

MIETWERTÜBERSICHT

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN DER STADT STEINFURT

Stand: 1. Januar 2002

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 beziehen sich auf Mietpreise in der Stadt Steinfurt nach dem Stand vom 01.01.2002. Bei den Angaben handelt es sich um die Miete, in der **k e i n e** umlagefähigen Nebenkosten enthalten sind.

Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

(Zweite Berechnungsverordnung vom 18.10.1990, BGBl. I 1990 S. 2179) 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 Müllabfuhr
- h) die Kosten der Hausreinigung 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 maschinellen Wascheinrichtung
- 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 re

gelt 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. a.

- a) der Mietzins seit fünfzehn 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 Sachverständigen-gutachten - auf örtliche Mietwertübersichten (Miet-spiegel) gestützt werden.

WIE FINDE ICH MICH IN DER MIET-WERTÜBERSICHT 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 m² Wohnfläche mit einer für die Baualters-kategorie typischen Ausstattung.

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 den Charakter von Neubauwohnungen haben, kann die Miethöhe in der entsprechenden Altersklasse des Sanierungsjahres abgelesen

Änderung des Baualters aufgrund der Modernisierung

Modernisierung	Punkte
Wärmedämmung	10
energiesparende Sammelheizung	5
wärme- und schallisolierende Verglasung	10
erneuerte Sanitärausstattung + Kachelung der Nassräume	10
erneuerte Elektroleitungen und -anlagen	5
Veränderung des Raumzuschnittes	10
Sonstiges	5

angerechnet werden die ermittelten Punktzahlen bei allen Wohnungen auf das Baujahr 1948 und jünger

bei einer Gesamtpunktzahl von
 10 - 19 Punkten Baujahr + 10 Jahre
 20 - 49 Punkten Baujahr + 20 Jahre
 50 - 55 Punkten Baujahr + 30 Jahre
 z. B. Gebäude bis 1948 errichtet,
 Gesamtpunktzahl 21, das neue Baujahr ist 1968.

ZU- UND ABSCHLÄGE ZU DEN DURCHSCHNITTSMIETEN DER MIETWERTÜBERSICHT

Allgemeine Kriterien für Zu- oder Abschläge sind beispielsweise

- 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.

- Fern-, Zentral-, Etagenheizung etc.
- Wasch-, Trocken-, Fahrradkeller etc.
- TV.Kabelanschluss / Satellitenanlage
- Garten / Balkon / Terasse
- Parkett / Laminat / Fliesen / Marmor
- Teppich / PVC / Kunststoff
- 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

- eine Gegensprechanlage an der Haustür
 - 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 / Instandhaltungstau
 - mangelnde Belichtung / Belüftung einzelner Räume
- gegeben sind.

Mietwerttabelle für die Stadt Steinfurt

Stand: 01.01.2002

Baualtersklassen		Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten					
		Gruppe I bis 1948	Gruppe II 1949 - 1960	Gruppe III 1961 - 1970	Gruppe IV 1971 - 1980	Gruppe V 1981 - 1990	Gruppe VI 1991 - 2000
30 - 60 m ²	U		3,95	4,30	4,95	5,20	5,60
	M		4,35	4,80	5,30	5,80	6,15
	O		4,85	5,35	5,65	6,35	6,65
61 - 90 m ²	U		3,15	3,40	4,25	4,45	5,30
	M		3,70	4,10	4,60	5,00	5,60
	O		4,25	4,70	5,00	5,45	6,00
91 - 120 m ²	U		2,95	3,45	3,55	4,20	4,70
	M		3,50	3,95	4,15	4,70	5,00
	O		4,05	4,40	4,70	5,30	5,20

Werte in Euro

U: Untergrenze

M: Mittelwert

O: Obergrenze

Nach sachverständigem Ermessen liegen die Mietpreise für Einfamilienhäuser mit entsprechender Größe, je nach Lage und Ausstattung bis zu 15 % über denen von vergleichbaren Wohnungen.

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 stadtypisch, 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 durchgrüntem 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 Herbst 1999 von der Stadtverwaltung Steinfurt durchgeführten schriftlichen Umfrage bei den Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen in Steinfurt. Eine erste Erstellung einer Mietwertübersicht aufgrund einer schriftlichen Umfrage erfolgte 1984, die 1987 einmalig fortgeschrieben wurde. Die nächste auf einer schriftlichen Umfrage beruhenden Erstellung wurde 1990 durchgeführt.

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
- der Anteil der Wohnungen, die in Neubauten vermietet werden, seit der letzten Mietwerterhebung erheblich zugenommen hat
- Mietwohnungen zwischen 61 und 90 m² Wohnfläche mit ca. 50 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren

- Mietwohnungen in der Bezugsfertigkeitsklasse von 1991 bis 1998 mit ca. 37 % der Mietwohnungen den größten Anteil repräsentieren
- der Einfluss des Baualters auf den Mietzins sehr hoch ist
- dass die jüngste Bezugsfertigkeitsklasse (1991 - 2000) deutlich höhere Mietwerte ausweist als die älteren Klassen.

ANMERKUNG

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften sind in der Mietwertübersicht nur Wohnungen berücksichtigt, die sich in bis einschließlich 1998 fertiggestellten Gebäuden befinden.

In die Erhebung sind nur die Mieten eingeflossen, die zwischen 1995 und 1998 festgesetzt worden sind.

Vermietete Einfamilienhäuser sind in der Mietwertübersicht nicht berücksichtigt.

Nach sachverständigem Ermessen liegen die Mietpreise für Einfamilienhäuser, je nach Lage und Ausstattung bis zu 15% über denen von vergleichbaren Wohnungen.

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

Einzel- und Sammelgaragen	25,- €	bis	30,- €
Carports und Stellplätze	10,- €	bis	25,- €

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

- des Haus- und Grundeigentümergebietes
- des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V.
- der Stadt Steinfurt
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt