

Mietspiegel

Wohnen in Lengerich



Warum ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel dient der Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch berührt er die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen. Der Mietspiegel kann jedoch als Informationsquelle über das Mietgefüge geeignet sein, Mietpreiserhöhungen vorzubeugen. Die angelegte Tabelle mit den dazugehörigen Erläuterungen soll dafür eine hinreichende Informationsbasis bieten.

Die Mietwerte der neuen Ausgabe des Mietspiegels basieren auf Zahlen der örtlichen Vermieter. Die Neuauflage des Mietspiegels basiert auf den Mietwerten von 2014. In Abstimmung mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter wurde festgestellt, dass die Mietwerte im Bereich Lengerich realistisch sind.

Die Stadt Lengerich ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisfragen zu erteilen. In anders nicht zu klärenden Zweifelsfällen stehen hierfür neben den Rechtsanwälten auch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter zur Verfügung.

Lengerich, im November 2014



Prigge
(Bürgermeister)

Mietspiegel

- Einfacher Mietspiegel gem. 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) -

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN DER STADT LENGERICH

Stand: 01. Dezember 2014

Mitwirkung

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch die

- Stadt Lengerich

in Zusammenarbeit

- mit den örtlichen Vermietern und finanzieller Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaft Lengerich eG

und mit Zustimmung

- des Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümervers Tecklenburger Land e.V.
- des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V.

Mietspiegel der Stadt Lengerich

Zum Begriff der ortsüblichen Miete

Die ortsübliche Miete beinhaltet in der Stadt Lengerich, neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung, auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten. Dies sind:

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

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) i.V.m. der Betriebskostenverordnung (BetrKV); das sind:

1. Grundsteuern
2. Wasserverbrauch
3. Heizungskosten einschl. Wartungskosten
4. Wartungskosten für Warmwassergeräte
5. Kosten von Aufzügen
6. Kosten der Müllabfuhr und Straßenreinigung
7. Kosten der Entwässerung
8. Kosten der Hausreinigung
9. Gartenpflegekosten
10. Kosten der Allgemeinbeleuchtung
11. Schornsteinfegerkosten
12. Sach- und Haftpflichtversicherung
13. Kosten für Wartungspersonal
14. Kosten für Hausmeister
15. Dachrinnenreinigung
16. Winterdienst

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist. Ferner sind in der Tabelle die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Ausstattung der Wohnungen

Wohnungen, die bis 1948 errichtet und noch nicht modernisiert wurden, liegen - wie Wohnungen ohne Heizung und Bad - nach den Untersuchungen in so geringer Zahl vor, dass eine eigene Gruppe im Mietspiegel nicht mehr gebildet wurde.

Grundrissgestaltung

Durch den Begriff "Grundrissgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse und den entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Zimmer vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Möblierte Wohnungen

Für so genannte möblierte Wohnungen sind ebenfalls Zuschläge üblich. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Art von Wohnungen im Mietspiegel keine Angaben erfolgen.

Größe der Wohnungen

Die Mietrichtwerte wurden im Mietspiegel nach Wohnungsgrößen folgendermaßen unterteilt:

Wohnungen von 30 – 60 m²

Wohnungen von 61 – 90 m²

Wohnungen von 91 – 120 m²

Vermietete Einfamilienhäuser sind in der Mietwerttabelle nicht berücksichtigt. Auch hier können durch Aufschläge die genannten Eckwerte überschritten werden.

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage.

Für die Wohnflächenberechnung ist der § 42 der II. Berechnungsverordnung über die wohnwirtschaftliche Berechnungen anzuwenden. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

Neu seit 1.1.2004: Die Grundfläche der Terrasse darf jetzt mitgerechnet werden.

Balkon und Terrasse dürfen in der Regel nur zu einem Viertel mitgerechnet werden, höchstens jedoch zur Hälfte, wenn der Balkon oder die Terrasse besonders aufwändig gebaut ist oder eine besonders gute Lage haben. Die Terrasse muss keinen Sichtschutz haben. Gleiches gilt für Loggien und Dachgärten: Auch deren Fläche dürfen grundsätzlich nur zu einem Viertel, ausnahmsweise zur Hälfte mitgerechnet werden.

Räume mit einer lichten Höhe von 1 und weniger als 2 m dürfen nur zur Hälfte mitgerechnet werden. Ab einer Raumhöhe von 2 m dagegen voll.

Wichtig: Die neuen Regeln gelten nur für den Fall, wenn seit dem 1.1.2004 eine Flächenberechnung notwendig wurde. Beispielsweise, weil um- oder angebaut wurde und sich das auf die Wohnfläche niederschlägt.

Mietanpassungen

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in den §§ 558, 558a-d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB vom 02.01.2002, BGBl. I S.42) in der aktuellen Fassung. Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nach diesen Regelungen unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
b) die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
und
c) die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen und dem Sachverständigen Gutachten, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a Bürgerliches Gesetzbuch dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Bei einer Neuvermietung kann vom Mietspiegel eine abweichende Miete vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Alter der Wohnungen

Durch die Gruppen I- VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klassen möglich.

Folgende Einteilung wurde vorgenommen:

- I. Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis 31.12.1960
- II. Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis 31.12.1969
- III. Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis 31.12.1979
- IV. Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis 31.12.1989
- V. Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis 31.12.1999
- VI. Bezugsfertigkeit des Gebäudes ab 01.01.2000

Modernisierte Wohnungen

Die aufgrund der EnEV durchgeführten Maßnahmen führen regelmäßig zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie, oft auch zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sowie zu einer Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache. All diese Veränderungen kommen rein tatsächlich dem Mieter zugute. Um den Vermieter nicht von der Vornahme solcher kostenintensiver Maßnahmen, die ihm nicht unmittelbar zugute kommen, abzuhalten, gestattet ihm das Gesetz eine **Umlage der Modernisierungskosten** auf den Mieter. Danach kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Diese nach altem Recht in § 3 MiethöheG enthaltene Regelung ist im Rahmen der Mietrechtsreform in den §§ 559 - 599b n.F. in das BGB übergeführt worden.

Ebenso umlagefähig nach § 559 Abs. 1 BGB n.F. sind andere bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Wie bei Aufwendungen für die Anpassung an neue Immissionsschutzwerte sind damit auch die aufgrund des § 9 EnEV vorgenommenen Nachrüstungsmaßnahmen an Anlagen und Gebäuden unabhängig von einer tatsächlichen Energieeinsparung umlagefähig.

Einfacher Mietspiegel für die Stadt Lengerich

Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten

| Wohnungsgröße | Gruppe I | Gruppe II | Gruppe III | Gruppe IV | Gruppe V | Gruppe VI |
|--|----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | bis 1960 | 1961 - 1969 | 1970 - 1979 | 1980-1989 | 1990 - 1999 | 2000-2013 |
| ab 30 m ² bis 60 m ² | O | 5,00 | 5,25 | 5,63 | 6,16 | 6,67 |
| | M | 4,14 | 4,75 | 5,12 | 5,43 | 5,74 |
| | U | 3,27 | 4,09 | 4,25 | 4,61 | 4,70 |
| ab 61 m ² bis 90 m ² | O | 5,09 | 5,20 | 5,13 | 5,58 | 6,58 |
| | M | 4,13 | 4,29 | 4,68 | 4,74 | 5,19 |
| | U | 3,17 | 3,87 | 4,16 | 4,35 | 4,80 |
| ab 91 bis 120 m ² | O | 3,97 | 4,15 | 5,00 | 5,11 | 6,20 |
| | M | 3,62 | 3,99 | 4,57 | 4,71 | 4,95 |
| | U | 3,27 | 3,83 | 4,14 | 4,32 | 4,37 |

Werte in €/m²

O O O
M M M
U U U

Obergrenze
Mittelwert
Untergrenze

Wohnungsbau-
genossenschaft



Lengerich eG

An der Mühlenbreite 25, 49525 Lengerich

Telefon 0 54 81 / 94 12-0

info@wobau-lengerich.de

www.wobau-lengerich.de

- ❖ GUT UND SICHER WOHNEN
- ❖ Fachkundige Immobilienverwaltung



Stadtsparkasse
Lengerich