



Mietspiegel 2008

für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Dorsten

STADT DOORSTEN

MIETSPIEGEL

für freifinanzierte
(nicht preisgebundene)
Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. Mai 2008

aufgestellt durch:

Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.

Postfach 10 05 22
46255 Dorsten
Tel. + Fax 0 23 62 / 95 36 44
E-Mail: vorstand@mieterverein-dorsten.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e. V.

Ursulastraße 4
46282 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 2 33 42
Fax 0 23 62 / 4 56 22

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher- Lippe, vertreten durch Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH

Westwall 39
46282 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 9 92 50
Fax 0 23 62 / 99 25 25
E-Mail: info@dwg-dorsten.de

Mieterschutzbund e. V.

Kaiserwall 37
45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61 / 2 40 77
Fax 0 23 61 / 1 79 37
E-Mail: office@mieterschutzbund.de
Internet: www.mieterschutzbund.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten
Tel. 0 23 62 / 66 50 80
Fax 0 23 62 / 66 57 62
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Vertrieb:

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte
in den Städten Dorsten,
Gladbeck und Marl
Bismarckstraße 5
46284 Dorsten

Vervielfältigungen zum Verkauf sind
gemäß Urheberrechtsgesetz untersagt!

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohneinheiten soll als Grundlage zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Dorsten dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll helfen, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien möglichst zu verhindern und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beizutragen.

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf den 1. Mai 2008 und stellen die ortsübliche Vergleichsmiete - übliche Entgelte - im Sinne des § 558 BGB in der geltenden Fassung dar. Aufgrund der weiterhin entspannten Lage auf dem Dorstener Wohnungsmarkt hat der Arbeitskreis Mietspiegel in seiner Sitzung vom 1. April 2008 beschlossen, die Tabellenwerte des 2006-er Mietspiegels für die Baujahrsgruppen I bis VI unverändert zu übernehmen. Durch erhöhte Standards bei der Errichtung von Neubauten ist es jedoch erforderlich geworden, die Gruppeneinteilung zu aktualisieren. Die ehemalige Gruppe VII gilt nun bis zum Baujahr 2001, die neugeschaffene Gruppe VIII für Wohnungen in Objekten, die ab 2002 errichtet wurden.

Der Mietspiegel 2008 gilt bis zum 30. April 2010. Er wird bei Bedarf überprüft und kann ggf. vorzeitig den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“

Die in der Tabelle auf Seite 9 ausgewiesene Vergleichsmiete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). 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 für Abschreibung, Verwaltung, Instandhaltung (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen) und Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind Aufwendungen für Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung bzw. im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung, wie z. B.: Grundsteuer, Wasserversorgung, Heizung und Warmwasserbereitung einschl. Wartung, Betrieb von Aufzügen, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Hausreinigung und Gartenpflege, Treppenhaus-, Keller- und sonstige allgemeine Beleuchtung, Schornsteinfeger, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart etc. Außerdem sind keine Aufwendungen für Schönheitsreparaturen enthalten.

Diese Kosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Sondermarkt „Barrierefreies Wohnen“

In den letzten Jahren ist auf dem Dorstener Mietwohnungsmarkt ein neues Segment entstanden, das unter den Begriffen „Seniorengerechtes Wohnen“, „Altenwohnungen“, „Betreutes Wohnen“, „Wohnungen für Rollstuhlfahrer“, „Service Wohnen“, etc. Wohnungen für einen bestimmten Mieterkreis anbietet.

Genauere Angaben über ortsübliche Mieten können allerdings erst dann gemacht werden, wenn sich dieser Sondermarkt in den nächsten Jahren konsolidiert hat und ausreichend Erfahrungswerte zur Verfügung stehen. Da es sich hierbei um Objekte mit z.T. sehr schwankenden Ausstattungsstandards handelt, ist es schwierig, eine allgemeingültige Beschreibung der Wohnungen zu definieren. Als Basis für eine solche Definition kann jedoch die **DIN 18025 „Barrierefreies Wohnen“** dienen, die Vorgaben für die Planung, Ausführung und Einrichtung von Wohnungen für die besonderen Bedürfnisse Blinder, Sehbehinderter, Hörgeschädigter und Gehbehinderter macht. Bei Objekten, die in ihrem Ausstattungsstandard dieser DIN-Norm entsprechen, kann ein angemessener Aufschlag auf die ortsübliche Miete angebracht werden.

Handhabung des Mietspiegels

Durch die Gruppen I bis VIII ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen nach Baujahren vorgenommen worden.

Unterteilung der Wohnungen in Baujahrsgruppen

Auflistung der charakteristischen Bau- und Ausführungsmerkmale der jeweiligen Gruppen, grundsätzlich wird als Standard eine abgeschlossene Wohnung unterstellt.

Gruppe I bis 1949

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel über 2,80 m (bis 1914: über 3 m)
- Einfache Holzdielenfußböden, im Bad Terrazzo
- Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
- Einfache Holzfüllungstüren
- Bad in der Wohnung mit WC, freistehender Wanne und Kohlebadeofen, Waschbecken

- Küche: Ausguss und Kochherdanschluss (Kohle oder Gas)
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung durch Kohleeinzel- oder Dauerbrandöfen
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe II 1950 bis 1956

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
- Spachtel- oder Steinfußböden, im Bad Terrazzo
- Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
- Sperrholztüren gestrichen
- Bad: WC, freistehende Wanne und Kohle- oder Gasbadeofen, Waschbecken
- Küche: Spüle mit Unterschrank, Kochherdanschluss (Kohle, Gas oder Elektro)
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung durch Dauerbrandöfen
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe III 1957 bis 1965

(1956: 1. Wohnungsbaugesetz)

- Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
- Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
- Sperrholztüren natur
- Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände teilweise gefliest
- Küche: Spüle mit Unterschrank, Kochherdanschluss (Kohle, Gas oder Elektro)
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Anschlüsse für Beheizung durch Dauerbrandöfen
- Mieterkeller, Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe IV 1966 bis 1974

(1965: 2. Wohnungsbaugesetz)

- Einfache Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen

- Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
- Sperrholztüren natur mit Stahlzargen
- Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandschrank gefliest
- Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
- Ausreichend Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne
- Zentralheizung, Gasaußenwandöfen oder Elektrospeicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe V 1975 bis 1981

(1974: Energiesparmaßnahmen)

- Einfache Wärmedämmung in den Außenwänden
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
- Holzeinfachfenster mit Isolierver-

- glasung, im EG Rollläden
- Sperrholztüren natur in Stahlzargen
- Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandschrank gefliest
- Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
- Reichlich Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung oder Elektro-speicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VI 1982 bis 1994

(1981: Energieeinsparungsgesetz
1991: Änderung DIN 4109, erhöhte Anforderungen an Raum- und Körperschallschutz)

- Vollwärmeschutz
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden: auf schwimmendem Estrich PVC, im Wohnzimmer Parkett

- oder Textil, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
- Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Sperrholztüren natur in Stahlzargen
- Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
- Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
- Reichlich Elektrobrennstellen
- Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VII 1995 bis 2001

(1994: Wärmeschutzverordnung)

- Verbesserter Vollwärmeschutz
- Lichte Raumhöhe 2,50 m
- Fußböden: auf schwimmendem Estrich Fliesen, im Wohnzimmer evtl. auch Parkett
- Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Furnierte Holztüren und -zargen
- Bad: WC, Einbauwanne und Dusche, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände raumhoch gefliest; Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
- Küche: Spüle mit Unterschrank und Durchlauferhitzer, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
- Reichhaltige Elektroinstallation (Brennstellen und Unterverteilung)
- Anschlüsse für Antennen- und Telekommunikationsanlage (analog oder digital), Türsprechanlage mit Türöffner
- Zentralheizung mit Wärmemengenzähler oder Etagenheizung
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) mit separaten Mess- und Regelvorrichtungen innerhalb der Wohnung
- Abstellraum in der Wohnung
- Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse

- Mieterkeller, Waschküche im Keller mit separaten Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VIII ab 2002

(2001: Energieeinsparverordnung - EnEV)

wie Gruppe VII, jedoch

- zusätzlicher Wärmeschutz entsprechend EnEV
- erhöhter Schallschutz
- erhöhte Sicherheitsstandards

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung und des Gebäudes können die Miete beeinflussen.

Zu beachten sind hier u. a. eine bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwärmeluftheizung, Koksetagenheizung, Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Bäder.

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen zu berücksichtigen.

Behandlung von Modernisierungen

Teilmodernisierung

Die Modernisierung von Wohnraum, die über eine Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht und eine nachhaltige Wertverbesserung des Wohnraumes darstellt, führt zu einem dem Modernisierungsgrad entsprechenden Zuschlag.

Für die jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen sind folgende Zuschläge angemessen:

- Einbau von isolierverglasten Fenstern:
Zuschlag bis zu 5%
- durchgreifende Modernisierung von Bad/WC:
Zuschlag von 5 bis 10%
- Modernisierung einer vorhandenen Heizungsanlage (Einsparung von Energie bzw. Verringerung des Schadstoffausstoßes):
Zuschlag bis zu 5%
- Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung:
Zuschlag von 5 bis 10%, je nach Umfang
- Modernisierung des Innenausbaus (Türen, Fußböden, Elektroinstallation,

Rohrinstallation, Abhängen der Decken, Grundrissveränderungen):
Zuschlag bis zu 10%, je nach Umfang

Umfangreiche Modernisierungen

Führen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen dazu, dass die Merkmale einer jüngeren Baujahrsgruppe ganz oder zum überwiegenden Teil erfüllt sind, ist eine angemessene Höherstufung möglich.

Sollten die Ausstattungsmerkmale der gewählten Klasse nicht alle erfüllt sein, sind angemessene Abschläge erforderlich. Sollten hingegen die Merkmale überschritten sein, müssen angemessene Zuschläge gemacht werden.

Lage der Wohnungen

Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Wohnlagen stellen nur Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den angegebenen Lagebereichen in die höhere bzw. niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Treffen bei der Zuordnung einer Wohnlage auch Klassifizierungsmerkmale der nächsthöheren bzw. -niedrigeren Lageklasse zu, sollte eine angemessene Interpolation (Näherung) zwischen beiden Ausgangswerten erfolgen.

Lageklasse A - einfache Wohnlage

Wohnlagen mit größeren störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe und Verkehr und/oder Mängeln in der infrastrukturellen Ausstattung sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen und/oder mäßiger Verkehrsanbindung.

Beispiele:

Wohnungen im Bereich der Knotenpunkte klassifizierter Straßen (z.B. Marler Straße/Bochumer Straße/Vestische Allee oder Gemeindedreieck), der Schleuse (Hammer Weg), in Tönsholt, an der Gelsenkirchener Straße im Bereich

der Gewerbebetriebe sowie unmittelbar an vielbefahrenen Durchgangsstraßen

Lageklasse B - mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind in der Regel dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) überschreiten nicht das übliche Maß. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Wohnungen in der Altstadt im Stadtkern und am Alten Postweg, in Holsterhausen im alten Ortskern und im Bereich Freiheitsstraße, in Hervest im Ellerbruchbereich und an der Glück-Auf-Straße, in der Feldmark an der Lindenfelder Straße, auf der Hardt an der Hafenstraße zwischen Gahlener Straße und Droste-Hülshoff-Straße

Lageklasse C - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Beispiele:

Wohnungen in den Bereichen Stadtsfeld und Hardt außerhalb der Hauptver-

kehrs- und Wohnsammelstraßen, in Holsterhausen am Bruchdamm und an der Dreckerstraße, in Hervest im nördlichen Marienviertel und an der Emingstraße

Außerordentliche Wohnlagen

Für außerordentlich gute Wohnlagen können Zuschläge, für außerordentlich schlechte können Abschläge von den Tabellenwerten in Betracht kommen.

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen (Rhade, Lembeck, Wulfen, Deuten, Östrich, Altendorf-Ulfkotte) und vergleichbaren Bereichen sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass bei guter und mittlerer Wohnlage eine angemessene Abstufung vorzunehmen ist. Dabei soll ein Mittelwert zwischen den beteiligten Tabellenwerten gebildet werden. Dies gilt nicht für Mietwohnhäuser mit mehr als vier Geschossen im Ortsteil Wulfen-Barkenberg.

Beispiele guter Wohnlagen in Randbereichen:

Wohnungen in Deuten-Bühnert, in Lembeck im Bereich Schlaunweg, in Rhade im Gebiet Neuer Grund, in Wulfen im Bereich Bückelsberg und im westlichen und östlichen Teil von Wulfen-Barkenberg

| Baujahrsgruppe | Lageklasse ^{*1} | Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC ^{*2} [€/m ²] |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| I bis 1949 | B | 3,30 |
| | C | 3,50 |
| II 1950 bis 1956 | B | 3,70 |
| | C | 3,85 |
| III 1957 bis 1965 | B | 4,10 |
| | C | 4,25 |
| IV ^{*3} 1966 bis 1974 | B | 4,40 |
| | C | 4,65 |
| V ^{*3} 1975 bis 1981 | B | 5,10 |
| | C | 5,45 |
| VI 1982 bis 1994 | B | 5,75 |
| | C | 5,90 |
| VII 1995 bis 2001 | B | 6,00 |
| | C | 6,20 |
| VIII ab 2002 | B | 6,30 |
| | C | 6,50 |

^{*1} A = einfache Wohnlage: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert für diese Lageklasse ermittelt werden durch einen Abschlag in Höhe von 10% vom Wert der Lageklasse B
 B = mittlere Wohnlage
 C = gute Wohnlage

^{*2} Wohnungen ohne Heizung: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert ermittelt werden durch einen Abschlag in Höhe von 15% vom entsprechenden Lagewert. Dies gilt nur für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1965 errichtet wurden; ab 1966 gehört die Heizung zum Baustandard

^{*3} **Sonderfall Wulfen-Barkenberg:**
 für Wohnungen in Mietwohnhäusern mit mehr als vier Geschossen gelten folgende Mietwerte:

| Baujahrsgruppe | Lageklasse | Modernisierungsgrad | Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m ²] |
|-------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| IV / V 1966 bis 1981 | B ^{*4} | nicht modernisiert | 3,95 |
| | | modernisiert | 4,30 |

^{*4} Hier kein zusätzlicher Abschlag für die Wohnlage in ländlichen Stadtteilen

Zu- und Abschläge

Wohnungsgröße (gemäß Wohnflächenverordnung) bzw. Wohnungsart

| | |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Apartmentwohnung *1 | + 15% |
| Von 40 m ² bis 50 m ² | + 10% bis + 5% |
| Von 50 m ² bis 60 m ² | + 5% bis +/- 0% |
| Von 60 m ² bis 90 m ² | +/- 0% |
| Von 90 m ² bis 100 m ² | +/- 0% bis - 5% |
| Größer als 100 m ² | - 5% bis - 10% |

| | |
|----------------------|-----------------|
| Souterrainwohnung *2 | - 10% bis - 15% |
|----------------------|-----------------|

*1 abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC

*2 teilweise unter der Geländeoberfläche gelegen

Sonderausstattung nur für Objekte der Baujahrsgruppe I bis VII (bis 2001):

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Bei ... <ul style="list-style-type: none">• über den normalen Ausstattungs- und Gruppenstandard hinausgehenden Qualitätsmerkmalen• Wärmeschutz entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV)• erhöhtem Schallschutz• umfangreichem Sicherheitsstandard | bis + 5% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

Modernisierungen: siehe Seite 7:
„Behandlung von Modernisierungen“

Gartennutzung

Eine Gartennutzung oder Gartenmitbenutzung liegt vor, wenn einer oder mehreren Mietpartei/en eine nennenswert große, vor oder hinter dem Haus liegende, den Wohnwert erhöhende Freifläche - nach Lage und Größe eindeutig festgelegt - zur freien Nutzung oder Mitbenutzung, als Nutz- oder Ziergarten überlassen wird.

Diese Nutzung sollte auch Bestandteil einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag sein. Ein Platz lediglich zum Trocknen der Wäsche ist keine Gartennutzung.

| |
|-------------------------------------------|
| Bei Mitbenutzung: bis +5% |
| Bei ausschließlicher Nutzung: bis +10% |

Beispiele für die Ermittlung einer Wohnungsmiete

Beispiel 1:

Wohnung im Erdgeschoss eines 1990 gebauten Dreifamilienhauses in guter Wohnlage mit Garten zur alleinigen Nutzung, Wohnfläche 100 m²

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
| - Ausgangswert Baujahrsgruppe VI (1982 - 1994), gute Wohnlage (C) | | 5,90 €/m ² |
| - Abschlag für <i>Wohnungsgröße 100 m²</i> | - 5,0% | |
| - Zuschlag für <i>alleinige Gartennutzung</i> | + 10,0% | |
| Summe der Zu- und Abschläge | + 5,0% | + 0,30 €/m ² |
| Mietwert lt. Mietspiegel | | 6,20 €/m² |

Beispiel 2:

Wohnung mit 55 m² Wohnfläche im Obergeschoss eines Altbaus (Baujahr 1951) in einfacher Wohnlage ohne Heizung; nachträglicher Einbau von isolierverglasten Fenstern

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------|
| - Ausgangswert Baujahrsgruppe II (1950 - 1956), mittlere Wohnlage (B) mit Heizung | | 3,70 €/m² |
| - Abschlag für <i>einfache Wohnlage (A)</i> | - 10,0% | - 0,37 €/m ² |
| rechnerischer Ausgangswert für Baujahrsgruppe II, einfache Wohnlage (A) mit Heizung | | 3,33 €/m² |
| - Abschlag für <i>fehlende Heizung</i> | - 15,0% | - 0,50 €/m ² |
| rechnerischer Ausgangswert für Baujahrsgruppe II, einfache Wohnlage (A) ohne Heizung | | 2,83 €/m² |
| - Zuschlag für <i>Wohnungsgröße 55 m²</i> | + 2,5% | |
| - Zuschlag für <i>isolierverglaste Fenster</i> | + 5,0% | |
| Summe der Zu- und Abschläge | + 7,5% | + 0,21 €/m ² 3,04 €/m ² |
| Mietwert lt. Mietspiegel | | rd. 3,05 €/m² |

**Ihr Partner
rund um die Immobilie**

VID



VID Volksbanken
**IMMOBILIEN +
DIENSTLEISTUNGEN** GMBH



Ein Unternehmen der Volksbanken Dorsten eG, Haltern eG, Lembeck/Rhade eG