

# Mieter und Pächter e.V.

Am Christinentor 1 | 44532 Lünen | 0 23 06/25 96 84  
- Mieterschutzverein -

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen in  
Lünen

**Stand: 1. Oktober 2005**

---

gemeinsam erstellt von

dem Allg. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Lünen e.V., Geschäftsstelle 44532 Lünen,  
Alsenstr. 1, Tel.: 0 23 06/94 35 82; Fax: 0 23 06/94 35 83

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein e.V. Brambauer, Geschäftsstelle 44536 Lünen,  
Waltroper Straße 36, Tel.: 02 31/87 63 13, Fax: 02 31/8 77 90 66,

Mieter und Pächter e. V. Mieterschutzverein, Geschäftsstelle 44532 Lünen,  
Am Christinentor 1, Tel.: 0 23 06/25 96 84, Fax: 0 23 06/25 97 02,

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Geschäftsstelle 44137 Dortmund,  
Kampstraße 4, Tel.: 02 31/55 76 56-0, Fax: 02 31/55 76 56-16,

der Arbeitsgemeinschaft der Lünener Wohnungsunternehmen

und der Stadt Lünen, Abteilung Wohnen und Arbeiten, 44532 Lünen,  
Willy-Brandt-Platz 1, Tel.: 0 23 06/1 04-16 59, Fax: 02306/1 04 16 68

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Die Angaben des neu gebildeten Mietwertspiegels entsprechen dem Stand vom 01.10.2005

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

Der Mietwertspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.03.2007**.

### 1.2 Die Angaben des Mietwertspiegels sollen eine „Übersicht“ über die üblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 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 Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum ist in den §§ 558, 558 a und 558 b BGB geregelt. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen,

- a) wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB), Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB))  
**und**
- b) die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (üblichen Entgelte) für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Der § 558 a BGB 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 ortsübliche Miete beinhaltet in Lünen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

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

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003. Das sind im Wesentlichen:

Grundsteuern, 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 Mietwertspiegel nicht geändert. Die Möglichkeit der Umlage von Betriebskostenerhöhungen nach dem § 560 BGB bleibt unberührt.

## **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 neu errichteten Wohnung gem. § 16 Abs. 1 WoFG.

Umfassende Modernisierung 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.

| <b>Modernisierungselemente</b>                                  | <b>max. Punkte</b> |
|---|--------------------|
| 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 Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung   | 3                  |

### 3.2 Ausstattung

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

Die Mietspannen in den einzelnen Rubriken erklären sich aus Wohnwertunterschieden, die durch die Merkmalsgliederung im Mietwertespiegel nicht erfasst sind. Diese können sich z. B. aus der Qualität 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 Wohnung; 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 0,15 € je 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 Sanitärausstattungen (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 qm-Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt bemessen, wobei geringfügige Abweichungen unberücksichtigt bleiben können:

| Wohnungsgröße     | bis 35 m <sup>2</sup> | 36–40 m <sup>2</sup> | 41–99 m <sup>2</sup> | 100–109 m <sup>2</sup> | 110-119 m <sup>2</sup> | ab 120 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Zu- oder Abschlag | + 20 %                | + 10 %               | 0 %                  | ./ 5 %                 | ./ 10 %                | ./ 15 %               |

Für Appartements können weitere Zuschläge angemessen sein.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt für den Wohnungsbestand bis zum 31.12.2003 gemäß den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung – II BV -. Für den Wohnungsbestand mit Fertigstellung ab dem 01.01.2004 ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFLV) vom 25. November 2003 anzuwenden.

### 3.4 Wohnlagen

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

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

| <b>Mietwerttabelle</b>                               |                                  |   |   |
|--|----------------------------------|---|---|
| <b>Wohnungen</b>                                     |                                  |   |   |
| Baujahr  | Mit Sammelheizung mit Bad        | Mit Sammelheizung / ohne Bad ohne Sammelheizung / mit Bad | Umfassende Modernisierung bis Baujahre 1965 |
| Altbauten bis 20.06.1948<br>Mittelwert Ziffer 3      | 4,20 € - 4,70 €<br><b>4,45 €</b> | 2,85 € - 3,35 €<br><b>3,10 €</b>                          | 4,60 € - 5,10 €<br><b>4,85 €</b>            |
| Neubauten 21.06.48 – 31.12.65<br>Mittelwert Ziffer 3 | 4,60 € - 5,10 €<br><b>4,85 €</b> | 3,45 € - 3,95 €<br><b>3,70 €</b>                          | 4,90 € - 5,40 €<br><b>5,15 €</b>            |
| 01.01.66 – 31.12.75<br>Mittelwert Ziffer 3           | 4,90 € - 5,40 €<br><b>5,15 €</b> | 3,45 € - 3,95 €<br><b>3,70 €</b>                          |   |
| 01.01.76 – 31.12.84<br>Mittelwert Ziffer 3           | 5,20 € - 5,70 €<br><b>5,45</b>   |   |   |
| 01.01.85 – 31.12.94<br>Mittelwert Ziffer 3           | 6,35 € - 6,85 €<br><b>6,60 €</b> |   |   |
| 01.01.95 – 31.12.04<br>Mittelwert Ziffer 3           | 6,75 € - 7,25 €<br><b>7,00 €</b> |   |   |