



Mietspiegel

Mietspiegel Düren 2015



Stadt Düren

*...lebendig, offen
-mittendrin-*

Mietspiegel Düren

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren als Übersicht über die Entgelte gemäß dem § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung.

- Stand 1. Februar 2015 –

veröffentlicht am 14.9.2015

Gemeinschaftlich erstellt und vereinbart von:

Mieterverein Köln e.V., Geschäftsstelle Düren
Haus & Grund Düren e. V.
unter Mitwirkung der Stadt Düren, Sozialamt –
Abteilung Wohnen und des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Herausgeber: Stadtverwaltung Düren
Amt für Stadtentwicklung

Erläuterungen zum Mietspiegel

Grundlage zur Aufstellung des Mietspiegels ist die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren. Die Mietpreissammlung enthält Angaben über Mietverhältnisse, die dem Gutachterausschuss im Rahmen des Auskunftsersuchens nach § 197 des Baugesetzbuches zugeleitet werden.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Düren. Er bietet den Vertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung, Alter, energetischer Beschaffenheit und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar für öffentlich geförderten Wohnraum, Werks- und Dienstwohnungen, sowie möblierten Wohnraum.

Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Wohnlage kann aufgrund von Besonderheiten unterschiedlich beurteilt werden. Bei der Einstufung in die Tabelle sind baualterstypische Ausstattungsmerkmale zu unterstellen (z.B. in der Baualterstufe 1949 bis 1960 einfach verglaste Fenster). Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine Modernisierung der Wohnung rückt diese ggf. in die Spalte durchschnittliche Ausstattung des Mietspiegels auf, und/oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung aufgewandten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand getätigt wurde und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens

1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Wohnlage

a) einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend und Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr. Die Mehrzahl der Wohnungen liegt im Bereich der mittleren Wohnlage.

c) gute Wohnlage

Ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Ausstattungsmerkmale

einfach

Die Wohnung besitzt Bad/Dusche oder Heizung

durchschnittlich

Die Wohnung besitzt Bad/Dusche und Heizung

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: Parkett-, Schiefer-, Marmorfußböden, Solnhofener Platten u.ä., zusätzliche Dusche, BD, Gäste-WC, hochwertige Einbauschränke, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz, Barrierefreiheit.

Energetische Merkmale im Sinne der Energieeinsparverordnungen (bis Baujahr 1982). Zum Beispiel: Dämmung der Außenfassade, des Daches, der Kellerdecke, energetische Verbesserung der Fenster, energetische Verbesserung des Heizungssystems (Brennwertnutzung, Elektrowärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Thermische Solaranlagen).

Wenn mehrere dieser wertsteigernden Merkmale einschließlich energetischer Merkmale vorhanden sind, so kann sich der Tabellenwert des Mietspiegels um bis zu 15 % erhöhen.

Modernisierung:

von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserungen neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen sein
- es muss eine Heizung vorhanden sein (Dies ist gegeben, wenn alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden, zum Beispiel bei Etagen- /Gebäude- oder Blockheizung. Bei einer anderen nur überwiegenden Versorgung der Wohnung mit Wärme, zum Beispiel mit Einraum-, Elektro-, Nachtspeicher- ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietspanne angemessen. Einzelne Radiatoren sind hingegen nicht als Heizung zu bewerten).

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der nächst höheren Baualtersgruppe. Bei umfassend **sanierten Gebäuden** (Grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Der Mietspiegel kann auch auf exklusive Wohnungen mit stark gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen angewandt werden. Im Einzelfall sind Zuschläge zu den Tabellenwerten bis zu 20 % möglich.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: nicht abgeschlossene Wohnung, ungünstiger Wohnungszuschnitt, WC für mehrere Mietparteien, bei vorhandenem Bad, Warmluftheizung nach altem System. Wohnungen ohne Bad und Heizung. In den vorgenannten Fällen ist ein Abschlag von bis zu 20 % möglich.

Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis ca. 90 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall ein Zuschlag bis zu 25 % möglich. Für größere Wohnungen ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar. Ein Abschlag ist für solche Wohnungen, die über 90 m² groß sind, zu ermitteln. Der Abschlag darf nicht zu einer geringeren Miete als für eine 90 qm große Wohnung führen.

Für vermietete Einfamilienhäuser (in der Regel um 120 qm Wohnfläche) gelten die Eckwerte des Mietspiegels sinngemäß, wobei jedoch Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten (Betriebskostenverordnung). Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und Warmwasserkosten.

Die Umlage der Nebenkosten richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein dem Zeitwert angemessener Zuschlag zulässig.

Nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen sowie Mieten für Garagen und Stellplätze.

Mietspiegel 2015 (monatliche Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

Baualtersgruppe		Wohnlage					
		einfach		mittel		gut	
		Ausstattung					
		einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich
		€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
I	bis 1948	2,9-3,2	3,1-3,7	2,9-3,3	3,5-4,0	3,2-4,3	3,6-4,7
II	1949 bis 1960	2,9-3,6	3,5-4,1	3,3-3,9	3,8-4,3	3,0-4,2	4,0-4,9
III	1961 bis 1971	3,1-3,8	3,6-4,4	3,4-4,0	3,9-4,8	3,9-4,5	4,1-5,2
IV	1972 bis 1982		3,7-4,7		4,0-5,0		4,2-5,4
V	1983 bis 1993		4,4-5,4		4,8-6,0		4,9-6,3
VI	1994 bis 2004		4,5-5,7		5,0-6,1		5,0-6,5
VII	2005 bis 2014		5,2-6,2		5,4-6,5		5,5-6,9

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 bezugsfertig errichtet worden sind werden durch den Mietspiegel nicht erfasst.

Allgemeines

Gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) in der zurzeit gültigen Fassung ist das Verfahren bezüglich der Miethöhe geregelt. Hiernach sind die §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung anzuwenden (vgl. BGBI. Jahrgang 2001, Teil I Nr. 28, vom 25.06.2001).

§ 558 BGB (BGBI. Teil III, Gliederungsnummer 400-2 veröffentlichte bereinigte Fassung, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2001, BGBI. I Seite 266), lautet:

§ 558

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, 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. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn die Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

Zusätzliche Informationen

Stadtverwaltung Düren
Amt für Stadtentwicklung
Kaiserplatz 2-4
52349 Düren
Herr Weingartz
Tel.: 02421 25-1338

Besuchszeiten: montags bis freitags 8⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
donnerstags 14⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr

Für Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.
Zweigstelle Düren
Kaiserplatz 1 A
52349 Düren
Tel.: 02421 16752
www.mieterverein-koeln.de
email: email@mieterverein-koeln.de

Sprechstunde:

montags	9 ³⁰ bis 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ bis 17 ³⁰ Uhr
dienstags	9 ³⁰ bis 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ bis 16 ³⁰ Uhr
mittwochs	9 ³⁰ bis 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ bis 16 ³⁰ Uhr

Haus & Grund Düren e.V.
Schenkelstraße 9
52349 Düren
Tel.: 02421 15001
email: info@hugdueren.de

Sprechstunde: mittwochs 9⁰⁰ Uhr bis 18⁰⁰ Uhr
freitags 14⁰⁰ Uhr bis 18⁰⁰ Uhr
(nach telefonischer Vereinbarung)