

21

26.06.2000

Mietspiegel

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der

Stadt Unna

Stand: 01.07.2000

Herausgeber:

Stadt Unna - Bereich Wohnen

Bahnhofstr. 48

59423 Unna

Unter Mitwirkung von:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Bezirksverband Unna e.V.

Ostring 23

59423 Unna

Mieterverein Kreis Unna e. V.

Ostring 21

59423 Unna

Gutachterausschuss in der Stadt Unna

Rathausplatz 1

59423 Unna

1. Allgemeines

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

Dabei regelt das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1995 (BGBl. I, 1722), das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Unna für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenwerte des Mietspiegels 2000 wurden unter Verwendung einer Mietpreisdatenauswertung des Gutachterausschusses erstellt. 1.673 Mietpreisdatensätze sind in die Auswertung eingeflossen. Dies entspricht einem Anteil von rund 12 % der freifinanzierten Mietwohnungen in Unna.

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 bis 9 zu entnehmen. Die hier ausgewiesenen Mietpreise gehen aus

neu:

- 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 Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. BV:

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. §§ 4 u. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

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 gemäß den §§ 42 bis 44 der II. BV.

5. Gültigkeit und Fortschreibung

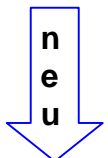
Der Mietspiegel ist ab 1.07.2000 gültig und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2002.

Verkaufspreis: 10,00 DM

gem. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Unna

6. Mietwerttabelle für die Stadt Unna gültig vom 01.07.2000 bis 30.06.2002

(Ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einer Größe von 46 -99 qm in DM / qm / mtl.)



Achtung Tabellenwerte beinhalten erstmalig den 5 %-Zuschlag für Iso-Verglasung

Wohnungsausstattung	Baujahr						
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1971	1972 - 1979	1980 - 1989	ab 1990
Gruppe	1	2	3	4	5	6	7
a) mit Bad oder mit Heizung	5,35	6,10	7,45				
b) mit Bad und mit Heizung	6,00	7,15	8,25	8,85	9,40	9,90	11,55

Erläuterung zu den o. g. Tabellenwerten:

- 1.) Erstmalig enthalten die o.a. Werte den 5 %-Zuschlag für die Isolierverglasung, da davon auszugehen ist, dass der überwiegende Wohnungsbestand in Unna mit Isolierverglasung ausgestattet ist. Bei vorhandener Einfachverglasung ist ein entsprechender Abzug von 5 % vorzunehmen (siehe Pkt. 7/Abschläge Nr. 10).
- 2.) Darüber hinaus ist die ursprüngliche Gruppe a) ohne Bad und ohne Heizung weggefallen.

7. Zu- und Abschläge für Wohnungsausstattung/Lage

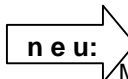
Bei besonderen Vor- und Nachteilen einer Wohnung können sich Abweichungen vom jeweils gültigen Richtwert ergeben. Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde und an wohnwertmindernde Einflüsse ermöglicht werden.

● 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. bis 10. Jahr: 10 % jährl. / → 11. bis 15. Jahr: 5 % jährl. / → ab 16. Jahr 2,5 % jährl.

● Abschläge

- ① WC außerhalb des Hauses mindestens 30 %
- ② WC im Hause (außerhalb der Wohnung) mindestens 20 %
- ③ keine Waschmöglichkeiten 2 %
- ④ keine Trockenmöglichkeiten außerhalb der Wohnung 2 %
- ⑤ keinen Kellerraum 5 %
- ⑥ reparaturbedürftiger Zustand des Treppenhauses (z.B. Anstrich) bzw. des Hauses 3 %
- ⑦ Beeinträchtigungen durch Lärm und / oder Gerüche 5 %
- ⑧ mangelhaftes Tageslicht 3 %
- ⑨ Räume über 2,65 m Deckenhöhe 3 %
- ⑩ **einfache Fensterverglasung** 5 %



Mängel innerhalb der Wohnung bleiben bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete unberücksichtigt. Diese können nach den Bestimmungen der §§ 536, 537, 538 BGB unabhängig von einem Mieterhöhungsbegehren geltend gemacht werden.

8. Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen

Die Tabellenmietwerte 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 + 10 bis 20 %
- ② Wohnung 100 - 120 qm - 5 bis 10 %
- ③ Wohnung über 120 qm - 10 bis 15 %

n e u:

Wegfall
des 5%-
Zu-
schlages
für
Iso-Ver-
glasung

9. Zuschlag für Vollwärmeschutz

Der über die übliche Standardausstattung hinausgehende und der jeweils geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechende **Vollwärmeschutz** außen bzw. am Dach von mind. 40 mm bis 100 mm kann mit einem Zuschlag von **5 %** in allen Baualtersklassen versehen werden.

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, Modernisierungen einer bestehenden Heizung... .

ABl. StUN 21-64/26. Juni 2000