



Mietspiegel 2004



Stadt Düren

*...lebendig, offen
-mittendrin-*

Mietspiegel Düren

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren als Übersicht über die Entgelte gemäß dem § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung.

- Stand 1. Dezember 2004 -

Gemeinschaftlich erstellt von:

Stadt Düren -Wohnungsförderungsamt-
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt
Düren
Mieterverein Köln e.V., Geschäftsstelle Düren
Haus & Grund Düren e. V.

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 Auskunftsersuchens 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 der Wohnung rückt diese ggf. in die Spalte durchschnittliche Ausstattung des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung aufgewandten 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.

Wohnlage

a) einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrieanlagen, starke Verkehrsbelästigungen, 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

<u>einfach</u>	Die Wohnung besitzt Bad/Dusche oder Heizung
<u>durchschnittlich</u>	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, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und Warmwasserkosten.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden, z.B. Möblierungszuschlag, Untervermietungszuschlag 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
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
bis 1948	2,6 - 3,1	3,3 - 3,9	2,6 - 3,1	3,7 - 4,2	3,0 - 4,1	3,8 - 4,9
1949 bis 1960	2,8 - 3,3	3,7 - 4,3	3,2 - 3,6	4,0 - 4,5	3,2 - 4,4	4,2 - 5,1
1961 bis 1971	3,0 - 3,5	3,8 - 4,6	3,3 - 3,7	4,1 - 4,9	4,1 - 4,7	4,2 - 5,4
1972 bis 1982		4,0 - 4,9		4,2 - 5,2		4,2 - 5,6
1983 bis 1992		4,2 - 5,2		4,4 - 5,5		4,6 - 5,9
1993 bis 1997		4,3 - 5,5		4,6 - 5,8		4,7 - 6,1
1998 bis 2004		5,0 - 6,2		5,1 - 6,3		4,9 - 6,4

**Werte für Wohnungen in :
Arnoldswweiler, Berzbuir, Derichswweiler, Echtz, Hoven, Kufferath,
Konzendorf, Merken**

Baualter	Wohnlage					
	einfach		mittel		gut	
	Ausstattung					
	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich	einfach	durchschnittlich
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
bis 1948	2,5 - 2,9	3,2 - 3,6	2,6 - 3,0	3,3 - 3,8	2,6 - 3,1	3,9 - 4,6
1949 bis 1960	2,8 - 3,3	3,4 - 3,9	2,8 - 3,2	3,6 - 4,1	2,8 - 3,3	4,1 - 4,9
1961 bis 1971	2,9 - 3,3	3,4 - 4,1	3,3 - 3,6	3,9 - 4,7	3,7 - 4,7	3,6 - 4,9
1972 bis 1982		3,4 - 4,6		4,0 - 5,0		3,6 - 5,2
1983 bis 1992		4,0 - 5,1		4,1 - 5,4		4,3 - 5,6
1993 bis 1997		4,1 - 5,2		4,2 - 5,5		4,5 - 5,7
1998 bis 2004		4,5 - 5,4		4,4 - 5,6		5,2 - 5,9

Allgemeines

Gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) in der zur Zeit gültigen Fassung ist das Verfahren bezüglich der Miethöhe geregelt. Hiernach sind die §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung anzuwenden (vgl. BGBl. Jahrgang 2001, Teil I Nr. 28, vom 25.06.2001).

§ 558 BGB (BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 400-2 veröffentlichte bereinigte Fassung, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2001, BGBl. I Seite 266), lautet:

§ 558

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in 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. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) 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 oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn die 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. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

Zusätzliche Informationen

Stadtverwaltung Düren
Wohnungsförderungsamt
52348 Düren
Herr Steltzner
Tel.: 02421 25-2451

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

Für Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.
Zweigstelle Düren
Kaiserplatz 1
52349 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)