

Mietspiegel Düren

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren als Übersicht über die Entgelte gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der derzeit gültigen Fassung.

- Stand 1. November 1999 -

Gemeinschaftlich erstellt von:

Stadt Düren -Wohnungsförderungsamt-
Rheinische Immobilienbörse -RIB- Köln
Mieterverein Köln e.V., Geschäftsstelle Düren
Haus & Grund Düren e. V.
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Herausgeber: Stadtverwaltung Düren
Wohnungsförderungsamt

Erläuterungen zum Mietspiegel

Grundlage zur Aufstellung des Mietspiegels ist die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren. Die Mietpreissammlung enthält Angaben über Mietverhältnisse, die dem Gutachterausschuß im Rahmen des Auskunftersuchens nach § 197 des Baugesetzbuches zugeleitet werden.

Bei den nicht belegten Feldern liegen keine ausreichenden Daten zur Auswertung vor. Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Düren. Er bietet den Vertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren. Die Wohnflächen sind nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Wohnlage kann aufgrund von Besonderheiten unterschiedlich beurteilt werden. Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb des Mietspiegels hängt u.a. auch von der Beschaffenheit sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z.B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine Modernisierung wird die Wohnung dem jetzigen Wohnstand angepaßt und rückt ggf. in die Spalte durchschnittlich des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung angewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand investiert und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird (Baualterklasse 1972 - 1982).

Wohnlage

a) einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelastigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -egend und Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr. Die Mehrzahl der Wohnungen liegt im Bereich der mittleren Wohnlage.

c) gute Wohnlage

Ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Ausstattungsmerkmale

einfach

Die Wohnung besitzt Bad/Dusche oder Heizung

durchschnittlich

Die Wohnung besitzt Bad/Dusche und Heizung

Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: Parkett-, Schiefer-, Marmorfußböden, Solnhofener Platten u.ä., zusätzliche Dusche, BD, Gäste-WC, Doppelfenster, Isolierverglasung (bis Baujahr 1976), hochwertige Einbauschränke, Wand und Deckenvertäfelung in Holz. Wenn mehrere dieser wertsteigernden Merkmale vorhanden sind, so kann sich der Mietwert des Mietspiegels bis zu 15 % erhöhen.

Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: nicht abgeschlossene Wohnung, ungünstiger Wohnungszuschnitt, nicht renovierte (Altbau-)Wohnungen, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluß innerhalb der Wohnung, bei vorhandenem Bad freistehende Gußeisenbadewanne, Warmluftheizung nach altem System. Wohnungen ohne Bad und Heizung. In den vorgenannten Fällen ist ein Abschlag von bis zu 20 % möglich.

Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, daß Normalwohnungen in der Regel bis ca. 90 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall ein Zuschlag bis zu 25 % möglich. Für größere Wohnungen ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar. Ein Abschlag ist für solche Wohnungen, die über 90 m² groß sind, zu ermitteln.

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Eckwerte des Mietspiegels sinngemäß, wobei jedoch Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Nebenkosten

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten (§ 27 der II. Berechnungs-VO). Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgbühren, Kosten des Fahrstuhls und Warmwasserkosten.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden, z.B. Möblierungszuschlag, Untervermietungsuschlag u.ä..

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Wertetabellen

Werte für Wohnungen in :

Düren-Innenstadt, Düren-Süd, Düren-Ost, Düren-Nord, Birgel, Birkesdorf, Gürzenich, Lendersdorf, Mariaweiler, Niederau, Rölsdorf

Baualter	Wohnlage					
	einfach		mittel		gut	
	Ausstattung					
	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich
	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm
bis 1948	5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	5,0 - 6,1	7,3 - 8,0	5,8 - 8,1	7,5 - 9,5
1949 bis 1960	5,5 - 6,5	7,0 - 8,0	6,2 - 7,0	7,8 - 8,5	6,3 - 8,7	8,2 - 10,0
1961 bis 1971	5,8 - 6,8	7,0 - 8,8	6,5 - 7,3	8,0 - 9,5	8,1 - 9,1	8,2 - 10,5
1972 bis 1982		7,6 - 10,0		8,0 - 10,0		8,2 - 11,0
1983 bis 1992		8,3 - 10,6		8,7 - 10,8		9,0 - 11,6
1993 bis 1999		9,3 - 12,0		9,5 - 12,0		9,5 - 12,6

Werte für Wohnungen in :

Arnoldweiler, Berzbuir, Derichweiler, Echtz, Hoven, Kufferath, Konzendorf, Merken

Baualter	Wohnlage					
	einfach		mittel		gut	
	Ausstattung					
	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich
	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm
bis 1948	4,9 - 5,6	6,2 - 7,1	5,0 - 5,8	6,5 - 7,5	5,0 - 6,0	7,6 - 9,0
1949 bis 1960	5,4 - 6,1	6,7 - 7,6	5,5 - 6,3	7,0 - 8,0	5,5 - 6,5	8,1 - 9,5
1961 bis 1971	5,6 - 6,4	6,7 - 8,0	6,4 - 7,0	7,7 - 9,2	7,3 - 9,2	7,1 - 9,6
1972 bis 1982		6,7 - 9,0		7,7 - 9,5		7,1 - 10,1
1983 bis 1992		7,8 - 10,0		8,1 - 10,5		8,5 - 11,0
1993 bis 1999		8,8 - 10,5		8,6 - 11,0		10,1 - 11,6

Allgemeines

In dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe in der derzeit gültigen Fassung ist das Verfahren bezüglich der Mieterhöhung geregelt. Der § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I.S. 3604) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.7.1993 (BGBl. I.S. 1257) **BGBl. III 402-12-5** lautet:

§ 2

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. Der Vomhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn
 - a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1.9.1998 zugeht und
 - b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(1a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

- (2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von 3 Wohnungen.
- (3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf die Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.
- (4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.
- (5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der

Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

- (6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Zusätzliche Informationen

Stadtverwaltung Düren

Wohnungsförderungsamt

Schenkelstraße 6 - 8

52348 Düren

Herr Abels

Tel.: 02421/252451

Besuchszeiten: montags bis freitags 8⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
donnerstags 14⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr

Rheinische Immobilienbörse, Köln -RIB-,

Unter Sachsenhausen 10 - 26,

50667 Köln

Tel.: 0221/1640352

Für Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.

Zweigstelle Düren

Josef-Schregel-Straße 44

52353 Düren

Tel.: 02421/16752

Sprechstunde:

montags 9³⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
13³⁰ bis 17³⁰ Uhr
mittwochs 9³⁰ bis 12⁰⁰ Uhr
13³⁰ bis- 16³⁰ Uhr

Haus & Grund Düren e.V.

Schenkelstraße 9

52349 Düren

Tel.: 02421/28150

Sprechstunde: mittwochs 15⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr
(nach telefonischer Vereinbarung)