

Mietspiegel für nicht preisgebundene (freifinanzierte)

Wohnungen in Lünen

Stand: 01.04.2001

gemeinsam erstellt von:

- dem Allg. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Lünen e.V., Geschäftsstelle 44532 Lünen, Alsenstr. 1, Tel. u. Fax: 02306/44657,
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e.V. Brambauer, Geschäftsstelle 44536 Lünen, Waltruper Straße 36, Tel.: 0231 / 87 63 13, Fax: 0231 / 8 77 90 66,
- Mieter und Pächter e.V. Mieterschutzverein, Geschäftsstelle 44137 Dortmund, Prinzenstraße 7, Tel.: 0231 / 52 85 28, Fax.: 0231 / 52 81 06, Nebenstelle Lünen, Am Christentor 1, 44532 Lünen, Tel.: 02306 / 25 96 84,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle 44137 Dortmund, Kampstraße 4, Tel.: 0231 / 55 76 56-0, Fax: 0231 / 55 76 56-16,
- der Arbeitsgemeinschaft der Lünener Wohnungsunternehmen
- und der Stadt Lünen, Abteilung Wohnungswesen, 44530 Lünen, Cappenbergerstraße 28, Tel.: 02306 / 104-659, Fax: 02306 / 104-680.

Mietwerttabelle

Baujahr	mit Sammelheizung mit Bad mit Sammelheizung ohne Bad	ohne Sammelheizung mit Bad	Umfassende Modernisie- rung bis Baujahre 1965
Altbauten bis 20.06.1948 Mittelwert Ziffer 3	8,20 DM - 9,20 DM 4,19 Euro - 4,70 Euro 8,70 DM 4,45 Euro (4,448)	5,60 DM - 6,60 DM 2,86 Euro - 3,37 Euro 6,10 DM 3,12 Euro (3,118)	9,00 - 10,00 DM 4,60 Euro - 5,11 Euro 9,50 DM 4,86 Euro (4,857)
Neubauten 21.06.48 - 31.12.65 Mittelwert Ziffer 3	9,00 DM - 10,00 DM 4,60 Euro - 5,11 Euro 9,50 DM 4,86 Euro (4,857)	6,80 DM - 7,80 DM 3,48 Euro - 3,99 Euro 7,30 DM 3,73 Euro (3,732)	9,10 DM - 10,10 DM 4,65 Euro - 5,11 Euro 9,60 DM 4,91 Euro (4,908)
01.01.66 - 31.12.75 Mittelwert Ziffer 3	9,10 DM - 10,10 DM 4,65 Euro - 5,16 Euro 9,60 DM 4,91 Euro (4,908)	6,80 DM - 7,80 DM 3,48 Euro - 3,99 Euro 7,30 DM 3,73 Euro (3,732)	
01.01.76 - 31.12.84 Mittelwert Ziffer 3	10,00 DM - 11,00 DM 5,11 Euro - 5,62 Euro 10,50 DM 5,37 Euro (5,368)		
01.01.85 - 31.12.94 Mittelwert Ziffer 3	12,30 DM - 13,30 DM 6,29 Euro - 6,80 Euro 12,80 DM 6,54 Euro (6,544)		
01.01.95 - 31.12.99 Mittelwert Ziffer 3	13,20 DM - 14,20 DM 6,75 Euro - 7,26 Euro 13,70 DM 7,00 Euro (7,004)		

1. Allgemeines

1.1

Die Angaben des neugebildeten Mietwertspiegels entsprechen dem Stand vom 01.04.2001

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

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2002.

1.2

Die Angaben des Mietwertspiegels sollen eine "Übersicht" über die ortsüblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) 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 Mieterhöhung für nicht preisgebundenen Wohnraum ist im MHG geregelt. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete

a) seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen) und

b) die angestrebte Miete die üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Das MHG 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 ortsüblich Miete beinhaltet in Lünen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufenden entstehenden Bewirtschaftungskosten; dies sind:

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

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, 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 Mietspiegel nicht geändert. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

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

3.1. Altersklassen

Es werden 6 Baualtersklassen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt, bzw. die Fertigstellung der neuerrichteten Wohnung gem. § 17 II. WoBauG.

Umfassende Modernisierungen ab 1990 in den Baualtersklassen bis Baujahr 1965 führt zu einer Einstufung in die nächst höhere Baualtersklasse. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn mindestens 16 Punkte erreicht werden.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster (mindestens k-Wert 1,2)	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	3

3.2. Altersklassen

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

Die Mietspannen in den einzelnen Rubriken erklären sich aus den Wohnwertunterschieden, die durch die Merkmalsgliederung im Mietwertspiegel nicht erfaßt sind. Diese können sich z. B. aus 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 Wohnungen; WC für mehrere Mietparteien; hohe Räume; freistehende Badewanne; fehlende Wasch-/ Trockenräume; kein Abstellraum; nur Kaltwasser in der Küche; schlechter Grundriß, besonders schlechter Zustand des Gebäudes oder der Wohnung (Reparaturstau).

Bei fehlender Isolierverglasung oder Doppelfenstern ist ein Betrag von 0,30 DM pro qm abzuziehen. Weitere Abschläge können bei Wohnungen vorgenommen werden, bei denen Sammelheizung und Bad fehlen.

b) Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale sind z. B.:

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

3.3. Unterschiedliche Wohnungsgrößen

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

Wohnungsgröße (qm)	bis 35	36-40	41-99	100-109	110-119	ab 120
Zu- oder Abschlag	+20%	+10%	0%	./ 5%	./ 10%	./ 15%

Für Appartements können weitere Zuschläge angemessen sein.

Die Wohnungsgrößen berechnen sich nach den Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung.

3.4. Wohnlagen

Die ausgewiesenen Mietpreise gelten für das gesamte Stadtgebiet und gehen davon aus, das die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen sich in normalen Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile befindet.

Zu- bzw. Abschläge bei Spitzen- oder beeinträchtigten Wohnlagen sind möglich.