Mietspiegel

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der Stadt Bergkamen

-gilt nicht für Sozialwohnungen-
Stand: 01.09.2006

Herausgeber:

Stadtverwaltung – Amt für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft-	Rathausplatz 1	59192 Bergkamen
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Bezirksverband e.V.	Ostring 23	59423 Unna
Mieterverein Kreis Unna e.V.	Ostring 21	59423 Unna

1. Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Bergkamen stellt eine **Orientierungshilfe** dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Dabei regelt seit dem 01.09.2001 das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 557 ff. BGB) das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

2. Ausstattung

Die nachfolgende Übersicht enthält **Mietrichtwerte**, getrennt nach Alters- und Ausstattungsmerkmalen, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Näheres zu den Abweichungen ist den Punkten 7 - 9 zu entnehmen. Die hier ausgewiesenen Mietpreise gehen aus

- von einer mittleren Wohnlage - Normalwohnlage - ohne besondere Vor- und Nachteile
- von einer abgeschlossenen Wohnung mit **isoliertverglasten Fenstern** (gem. der jeweils geltenden WSVÖ)
- von normalen Nebenräumen wie Keller, Waschküche, Trockenmöglichkeiten
- von zeitgemäßem Bad und WC bzw. Dusche und WC
- vom Ausstattungsmerkmal Heizung, wenn alle zum Aufenthalt bestimmten Räume von einer Brennstelle beheizt werden (Zentralheizung, Gasetagenheizung) oder wenn in allen Räumen eine Nachtspeicherheizung oder eine vergleichbare Heizeinrichtung vorhanden ist; eine Wohnung enthält dagegen „keine Heizung“, wenn die Beheizung durch Einzelöfen (z.B. Kohleöfen) erfolgt
- von den normalen Normen, d.h. entsprechende Zugänge, wie Treppenhaus, Außenzustand des Hauses und evtl. Anlagen.

3. Ortsübliche Miete

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die **Grundmiete** oder **Netto-Kaltmiete ohne die Betriebskosten**. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen **Bewirtschaftungskosten** gemäß § 24 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV):

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

Nicht enthalten sind also **Betriebskosten** gemäß der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25.11.2003.

Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteilerantenne für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. § 556 BGB.

4. Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garagen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt für den Wohnungsbestand mit Fertigstellung bis zum 31.12.03 gemäß den §§ 42 bis 44 der II. BV. Für Wohnungsbestand mit Fertigstellung ab 01.01.2004 ist die Wohnflächenverordnung – WoFlV anzuwenden.

5. Gültigkeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel ist ab **01.09.2006** gültig und hat eine Laufzeit bis zum **31.08.2008**.

6. Mietwerttabelle für die Stadt Bergkamen (gültig vom 01.09.2006 bis 31.08.2008)
(Ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einer Größe von 46 - 99 qm in € / qm / mtl.)

Wohnungsausstattung	Baujahr							
	bis 1918	1919 1948	1949 1965	1966 1971	1972 1979	1980 1989	1990 1999	ab 2000
Gruppe	1	2	3	4	5	6	7	8
a) mit Bad oder mit Heizung	2,50 €	3,10 €	3,80 €					
b) mit Bad und mit Heizung	3,25 € (3,15)	3,90 €	4,45 € (4,40)	4,75 € (4,70)	4,90 €	5,45 € (5,50)	5,90 € (6,05)	6,05 € (6,25)

Achtung
Tabellen-
werte
beinhalten
den 5 %-
Zuschlag
für
Iso-Ver-
glasung

7. Zu- und Abschläge für Wohnungsausstattung/Lage

Bei besonderen Vor- und Nachteilen einer Wohnung können sich Abweichungen vom jeweils gültigen Richtwert ergeben. Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde und an wohnwertmindernde Einflüsse ermöglicht werden.

• **Zuschläge**

(1) Wohnungen mit Gäste-WC/	2 %
(2) 2. Bad/	2 %
(3) separater Dusche (im Einzelraum oder zusätzlich zur Badewanne im Badezimmer integriert)	2 %
(4) Parkettfußböden, Fliesen oder Teppichböden in gehobener Preisklasse im Wohnbereich	3 %
(5) ruhige und schöne Wohnlage bei aufgelockerter Bauweise	3 %
(6) für den erhöhten Wohnwert eines Einfamilienhauses (Regelausführung)	10 % - 25 %
(7) für komplette Einbauküchen bezogen auf den Anschaffungswert bzw. das Anschaffungsjahr
→ 1. - 10. Jahr: 10 % jährl. / → 11. - 15. Jahr: 5 % jährl. / → ab 16. Jahr 2,5 % jährl.	

• **Abschläge**

(1) **Wohnung ohne Bad und ohne Heizung**

50 % vom
Tabellenwert der Gruppe b

(2) einfache Fensterverglasung	5 %
(3) WC außerhalb des Hauses	mindestens 30 %
(4) WC im Hause (außerhalb der Wohnung)	mindestens 20 %
(5) keine Waschmöglichkeiten	2 %
(6) keine Trockenmöglichkeiten außerhalb der Wohnung	2 %
(7) keinen Kellerraum	5 %
(8) reparaturbedürftiger Zustand des Treppenhauses (z.B. Anstrich) bzw. des Hauses	3 %
(9) Beeinträchtigungen durch Lärm und / oder Gerüche	5 %
(10) mangelhaftes Tageslicht	3 %
(11) Räume über 2,65 m Deckenhöhe	3 %

Mängel innerhalb der Wohnung bleiben bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete unberücksichtigt. Diese können nach den Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB unabhängig von einem Mieterhöhungsbegehren geltend gemacht werden.

8. Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen

Die Tabellen-Mietwerte beziehen sich auf Wohnungsgrößen von 46 bis 99 qm. Eine Kleinwohnung ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Wohnung, die eine Kochnische oder eine separate Kleinküche, ein separates Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Bei Kleinwohnungen oder größeren Wohnungen (gilt nicht für Einfamilienhäuser) können in einem angemessenen Verhältnis nachstehend aufgeführte Zu- oder Abschläge als Circa-Werte geltend gemacht werden:

① Kleinwohnung 15 - 45 qm	+ 21 % bis 0,7 %	② Wohnung 100 - 120 qm	- 0,5 % bis 10 %
		③ Wohnung über 120 qm	- 10 % bis 15 %

9. Zuschlag für Vollwärmeschutz

Der über die übliche Standardausstattung hinausgehende und der jeweils geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechende **Vollwärmeschutz** kann mit einem Zuschlag von 5 % in allen Baualtersklassen versehen werden.

Vollwärmeschutz kann vorliegen, wenn eine Fassadenisolierung von mindestens 40 mm und eine Dachisolierung von mindestens 100 mm vorhanden ist.

10. Modernisierung / Altersklassenumstufung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung kann die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse in Betracht kommen. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn

1. rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwandes erreicht wird **und**
2. eine nicht unwesentliche Veränderung des Wohnungsgrundrisses erfolgt und/oder der Grundriss heutigen Anforderungen entspricht.

Modernisierungselemente können sein (Aufzählung nicht abschließend): Haus-, bau- und wohntechnische Verbesserungen bzw. Grundrissänderungen verbunden mit der Erneuerung eines bestehenden Badezimmers, der Elektroinstallation, der Wasser- bzw. Abflussleitungen, der Fassade, des Treppenhauses, der Fußböden, der Decken, Modernisierung einer bestehenden Heizung, ...