Stadt Bergkamen
Dezernat III

Drucksache Nr. 8/2175-00
A. f. Grundstücks- u. Gebäudewirtschaft

Datum: 30.06.2004

Az.:

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	07.07.2004
2.		
3.		
4.		

Betreff:

Fortschreibung des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Bergkamen ab 01.09.2004

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Mecklenbrauck Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Heermann	Sachbearbeiter Osterwald	
----------------------------	---------------------------------	--

Sachdarstellung:

1. Gesetzliche Grundlage

Das private Mietrecht wurde mit der Verabschiedung des Mietrechtsreformgesetzes am 29.03.2001 neu geregelt. Die Vorschriften verschiedener Sondergesetze wurden durch dieses Gesetz, soweit sie nicht aufgehoben wurden, in das BGB übernommen.

Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hauseigentümers sind marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich. Dazu sind im BGB besondere Verfahren der Mieterhöhung im Rahmen bestehender Verträge vorgesehen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu 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. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 v. H. erhöhen (Kappungsgrenze).

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 in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind.

Gem. § 558 a BGB kann zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens insbesondere auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden.

2. Aufgabe des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die Aufstellung des Mietspiegels soll insbesondere auch dazu dienen, das Mietpreisgefüge im freifinanzierten Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streit zwischen den Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden. Darüber hinaus ist der Mietspiegel, der eine zuverlässige Informationsquelle über das Mietpreisgefüge darstellt, auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen im Sinne des Wirtschaftsstrafgesetzes vorzubeugen.

3. Ersteller des Mietspiegels

Gem. § 558 c BGB sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Der Mietspiegel kann auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt werden.

Für das Stadtgebiet Bergkamen wurden die Mietspiegel bisher von dem Mieterverein Kreis Unna e. V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Bezirksverband e. V. Unna gemeinsam erstellt. Die Stadt Bergkamen wurde jeweils um Anerkennung gebeten.

4. Fortschreibung des Mietspiegels

Gem. § 558 c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der zz. gültige Mietspiegel datiert vom 01.09.2002. Es war daher notwendig, den Mietspiegel zu überprüfen und der Mietpreisentwicklung anzupassen.

Der Mieterverein Kreis Unna e. V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-

Bezirksverband e. V. Unna haben zwischenzeitlich den Mietspiegel angepasst und beschlossen.

Der Mietspiegel 2004 ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Mietwerttabelle im Mietspiegel ist gestaffelt nach Ausstattung der Wohnung (mit Bad oder mit Heizung bzw. mit Bad und mit Heizung) sowie nach Baujahr. Der Mietspiegel enthält insgesamt 11 Tabellenwerte. Sieben Tabellenwerte sind gegenüber dem Mietspiegel 2002 nicht verändert worden; lediglich in der Gruppe der Wohnungen mit Bad und Heizung der Baujahrsklassen 1919 - 1948 sowie 1949 - 1965 ist ein Anstieg der Tabellenwerte zu verzeichnen, und zwar in der Baujahrsklasse 1919 - 1948 um 0,10 EUR/m² und in der Baujahrsklasse 1949 - 1965 um 0,05 EUR/m². Die Gruppe der Wohnungen mit Bad oder Heizung der Baujahrsklasse bis 1918 weist einen rückläufigen Trend bei der Mietpreisentwicklung auf (um 0,25 EUR/m²). Das Gleiche gilt für die Gruppe der Wohnungen mit Bad und Heizung in der Baujahrsklasse ab 2000; hier ist der Tabellenwert im Vergleich zum Mietspiegel 2002 um 0,15 EUR/m² reduziert worden. Dies entspricht insgesamt der Entwicklung der Wohnungsmieten in verschiedenen Städten, vor allem im Ruhrgebiet. Aus verschiedenen Veröffentlichungen geht hervor, dass außer in Bundesländern mit wachsenden Regionen wie Hessen oder Bayern die Wohnungsmieten seit geraumer Zeit stagnieren bzw. teilweise rückläufig sind.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass der Entwurf des Mietspiegels der Marktentwicklung angepasst worden ist und empfiehlt, den Mietspiegel anzuerkennen.

Der Mietspiegel soll ab 01.09.2004 Gültigkeit haben. Die Mietrichtwerte des Mietspiegels vom 01.09.2002 sind in der Mietwerttabelle in () angegeben, soweit eine Änderung eingetreten ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, den vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Bezirksverband e. V. in Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e. V. in Unna erstellten Entwurf eines Mietspiegels, der dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, ab 01.09.2004 anzuerkennen.

Mietspiegel

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

-gilt nicht für Sozialwohnungen-
Stand: 01.09.2004

Herausgeber:

Stadtverwaltung, Amt f. Grundstücks- u. 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 *isolierverglasten Fenstern* (gem. der jeweils geltenden WSVO)
- 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 – WoFIV anzuwenden.

5. Gültigkeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel ist ab 01.09.04 gültig und hat eine Laufzeit bis zum 31.08.06.

6. Mietwerttabelle für die Stadt Bergkamen (gültig vom 01.09.2004 bis 31.08.2006)
 (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 € (2,75€)	3,10 €	3,80 €					
b) mit Bad und mit Heizung	3,15 €	3,90 € (3,80 €)	4,40 € (4,35 €)	4,70 €	4,90 €	5,50 €	6,05 €	6,25 € (6,40 €)

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

- rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwandes erreicht wird **und**
- 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, ...