

Mietspiegel Düren 2020



www.dueren.de

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 7. Februar 2020 -

Gemeinschaftlich erstellt und vereinbart von:

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

Herausgeber: Stadt Düren, Der Bürgermeister
Sozialamt – Abteilung Wohnen
Kaiserplatz 2 – 4, 52349 Düren

Erläuterungen zum Mietspiegel

Grundlage zur Aufstellung des Mietspiegels ist die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren. Die Mietpreissammlung enthält überwiegend Angaben über Mietverhältnisse, die dem Gutachterausschuss im Rahmen des Auskunftersuchens 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 geförderte Wohnungen, Werks- und Dienstwohnungen, sowie möblierte Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften.

Der Mietspiegel kann auch für vermietete Einfamilienhäuser angewandt werden. Näheres hierzu ist im Abschnitt Wohnungsgröße beschrieben. Er kann auch auf exklusive Wohnungen mit stark gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen angewandt werden. Näheres hierzu ist im Abschnitt Ausstattungsmerkmale beschrieben.

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 Baujahresgruppe 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, sofern der Vermieter die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen der Wohnung nicht bereits gemäß § 559 BGB auf die Miete umgelegt hat. Eine Vollmodernisierung liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand getätigt wurde und die Wohnung im Jahr der Modernisierung üblichen 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

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

b) mittlere Wohnlage

Vorrangig in einer 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

durchschnittlich

Die Wohnung besitzt Bad/Dusche und Heizung

gehoben

Die Wohnung besitzt neben Bad/Dusche und Heizung **mehrere** wertsteigernde Merkmale, zum Beispiel: Parkett-, Schiefer-, Marmorfußböden, Solnhofener Platten u.ä., zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz, Barrierefreiheit (z. B. bodengleiche Dusche, überbreite Türen).

Der Mietspiegel kann auch auf exklusive Wohnungen mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen angewandt werden. Im Einzelfall sind Zuschläge zu den Tabellenwerten der gehobenen Ausstattung in guter Wohnlage bis zu 15 % möglich.

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Energetische Merkmale:

Energetische Merkmale im Sinne der Energieeinsparverordnung (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 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 den im Jahr der Modernisierung üblichen Wohnansprüchen gerecht wird. hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- die Erweiterung der Elektroinstallation auf den im Jahr der Modernisierung üblichen 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 überwiegender 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 nächsthöheren Baujahresgruppe. Bei umfassend **sanieren Gebäuden** (Grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baujahresgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Die Wohnung besitzt eine einfache Ausstattung. Das ist zum Beispiel gegeben, wenn die Wohnung:

- nur Bad/Dusche oder nur Heizung besitzt
- oder sie eine nicht abgeschlossene Wohnung ist
- oder sie einen ungünstigen Wohnungszuschnitt (insbesondere mehrere gefangene Räume) besitzt
- oder sich das WC für mehrere Wohnungen im Zwischengeschoss befindet
- oder die Warmluftheizung nach altem System vorhanden.

In den vorgenannten Fällen ist ein Abschlag von bis zu 15 % des Tabellenwertes der durchschnittlichen Ausstattung möglich.

Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis ca. 100 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. Der Abschlag darf nicht zu einer geringeren Miete als für eine 100 qm große Wohnung führen.

Für vermietete Einfamilienhäuser kann sich an den oberen Eckwerten der Mietwertspannen des Mietspiegels orientiert werden, 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 zurzeit 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.

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

Baujahresgruppe		Wohnlage					
		einfach		mittel		gut	
		Ausstattung		Ausstattung		Ausstattung	
		durchschnittlich	gehoben	durchschnittlich	gehoben	durchschnittlich	gehoben
		€ / qm	€ / qm	€ / qm	€ / qm	€ / qm	€ / qm
I	bis 1948	3,4 - 4,0	3,8 - 4,4	3,9 - 4,5	4,2 - 4,8	4,2 - 5,1	4,6 - 5,4
II	1949 bis 1960	3,8 - 4,5	4,1 - 4,8	4,1 - 4,8	4,6 - 5,2	4,5 - 5,4	4,9 - 5,7
III	1961 bis 1971	3,9 - 4,8	4,4 - 5,2	4,4 - 5,2	4,8 - 5,7	4,7 - 5,7	5,4 - 5,9
IV	1972 bis 1982	4,1 - 5,1	4,5 - 5,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,0 - 5,9	5,7 - 6,2
V	1983 bis 1993	4,7 - 5,7	5,2 - 5,8	5,1 - 6,3	5,6 - 6,5	5,5 - 6,6	6,0 - 6,8
VI	1994 bis 2004	5,1 - 6,0	5,7 - 6,5	5,6 - 6,5	6,0 - 6,7	6,0 - 6,8	6,3 - 7,0
VII	2005 bis 2015	5,6 - 6,5	6,3 - 6,8	6,2 - 6,8	6,5 - 7,4	6,6 - 7,2	6,7 - 7,5
VIII	2016 bis 2020	<i>6,3 - 7,1</i>	<i>6,6 - 7,4</i>	<i>6,6 - 7,4</i>	<i>7,0 - 7,9</i>	<i>7,0 - 7,8</i>	<i>7,2 - 8,4</i>

Mietspiegel 2020 (monatliche Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

Hinweis: Die Mietangaben der Baualtersgruppe VIII (2016 bis 2020, kursiv) wurden aus reinen Marktmieten bei Erstvermietung näherungsweise abgeleitet, da noch keine angepassten Bestandsmietverträge vorlagen.

Wohnungen in Gebäuden, die ab Februar 2020 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. § 558 BGB 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- 4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
- a) wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
- b) 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

- 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 Schulze
Tel.: 02421 25-1329

Besuchszeiten:

montags bis freitags
donnerstags

8⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
14⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr

Für Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.

Zweigstelle Düren
Kaiserplatz 1 A
52349 Düren
Tel.: 02421 16752

www.mieterverein-koeln.de

E-Mail: email@mieterverein-koeln.de

Sprechstunde:

montags

9³⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
13³⁰ bis 17³⁰ Uhr

dienstags

9³⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
13³⁰ bis 16³⁰ Uhr

mittwochs

9³⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
13³⁰ bis 16³⁰ Uhr

Haus & Grund Düren e.V.

Philippstraße 27
52349 Düren
Tel.: 02421 15001

E-Mail: info@hugdueren.de

Sprechstunde:

mittwochs
freitags

9⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr
14⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr

(nach telefonischer Vereinbarung)