

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

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Unna e.V.
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld

Haus & Grund Coesfeld e.V.
Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.
WohnBau Westmünsterland eG

Zweck und Aufgabe

Die Stadt Coesfeld hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Coesfeld zum 01.12.2024 neu aufgestellt.

- 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 Coesfeld 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 § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Regressionsanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2024.

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 nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die monatliche Nettokaltmiete je €/m² Wohnfläche 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 (gem. 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

Ausstattung

Der Mittelwert (M) bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Abweichungen zu einer normal ausgestatteten Wohnung rechtfertigen folgende Zu- und Abschläge:

Ausstattungsstufen	Punkte	Zu-/Abschlag
sehr einfache Ausstattung	bis 1	- 9 %
einfache Ausstattung	2 – 5	- 5 %
normale Ausstattung	6 – 11	0 %
überdurchschnittliche Ausstattung	12 – 14	+ 5 %
gehobene Ausstattung	ab 15	+ 8 %

Für jedes Ausstattungsmerkmal (muss mehrheitlich in der Wohnung vorhanden sein*) erfolgt die Einordnung in das unten aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur o.g. Ausstattungsstufe.

Ausstattungsselement	Punkt(e)	
Flächenheizung (Fußboden-, Wand- und Deckenheizung), Klimaanlage	2	je Ausstattungsmerkmal
Dreifachverglasung, elektr. Rollläden, Barrierefrei nach DIN 18040-2, ebenerdige Dusche, Flächenheizung nur im Bad, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein, Design-Vinyl), Einbauküche, Aufzug, Gegensprechanlage, Netzwerkinstallation, Sicherheitstechnische Anlagen (Video und/oder Alarmanlage), Lüftungssystem, moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solarkollektoren, Blockheizkraftwerk), Abstellraum in der Wohnung, Ladestation E-Auto, Terrasse oder Balkon, je Stellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung)	1	je Ausstattungsmerkmal
Isolierverglasung, keine oder manuelle Rollläden, Zentralheizung, kombiniert Warmwasserbereitung, Wasch- und Trockenraum, einfacher (z.B. PVC; Linoleum) oder normaler Bodenbelag, Einbaumöbel, Gäste-WC, Einbauwanne, Breitbandanschluss, BUS-System, zusätzlicher Kaminofen, Keller- oder Dachbodenraum, PV-Anlage (Mieterstrom)	0	je Ausstattungsmerkmal
Einfachverglasung, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachstromspeicheröfen), innenliegendes Bad, Durchlauferhitzer, gefangene Räume, nicht abgeschlossene Wohnung	-1	je Ausstattungsmerkmal

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

Neben den statistisch untersuchten Ausstattungsmerkmalen können weitere Ausstattungsmerkmale ausnahmsweise und im Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen im Rahmen des Punktemodells berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale müssen mehrheitlich in der Wohnung vorhanden sein um die entsprechenden Punkte zu vergeben. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

Lage

Im Einzelfall sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig.

Lage	Zu-/Abschlag
einfache Lage	bis zu - 9 %
gute Lage	bis zu + 5 %
Außenbereich	bis zu - 4 %
Immissionen (Lärm, Geruch usw.)	bis zu - 3 %

Eine gute Lage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens **drei** der nachstehenden Merkmale:

- **günstig erreichbare Infrastrukturen des täglichen und nichttäglichen Bedarfs**
- **zentrale Wohnlage**
- **ruhige Wohnlage**
- **aufgelockerte Bauweise**

Eine einfache Lage liegt vor, wenn keines der vorgenannten Merkmale vorhanden ist. Der Abschlag einer einfachen Lage (bis zu 9%) darf auch bei vorkommenden Immissionen nicht überschritten werden. Eine Wohnlage im Außenbereich ist nicht mit einer einfachen Lage gleichzusetzen, sondern ist separat zu betrachten. Ein Abschlag in Höhe von 5 % bezogen auf den Mittelwert (M) besteht aufgrund der Ortsteillage Lette.

* redaktionell hinzugefügt am 09.12.2024

Wohnwertmerkmale

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 umfassend modernisiert (18 bis 22 Punkte), so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert mit einem Abschlag von 5 % der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 2001 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen nachstehende Zuschläge. Bei der Anwendung der Zuschläge ist zu beachten, dass die Tabellenwerte der jüngsten Baualterklasse (2020 - 2023) abzüglich 5 % nicht überschritten werden.

Modernisierungsgrad	Punkte	Zuschlag
nicht modernisiert	0 – 1	0 %
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0 %
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+3 %
überwiegend modernisiert	11 – 17	+14 %
umfassend modernisiert	18 - 22	Tabellenwert gem. Abschlussjahr der Modernisierung abzüglich 5 %

Modernisierungselemente	max. Punkte	
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1 bis 2
Energetische Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Ausschließlich Dämmung der oberen Geschossdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Dämmung der Kellerdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt

Die Zu- und Abschläge 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.