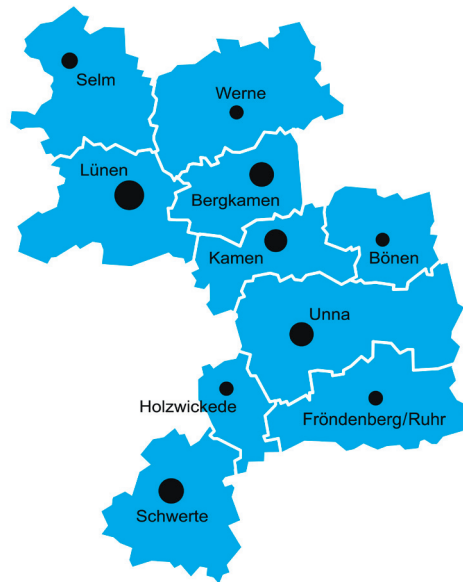


MIETSPIEGEL 2020

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER



STADT WERNE



Vorwort

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna hat einen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen erarbeitet, der von der Stadt Werne herausgegeben wird. Die zugrundeliegenden Daten wurden von der Geschäftsstelle durch Vermieterbefragungen erfasst, wissenschaftlich ausgewertet und entsprechen dem Stand von Mai 2019.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern der Stadt Werne, der Mieter und Vermieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Erstellt durch die
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Unna

Mitgewirkt haben:
Stadt Werne
Haus & Grund Unna e.V.

Mieterverein Kreis Unna e.V.

1. Rechtsgrundlage

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadt- / Gemeindegebiet. Er stellt eine Orientierungshilfe dar, die es beiden Mietvertragsparteien ermöglichen soll, eine angemessene Miethöhe festzustellen. Dabei soll der Wohnraum in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein.

Ein qualifizierter Mietspiegel hat im Besonderen zwei Rechtsfolgen:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

2. Grundlagen zur Anwendung

Der Mietspiegel weist die ortsübliche monatliche Miete je m² Wohnfläche in Form von Mietspannen aus. Diese sind in Baualtersklassen eingeteilt und gelten für unmöblierte Wohnungen von 25 m² bis 150 m² Wohnfläche.

Die ausgewiesene ortsübliche Miete in Werne ist die Nettokaltmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Warmwasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, und Verteileranlagen für ein Breitbandkabel.

Desweiteren sind weder Schönheitsreparaturen, noch Garagen oder Stellplätze in der Miete enthalten.

3. Aufbau des Mietspiegels

Die Miete ergibt sich aus der Einordnung in die Mietwerttabelle und den für die jeweilige Wohnung erforderlichen Zu- und Abschlägen.

3.1 Mietwerttabelle

Die Einordnung in die Mietwerttabelle bestimmt das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und somit die Höhe der Miete.

Modernisierungsmaßnahmen kommen hierbei in den meisten Fällen nicht zum Tragen, sondern werden über Zu- und Abschläge abgedeckt. Allerdings kann bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (Durchführung einer Kernsanierung und/oder Änderung des Grundrisses) in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse entsprechend dem Jahr der Baumaßnahme erfolgen.

Die Mietwerte werden entsprechend den Hinweisen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Mietspiegelerstellung in Spannen ausgewiesen (Mietober- und untergrenze). Außerdem wird als Orientierungshilfe der Mittelwert angegeben. Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der angegebenen Spannen kann aus folgenden Gründen erfolgen:

- Ausstattung weicht in Art, Umfang und Qualität erheblich vom Durchschnitt ab
- Einfluss von Merkmalen, die nicht durch Zu- oder Abschläge abgedeckt werden
- Einfluss der Lage innerhalb der Stadt/Gemeinde

Baualtersklassen	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
bis 1949	4,78	4,33 - 5,04
1950 bis 1964	4,71	4,26 - 4,96
1965 bis 1977	4,92	4,46 - 5,19
1978 bis 1994	5,58	5,05 - 5,88
1995 bis 2009	5,71	5,17 - 6,02
ab 2010	6,61	5,98 - 6,96

3.2 Zu- und Abschläge

Zu- und Abschläge stellen die Abweichung von der durchschnittlichen Wohnung dar und können für verschiedene Merkmale vergeben werden. Diese müssen zu den entsprechenden Mittelwerten, als auch den Ober- und Untergrenzen, der jeweiligen Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen werden.

Die Zu- oder Abschläge stellen Abweichungen vom „Standard“, der durchschnittlichen Qualität des jeweiligen Merkmals, dar. Sie sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

WOHNUNGSGRÖSSE

Folgende Zu- oder Abschläge können pro m² Wohnfläche angerechnet werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
25 m ² bis unter 45 m ²	+ 0,60
45 m ² bis unter 70 m ²	+ 0,05
70 m ² bis unter 95 m ²	standard
95 m ² bis unter 130 m ²	- 0,05
130 m ² bis unter 150 m ²	- 0,15

BEHEIZUNGSART

Standardmäßig sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels mit einer Gas- oder Ölzentralheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Gas/ Heizöl	standard
Fernwärme	- 0,30
Nachtspeicher/ Strom	- 0,20

Für weitere Beheizungsarten konnten keine Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

AUSSTATTUNG

Für eine durchschnittliche Wohnung wird folgende Grundausstattung angenommen:

Ein in der Wohnung gelegenes Badezimmer, ausgestattet mit Dusche oder Badewanne und WC, Balkon oder Terrasse, Isolierverglasung, sowie ein einfacher oder mittlerer Bodenbelag (z.B. Laminat).

Unter einer einfachen Ausstattung sind beispielsweise einfache PVC-Fußböden, Einfachverglasung oder ein schlechter Zuschnitt der Wohnung zu verstehen.

Eine gehobene Ausstattung zeichnet sich unter anderem durch das Vorhandensein eines Gäste-WCs oder 2. Badezimmers, großformatige Fliesen, Dreifachverglasung oder gehobene Bodenbeläge aus.

Durch das Fehlen oder Vorhandensein dieser oder weiterer Merkmale lässt sich die Wohnung in eine der folgenden Ausstattungsklassen einordnen:

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
einfache Ausstattung	- 0,10
mittlere Ausstattung	standard
gehobene Ausstattung	+ 0,10

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für das Einordnen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann folgende Tabelle genutzt werden:

Merkmal	durchgeführt vor ca.			
	0 bis 5 Jahren	6 bis 10 Jahren	11 bis 15 Jahren	16 bis 25 Jahren
allgemeine Modernisierungen				
Leitungssysteme (Strom, Wasser,...)	2	2	2	1
Bäder	2	1	0	0
Innenausbau	2	2	2	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		1	
energetische Modernisierungen				
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Heizungsanlage	2	2	1	0
Fenster und Türen	2	2	1	0
Gesamtpunkte:				

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (0 - 5 Punkte)	standard
mittlerer Modernisierungsgrad (6 - 13 Punkte)	+ 0,15
überwiegend modernisiert (14 - 20 Punkte)	+ 0,40

WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Außerdem konnten für folgende Merkmale Zu- oder Abschläge ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfamilienhaus	+ 0,50
Wohngebäude mit 2 oder 3 Wohneinheiten	+ 0,20
1 Zimmer	- 0,40
Wohnung befindet sich ab dem 3.OG	- 0,20
Wohnung befindet sich im DG	- 0,15
Wohnung über Aufzug erreichbar	+ 0,25

Folgende Merkmale wurden untersucht, für diese konnte aber kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

- fehlender Balkon, bzw. besonders großer Balkon/ Dachterrasse
- Gäste-WC
- Wohnungen, die durch Erdwärme beheizt werden
- Barrierefrei erstellt oder erreichbar
- Lage der Wohnung im Kellergeschoss bzw. Souterrain
- 2 oder mehr Zimmer

Diese oder weitere Merkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen angegeben sind, können dennoch einen zusätzlichen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser kann durch die angegebenen Mietspannen berücksichtigt werden.

WOHNLAGEN

Das Gebiet der Stadt Werne in mehrere Wohnlagen aufzuteilen ist nicht möglich. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen befindet sich in mittlerer Lage. Diese zeichnet sich aus durch:

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzung
- wenig Grünflächen
- höheres Verkehrsaufkommen, teilweise Durchgangsverkehr
- ausreichend Verkehrsanbindung, ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

4. Laufzeit

Der Mietspiegel ist gültig seit dem 01.01.2020 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2021.

Er kann auf der Internetseite der Stadt Werne unter **www.werne.de** und des Kreises Unna unter **www.kreis-unna.de** abgerufen werden.

5. Berechnung

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

I. Basismiete laut Mietwerttabelle

gemäß Altersklasse:

	€/m ² (Mittelwert)
	€/m ² (Untergrenze Spanne)
	€/m ² (Obergrenze Spanne)

II. Zu- und Abschläge für

Wohnungsgröße:

Beheizungsart:

Ausstattung:

Modernisierungsmaßnahmen:

Einfamilienhaus:

Wohngebäude mit 2 oder 3 Wohneinheiten

1 Zimmer

Wohnung befindet sich ab dem 3. OG

Wohnung befindet sich im DG

Wohnung über Aufzug erreichbar

Summe:

	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²

III. Ergebnis der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwerte

inkl. Summe der Zu- und Abschläge

Untergrenze der Spanne

inkl. Summe der Zu- und Abschläge

Obergrenze der Spanne

inkl. Summe der Zu- und Abschläge

	€/m ²
	€/m ²
	€/m ²