STADT DÜLMEN
Die Stadt der Wildpferde

Mietspiegel
Stadt Dülmen
für nicht preisgebundene Wohnungen

(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)
Stand: 01. Dezember 2014
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Stadt Dülmen (Herausgeber) und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligter:

Haus- und Grundeigentümerverein Münster Stadt und Land e.V.
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Haus & Grund Coesfeld e.V.
Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Haus & Grund Unna e.V.

Zweck und Aufgabe

Die Stadt Dülmen hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Dülmen zum 01.12.2014 neu aufgestellt.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Stadt Dülmen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar,
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit gem. § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2014.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

Die Miete

Die in der Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die Nettokaltmiete in €/m²-Wohnfläche im Monat aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- Kosten für Schönheitsreparaturen
  § 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)
  - öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
  - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
  - Wasserversorgung und Entwässerung
  - Heizung und Warmwasserversorgung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr
  - allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
  - Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
  - Schornsteinfegergebühren
  - Personen- oder Lastenaufzug
  - sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)

  Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge bezogen auf den Mittelwert, differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Mietspiegel Stadt Dülmen																		Stand: 01.12.2014 €/m² Wohnfläche /mtl.
Jahr der Bezugsfertigkeit																		
Wohnfläche	1949 – 1959			1960 – 1969			1970 – 1984			1985 – 1994			1995 – 2004			2005 - 2013		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
20 – 60 m²	4,65	4,90	5,20	4,95	5,20	5,50	5,25	5,50	5,80	5,60	5,85	6,15	5,85	6,15	6,40	6,10	6,35	6,65
61 – 90 m²	4,40	4,70	4,95	4,70	4,95	5,25	5,00	5,30	5,55	5,35	5,60	5,90	5,60	5,90	6,15	5,85	6,10	6,40
91 – 120 m²	4,20	4,50	4,75	4,50	4,75	5,05	4,80	5,10	5,35	5,15	5,40	5,70	5,40	5,70	5,95	5,65	5,95	6,20
U = Unterer Wert							M = Mittlerer Wert						O = Oberer Wert					

Wohnwertmerkmale

Art
Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Einliegerwohnungen. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zuschläge:

- Einfamilienhaus: +10%
- Doppelhaushälften: +5%
- Reihenhäuser: +5%

Die Zuschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

Größe
Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFIV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 150 m² anwendbar.

Ausstattung
Der Mittelwert (M) beziehen sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Für einfach ausgestattete Wohnungen ist ein Abschlag von 3% gerechtfertigt, für gehoben ausgestattete Wohnungen ein Zuschlag von 9%.
Das Vorhandensein eines Gäste-WC begründet einen Zuschlag von 2%; das Fehlen eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse begründet einen Abschlag von 2%.

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Kriterien:
Einfache Ausstattung:
Als „einfach“ ausgestattet sind Wohnungen anzusehen, die für sich nicht abgeschlossen sind, mit Einzelöfen o.ä. beheizt werden, deren Sanitäreinrichtungen überaltert sind, deren Fenster einfach verglast sind, deren Bodenbeläge einfachen Ansprüchen genügen, deren Bad/Dusche nicht gefliest sind.

Normale Ausstattung:
Die Tabellenwerte gehen von einer für die jeweilige Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit typischen Ausstattung aus. Merkmale einer normalen Ausstattung sind das Vorhandensein eines WC, einer Küche, eines Neben- oder Abstellraumes, ggf. im Keller oder Dachboden, einer Dusche oder Einbauwanne sowie Isolierverglasung und Zentralheizung.

Gehobene Ausstattung:
Kriterien hierfür sind eine aufwendige, überdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich hochwertiger Bodenbeläge, luxuriöser Badezimmereinrichtung, Gäste-WC, z.T. Einbaumöbel. Die Trennung von Bad und WC bzw. das Vorhandensein eines zweiten Bades allein begründet keine gehobene Ausstattung.

Beschaffenheit
Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.
Ist die Wohnung bzw. das Gebäude komplett modernisiert, so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1994 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen folgende Zuschläge:

Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen:
- Einbau höherwertiger Innentüren: +4%
- Einbau höherwertiger Fußböden: +4%
- Vergrößerung des Leitungsquerschnitts der Elektroleitungen: +7%
- Modernisierung des Bades +3%

Energetische Modernisierungsmaßnamen:
- Einbau einer höherwertigen Verglasung +10%
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschoßdecke +3%
- Wärmedämmung der Fassade +9%

Die Zuschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen.
Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

Lage
Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf die Stadt bzw. den Ortsteil bezogene ferne Lage, kennzeichnen eine einfache Wohnlage. Eine besonders gute Wohnlage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens drei der nachstehenden Merkmale.
- zentrale Wohnlage
- ruhige Wohnlage
- aufgelockerte Bauweise
- günstig erreichbare Infrastruktureinrichtungen

Der Zuschlag für eine besonders gute Lage beträgt 6% und bezieht sich auf den Mittelwert. Ein Preisunterschied zwischen einfacher und normaler Wohnlage konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Mieten in den Ortsteilen Merfeld, Hiddingsel und Rorup liegen 9%, in Buldern 1% unter dem Mittelwert.