels Verbraucherpreisindex gem. § 558 d Abs. 2 BGB fortgeschrieben worden.

Der Mietspiegel erfüllt im wesentlichen folgende Aufgaben:

- ♦ er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- ♦ er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Gemeinde Rosendahl für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- ♦ als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsbegehren dar,
- ♦ er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- ♦ er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit (§ 558 d Abs. 3 BGB) vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2008 und der Fortschreibung mittels Index vom Oktober 2010.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

Die Miete

Die in der nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche im Monat aus.

Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- ♦ Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- ♦ Kosten für Schönheitsreparaturen
§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- ♦ Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)
 - ♦ öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
 - ♦ Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
 - ♦ Wasserversorgung und Entwässerung
 - ♦ Heizung und Warmwasserversorgung
 - ♦ Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - ♦ allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
 - ♦ Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
 - ♦ Schornsteinfegergebühren
 - ♦ Personen- oder Lastenaufzug
 - ♦ sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Wascheinrichtungen etc.)

Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge bezogen auf den Mittelwert, differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Übersicht

Mietspiegel Gemeinde Rosendahl										Stand: 01.12.2010 €/ m² Wohnfläche/mtl.								
Jahr der Bezugsfertigkeit																		
Wohnfläche	1949 - 1969			1970 - 1979			1980 - 1989			1990 - 1999			2000 - 2009					
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O			
30 – 120 m²		3,30	3,60		3,65	3,95		3,85	4,15		4,05	4,35		4,25	4,55			
	3,00			3,30			3,55				3,75		3,95					
U = Unter Wert													M = Mittelwert			O = Oberer Wert		

Wohnwertmerkmale

Art

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Einliegerwohnungen. Freistehende Einfamilienhäuser bis 120 m² Wohnfläche rechtfertigen einen Zuschlag von 13%, bis 160 m² Wohnfläche einen Zuschlag von 7% bezogen auf den Mittelwert.

Größe

Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die II. BV (§§ 42-44). Danach werden Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m zur Hälfte, diejenigen unter 1 m Höhe sowie Zubehörräume (z.B. Keller, Dachboden, Waschraum) bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 160 m² anwendbar.

Ausstattung

Die Tabellenwerte gehen von einer für die jeweilige Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit typischen Ausstattung aus. Auch bei den älteren Baujahren beziehen sich die Werte auf Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung sowie Isolierverglasung.

Für "gut" ausgestattete Wohnungen ist ein Zuschlag bis zu 5%, für "einfach" ausgestattete Wohnungen ein Abschlag bis zu 6% bezogen auf den Mittelwert gerechtfertigt. Für Zu- oder Abschläge müssen mindestens zwei der nachstehenden Kriterien gegeben sein.

gute Ausstattung

Kriterien hierfür sind eine aufwendige, überdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich hochwertiger Bodenbeläge, luxuriöser Badezimmereinrichtung, Einbaumöbel, Loggia, großem Balkon, Gemeinschaftseinrichtungen etc. Die Trennung von Bad und WC bzw. das Vorhandensein eines zweiten Bades allein begründet keine gute Ausstattung.

einfache Ausstattung

Als „einfach“ ausgestattet sind Wohnungen anzusehen, die für sich nicht abgeschlossen sind, mit Einzelöfen o.ä. beheizt werden, deren Sanitäreinrichtungen überaltert sind, deren Fenster einfach verglast sind, deren Bodenbeläge einfachen Ansprüchen genügen, deren Bad/Dusche nicht gefliest sind.

Zu- und Abschläge

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.

Ist die Wohnung bzw. das Gebäude komplett modernisiert, so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1979 rechtfertigen mindestens zwei der nachfolgend aufgeführten Modernisierungen einen Zuschlag von 8% bezogen auf den Mittelwert des Tabellenfeldes:

Erneuerung der Heizung, Modernisierung des Bades, Erneuerung des Fußbodens, Erneuerung der Wasserversorgung, verbesserte Wärmedämmung am Dach und an der Fassade.

Sofern dieser Zuschlag bei der Bemessung der Miete berücksichtigt wird, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen.

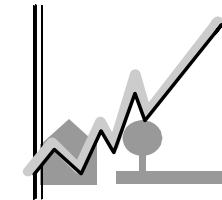
Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

Lage

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf den Ortsteil bezogene ferne Lage kennzeichnen die einfache Wohnlage; zentrale bzw. ruhige Lagen bei aufgelockerter Bauweise, günstig erreichbare Infrastruktureinrichtungen etc. weisen auf gute Wohnlagen hin. Abschläge bis zu 7% bzw. Zuschläge bis zu 7% sind möglich.

Ein Preisunterschied allein aufgrund der Ortsteillage Darfeld, Holtwick oder Osterwick ist nicht nachweisbar.

Mietspiegel



für
nicht preisgebundene Wohnungen
auf dem Gebiet der

Gemeinde Rosendahl



(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)
Stand: 01. Dezember 2010

herausgegeben durch die Gemeinde Rosendahl

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Gemeinde Rosendahl und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligten

- ◆ Haus & Grund Coesfeld e.V.
- ◆ Haus- und Grundeigentümergebiet Münster Stadt und Land e.V.
- ◆ Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
- ◆ Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
- ◆ Haus- und Grundeigentümer Bezirksverband Unna e.V.
- ◆ Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.
- ◆ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.