

Der Rheine qualifizierte Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Rheine
Stand: 1.Juli 2007
(Nettokaltmiete)

- Fortschreibung des Mietspiegels vom 1. Juli 2005 -

Im Jahr 2005 hat der Bereich Grundstücksbewertung im Fachbereich Planen und Bauen der Stadtverwaltung Rheine auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen in Rheine einen qualifizierten Mietspiegel aufgestellt. Dieser ist zum 1. Juli 2007 zu überprüfen und der Marktentwicklung anzupassen.

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Stand Mai 2007).

Die Mietspiegelfortschreibung wurde fachlich begleitet und anerkannt vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine
Haus und Grund Rheine e. V.
DMB-Mieterverein für Münster und Umgebung e. V.

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Rheine zum 1. Juli 2007 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage**. Diese Mietpreise werden im Gesetz als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die nachstehenden Erläuterungen und Hinweise beachtet werden. Da jede Wohnung und jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweisen, darf diese Tabelle nicht schematisch angewandt werden.

Es wurden keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen

- a) ohne WC in der Wohnung,
- b) im Kellergeschoss,
- c) mit vermietetem Mobiliar und
- d) die einer Mietpreisbindung unterliegen.

Für diese Wohnungen können die hier angegebenen Mieten nicht direkt angewendet werden.

2. Gesetzliche Bestimmungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach den §§ 558 bis 560 BGB in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I, Seite 42, ber. S. 2909 und BGBl. I, 2003, S. 738), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I, S. 1970), kann der Vermieter vom Mieter die *Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete* verlangen, wenn

1. die bisherige Miete (von Erhöhungen wegen baulicher Veränderungen oder wegen der Betriebs- und Kapitalkosten abgesehen) seit 15 Monaten unverändert ist,
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage** in den letzten 4 Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete).

Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (abgesehen von Erhöhungen wegen baulicher Veränderungen oder wegen der Betriebs- und Kapitalkosten). Bei Erhöhungen innerhalb von 3 Jahren, darf sich die Miete nicht um mehr als 20 % erhöhen.

Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgeltes ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann, insbesondere anhand von Mietspiegeln, durch Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch ein Mietwertgutachten oder durch Benennung von 3 Vergleichswohnungen, begründet werden.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in einem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben grundsätzlich mitzuteilen, auch wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

3. Zweck des qualifizierten Mietspiegels

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Daher gilt die Vermutung, dass die im gültigen qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von **(Gebäude-)art, (Wohnungs-)größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage** der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, versachlichen und dazu beitragen, Mietpreisstreitigkeiten zu vermeiden. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

4. Begriff der Nettokaltmiete

In der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 1. Januar 2004 – die Miete der Kfz-Stellplätze und die Kosten für Schönheitsreparaturen (§28 [40] II. BV) nicht enthalten (Nettokaltmiete). Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde. Die in der Regel anfallenden Betriebskosten sind in der Betriebskostenverordnung unter § 2 aufgeführt.

Die Werte in Klammern sind monatliche Mittelwerte in Cent/qm für eine durchschnittliche Wohnung, die bei der repräsentativen, schriftlichen Umfrage bezogen auf den Stichtag 1. Juli 2005 – angegeben wurden.

Angehalten wurde eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 75 qm und einem mittleren Baujahr. Es handelt sich hierbei um eine Momentaufnahme, im Einzelfall können die tatsächlichen Werte deutlich von den untenstehenden Angaben abweichen. Eine Anpassung der nachrichtlich unten aufgeführten Werte zum 1. Juli 2007 erfolgt nicht.

Grundsteuer	(0,15)
Wasserversorgung	(0,125)
Abwassergebühr	(0,15)
Niederschlagswasser	(0,04)
Heizung	(0,75)
Fahrstuhlbetrieb	(0,11)
Straßenreinigung	(0,005)
Müllbeseitigung	(0,11)
Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	(0,08)
Gartenpflege	(0,09)
Hausbeleuchtung (z. B. außen, Hausflur, Treppen, Keller)	(0,02)
Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung	(0,14)
Hauswart	(0,10)
Wartungskosten und Schornsteinreinigung	(0,05)
Gemeinschaftsantenne	(0,12)

Sonstige Betriebskosten können im Einzelfall anfallen.

5. Datengrundlage

Die Stadt Rheine hat im Jahre 2005 eine repräsentative Erhebung der ortsüblichen Wohnraummierten in Rheine durchgeführt. Die Mietverhältnisse wurden mittels Fragebogen von den Vermietern erhoben und analysiert. Bei der Auswertung wurden die ungewöhnlichen und persönlichen Mietverhältnisse und die älteren Bestandsmieten im Sinne des § 558 (2) BGB nicht berücksichtigt. Nach statistischer Auswertung mit einem anerkannten Statistikprogramm wurden rd. 2000 geeignete Daten weiter ausgewertet. Diese ausgewerteten Daten sind mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Stand von Mai 2007) zum 1. Juli 2007 fortgeschrieben worden.

Die regressionsanalytische Auswertung geht vom folgenden Modell aus:

Die Vergleichsmiete ist eine Funktion der **Gebäudeart, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage**. Die Auswertung der Daten ergab beim mathematischen Grundmodell eine Aufteilung in den Wohnungsbestand bis 1939 und in den Wohnungsbestand von 1949 bis 2003. Dies war erforderlich, da bei Wohnungen, die vor 1939 errichtet wurden, das Baujahr keinen Einfluss auf den Mietwert hat.

Aus diesen zwei Funktionen ergeben sich die ortsüblichen Vergleichsmieten mit einer Genauigkeit von +/-2,0 % (+/-8,5 Cent/qm) – mittlere Prognose bei 5 % Irrtumswahrscheinlichkeit.

6. Mietrichtwerte

(ortsübliche Vergleichsmiete – netto kalt)

Unter Berücksichtigung der Erhöhung des vom Statistischen Bundesamt für Mai 2007 veröffentlichten Verbraucherpreisindex von 3,315 % (Anpassungsfaktor) ergeben sich nach statistischer Auswertung folgende **Formelgleichungen**:

Baujahre bis 1939

Vergleichsmiete in €/qm = (4,704 - 0,0079 x Wohnfläche)
x Lagewertfaktor
x Gebädefaktor
x Beschaffenheitsfaktor
x Ausstattungsfaktor
x Anpassungsfaktor

Eingangsgrößen für Beispielberechnung:

Wohnfläche = 60 qm

Lagefaktor = 1,0 (z. B. Osnungstraße)

Gebädefaktor = 1,0 (für Mehrfamilienhaus)

Beschaffenheitsfaktor = 1,0 (ortsüblicher durchschnittlicher Modernisierungsgrad, normaler Grundriss, normale Geschosslage)

Ausstattungsfaktor = 1,0 (Standardwohnung)

Anpassungsfaktor = 1,03315

Beispiel:
(4,704 - 0,0079 x 60)
x 1,0
x 1,0

$$\begin{aligned}
 & \times 1,0 \\
 & \times 1,0 \\
 & \times 1,03315 \\
 & = 4,37
 \end{aligned}$$

Baujahre 1949 bis 2003

Vergleichsmiete in €/qm =

$$\begin{aligned}
 & (- 57,53 + 0,031759 \times \text{Baujahr} - 0,00850 \times \text{Wohnfläche}) \\
 & \quad \times \text{Lagewertfaktor} \\
 & \quad \times \text{Gebäudedefaktor} \\
 & \quad \times \text{Beschaffenheitsfaktor} \\
 & \quad \times \text{Ausstattungsfaktor} \\
 & \quad \times \text{Anpassungsfaktor}
 \end{aligned}$$

Eingangsgrößen für Beispielberechnung:

Baujahr = 1970

Wohnfläche = 75 qm

Lagefaktor = 1,05 (z. B. zentrumsnah)

Gebäudedefaktor = 1,0 (für Mehrfamilienhaus)

Beschaffenheitsfaktor = 1,0 (ortsüblicher durchschnittlicher Modernisierungsgrad, normaler Grundriss, normale Geschosslage)

Ausstattungsfaktor = 1,0 (Standardwohnung)

Anpassungsfaktor = 1,03315

Beispiel: $(- 57,53 + 0,031759 \times 1970 - 0,00850 \times 75)$

$$\begin{aligned}
 & \quad \times 1,05 \\
 & \quad \times 1,00 \\
 & \quad \times 1,00 \\
 & \quad \times 1,00 \\
 & \quad \times 1,03315 \\
 & \quad = 4,77
 \end{aligned}$$

Die nachfolgende Tabelle ergibt sich unter Berücksichtigung des Anpassungsfaktors aus den beiden statistischen Auswertungen für folgende Wohnungstypen:

Baujahr:	Originalerrichtungsjahr
Wohnfläche:	Wohnfläche nach WoFIV (Wohnflächenverordnung)
Lage:	durchschnittliche Wohnlage mit normalen Wohn- und Erholungswert (Lagewertfaktor = 1,0)
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Gebäudedefaktor = 1,0)
Beschaffenheit:	ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad und Grundrissgestaltung des jeweiligen Baualters (Beschaffenheitsfaktor = 1,0)
Ausstattung:	ortsübliche Wohnungsausstattung des jeweiligen Baualters (Ausstattungsfaktor = 1,0)

Die genannten Faktoren können nach den Abschnitten 7.1 bis 7.5 ermittelt werden.

Mietwerttabelle

Baujahr	Wohnfläche in qm	Unterer Wert (U) in €/qm	Mittelwert (M) in €/qm	Oberer Wert (O) in €/qm
Bis 1939	30	4,45	4,62	4,77
	60	4,28	4,37	4,46
	90	4,04	4,12	4,20
	120	3,72	3,87	4,04
	150	3,39	3,64	3,87
1954	30	4,34	4,41	4,48
	60	3,10	4,15	4,19
	90	3,82	3,88	3,95
	120	3,52	3,63	3,72
	150	3,22	3,36	3,50
1965	30	4,70	4,77	4,85
	60	4,47	4,51	4,55
	90	4,20	4,25	4,30
	120	3,89	3,99	4,07
	150	3,60	3,72	3,85
1974	30	5,00	5,07	5,15
	60	4,77	4,80	4,85
	90	4,50	4,55	4,59
	120	4,19	4,28	4,36
	150	3,89	4,02	4,14
1981	30	5,22	5,30	5,38
	60	4,99	5,03	5,08
	90	4,73	4,77	4,81
	120	4,43	4,50	4,59
	150	4,12	4,25	4,37
1990	30	5,51	5,60	5,68
	60	5,28	5,33	5,38
	90	5,02	5,07	5,11
	120	4,72	4,80	4,89
	150	4,42	4,55	4,66
2000	30	5,82	5,92	6,02
	60	5,59	5,66	5,73
	90	5,33	5,39	5,47
	120	5,04	5,13	5,22
	150	4,74	4,87	4,99

7. Anwendung der Funktionen und der Tabelle

Die vorstehende **Tabelle** enthält Durchschnittsmieten für die oben definierten Wohnungstypen. Es gilt also der Mittelwert des Feldes M. Außer dem Durchschnittswert M sind in der Tabelle Mietspannen angegeben, die die Streuung der Mietpreise unter gleichen Voraussetzungen darstellen. Die oberen Werte O und die unteren Werte U stellen die höchsten und niedrigsten Werte dar. Eingeflossen sind Mietobjekte, die innerhalb der letzten 4 Jahre (bezogen auf den Stichtag 1. Juli 2005) neu vermietet oder deren Kaltmieten verändert wurden. Die Spannen können sich, bezogen auf den 1. Juli 2005 aus sehr zeitnah abgeschlossenen Mietverhältnissen oder Anpassungen ergeben. **Die Ausgangsdaten aus dem Jahr 2005 sind mittels Erhöhung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Mai 2007 der Marktentwicklung angepasst worden.**

*Die Mietspannen drücken NICHT Qualitätsunterschiede des Wohnwertes aus, der sich ergeben kann wegen **Gebäudeart, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage**. Abweichungen dieser Objektmerkmale sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

Diese Abweichungen ergeben sich nach statistischen Auswertungen (Regression) und Erfahrungen wie folgt:

7.1 Wohnungsgröße

Die Ermittlung der Wohnfläche (**Wohnungsgröße**) richtet sich nach den §§ 1 - 5 Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 1. Januar 2004:

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichten Höhe nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Zubehörräume (z. B. Keller, Boden, Waschküche) werden in die Berechnung der Grundfläche nicht mit einbezogen.

Die Grundflächen von beheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen.

Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

7.2 Lage

Der Wohnwert kann u. a. beeinflusst werden durch die **Lage** zum Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot sowie die Einkaufsmöglichkeiten (allgemeine Wohnlage). Der Erholungswert wird beeinflusst durch das Wohnumfeld, das vorhandene Straßengrün, Parkanlagen, Spielplätze, Gartenbenutzung. Auch Verkehrs- und gewerbliche Immissionen spielen eine Rolle (besondere Wohnlage).

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnlage können sich Zu- oder Abschläge ergeben, welche aus den nachstehenden Lagerichtwerten hergeleitet werden können.

Durch statistische Auswertungen wurden zum Stand Juli 2005 folgende Lagefaktoren für vergleichbare Bereiche der unten genannten Straßen festgestellt, die auch zum Stand 1. Juli 2007 anzuhalten sind:

Zentrumsnah:	im Mittel 1,05
z. B. Auf dem Hügel	1,08
Emsstraße	1,03
Riegelstraße	1,08
Gartenstraße	1,06
Goethestraße	1,04
Timmermanufer	1,05
Hermannstraße	1,04

Links der Ems:	im Mittel 1,00
z. B: Neuenkirchener Straße	0,92 bis 1,03
Salzbergener Straße	0,92 bis 1,03
Oberstraße	1,04
Parkstraße	1,03
Quellenstraße	1,03
Rossiniweg	1,05
Liegnitzer Weg	1,00
Schneewittchenweg	1,00
Rubensweg	1,02
Salzweg	1,00
Landersumer Weg	1,00
Glockenweg	1,00
Schultenstraße	1,03
Unlandstraße	1,00

Rechts der Ems:	im Mittel 1,00
-----------------	-----------------------

z. B. Osnabrücker Straße	0,92 bis 1,03
Elter Straße	0,92 bis 1,03
Grüterstraße	1,03
Overbergstraße	1,02
Listrupweg	1,03
Helschenweg	0,97
Willibrordstraße	1,02
Rolandstraße	1,00
Hadubrandweg	0,97
Staufenstraße	1,00
Theodor-Heuss-Straße	1,03
Osningstraße	1,00
Wienkerskamp	1,00
Schmalestraße	1,00
Oranienstraße	1,00
Lohorststraße	1,03

Stadtferne Gebiete: **im Mittel 0,95**

z. B. Sandhövelstraße (Gellendorf)	0,97
Kasernenstraße (Gellendorf)	0,97
Holländerstraße (Mesum)	0,97
Marderstraße (Mesum)	0,95
Akazienstraße (Hauenhorst)	0,95
Dorfesch (Elte)	0,95
Schnepfenweg (Altenrheine)	0,98
Im Diek (Rodde)	0,94
Hafenstraße (Kanalhafen)	0,92
Kremplingweg (Wochenendhausg. Elte)	0,92

Gewerbegebiete: **im Mittel 0,92**

Außenbereich: **im Mittel 0,92**

Der **Lagefaktor** nicht aufgeführter Straßen ist in Anlehnung zu ermitteln.

7.3 Gebäudeart

Die statistische Auswertung hat ergeben, dass der Mietwert entscheidend von der grundsätzlichen Struktur des Gebäudes abhängt. Folgende **Gebäudearten** wurden in der Auswertung unterschieden: Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser. Es wurde festgestellt, dass die Mieten in Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Gebäuden und Zweifamilienhäusern identisch sind.

Die Mieten für Einfamilienhäuser (freistehend oder angebaut) liegen höher:
 Baujahre bis 1939 durchschnittlich 7,5%
 Baujahre 1949-2003 durchschnittlich 15%

Im Allgemeinen ist der **Gebäundefaktor** wie folgt anzusetzen:

Mehrfamilienhäuser	1,00
Gemischt genutzte Gebäude	1,00
Zweifamilienhäuser	1,00
Einfamilienhäuser bis Baujahr 1939	1,075
Einfamilienhäuser Baujahr 1949-2003	1,15

Außergewöhnliche Objektmerkmale können durch Zu- oder Abschläge angepasst werden.

7.4 Beschaffenheit

Die unter Nr. 6 genannten Mietrichtwerte gelten für den ortsüblichen mittleren Modernisierungsgrad und Wohnungsgrundriss in normaler Geschosslage (Standardwohnungen). Die Standardwohnung hat eine Sammelheizung (Gebäude-, Wohnungszentralheizung oder Elektrospeicherheizung in allen Räumen) sowie Bad oder Dusche und WC.

Das Baujahr ist ein Anhaltspunkt für die **Beschaffenheit** der Wohnung und beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete (ab Baujahr 1949).

Modernisierung

Die **Beschaffenheit** modernisierter Wohnungen ist sehr unterschiedlich; tlw. behalten sie ihren ursprünglichen Charakter, tlw. bieten sie den Komfort neuzeitlicher Wohnungen.

Im Einzelfall ist zu ermitteln, in welchem Umfang durch Modernisierungsmaßnahmen von der jeweiligen Standardwohnung abgewichen wurde. Dabei ist zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen vorgenommen wurden, die zur Einsparung von Heizenergie führen, nachhaltig den Gebrauchswert der Wohnung verbessern sowie die Hygiene und den Wohnkomfort erhöhen.

Zur Modernisierung können folgende Maßnahmen zählen:	max. Pkte.
1. Verbesserung der Wärmedämmung an Fassaden, Dach und Keller, die zu einer Einsparung der Heizenergie führen	3
2. umfassende Erneuerung der Beheizung mit einer energiesparenden Sammelheizung	4
3. umfassende Erneuerung der Fenster mit wärme- und schalldämmender Verglasung und mit Rollläden	2
4. umfassende Erneuerung der Sanitärausstattung in Bad/Dusche und WC, die neuzeitlichen Ansprüchen genügt, einschl. umfassender Kachelung der Nassräume	5
5. umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge mit hochwertigem Material (z. B. Marmor, Parkett)	1
6. Erneuerung der elektrischen Leitungen und Anlagen einschl. verstärkter Elektrosteigeleitungen	1

Die Mietpreiserhebung hat für die Standardwohnungen folgenden ortsüblichen mittleren Modernisierungsgrad in Abhängigkeit vom Originalerrichtungsjahr ergeben:

Baujahr bis 1939	6 Punkte
Baujahr 1949 – 1969	6 Punkte
Baujahr 1970 – 1977	4 Punkte
Baujahr 1978 – 1984	2 Punkte
Baujahr ab 1985	0 Punkte

Bereits vorhandene Anlagen und Bauteile werden dabei mitberücksichtigt. Ältere Modernisierungsmaßnahmen werden nur berücksichtigt, wenn sie heute noch zeitgemäß sind.

Die statistische Auswertung hat ergeben, dass Abweichungen die Miete signifikant beeinflussen:

Es sind Zu- und Abschläge in Höhe von 1 % pro Punkt anzusetzen.

Werden bei bestehenden Mietverhältnissen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, rechtfertigen diese aktuellen Maßnahmen die besondere Erhöhung der Miete gem. § 559 BGB (11 % der aufgewendeten Modernisierungskosten jährlich).

Grundrissgestaltung und Geschosslage

Die Grundrissgestaltung spricht die Funktionszuordnung der einzelnen Räume einer Wohnung an. Zur normalen Grundrissgestaltung gehört, dass die Wohn- und Nebenräume sinnvoll einander zugeordnet sind. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung muss gewährleistet sein. Die Lage der Wohnung sowie die Raumhöhen sind zu beachten. Bei ungünstiger Zuordnung der Wohnräume oder der Lage der Wohnung im Untergeschoss ist ein Abschlag bis zu 10 % gerechtfertigt.

Der **Beschaffenheitsfaktor** ergibt sich zu 1,00, wenn der Modernisierungsgrad und die Grundrissgestaltung für das Baujahr ortsüblich sind und eine normale Geschosslage vorliegt.

Bei abweichenden Merkmalen ist der **Beschaffenheitsfaktor** entsprechend zu ändern.

Beispiele für Modernisierungen und Geschosslagen:

- Bei einer durchschnittlichen Wohnung aus 1955 (die nach Mietpreiserhebung einen ortsüblichen mittleren Modernisierungsgrad von 6 Punkten – siehe oben – hat) mit einer normalen Geschosslage und einem normalen Grundriss beträgt der **Beschaffenheitsfaktor** 1,00.
- Bei einer Wohnung aus 1955 mit einem Modernisierungsgrad von 10 Punkten (Abweichung 4 Punkte = 4 %), einer normalen Geschosslage und einem normalen Grundriss beträgt der **Beschaffenheitsfaktor** $1,00 + 0,04 = 1,04$.
- Bei einer Wohnung aus 1955 mit einem Modernisierungsgrad von 10 Punkten (+ 4%), im Untergeschoss (hier - 5 %) und einem normalen Grundriss beträgt der **Beschaffenheitsfaktor** $1,00 + 0,04 - 0,05 = 0,99$

7.5 Ausstattung

Anhaltspunkte für eine **Standardwohnung** sind eine für das Baualter ortsübliche **Ausstattung**, wie z. B.:

- Wohnung mit Bad/Dusche, Zentralheizung oder Brennwerttechnik
- Bad/Dusche und Küche sind zweckentsprechend gekachelt
- Versorgungsanschlüsse im üblichen Umfang vorhanden
- übliche Loggia, Balkon, Terrasse oder Zubehörräume

Anhaltspunkte für eine **gute Ausstattung** sind eine für die Baualtersklasse aufwendige **Ausstattung**, wie z. B.:

- Wohnung mit Bad und Dusche
- umfangreiche Sanitärausstattung
- Gäste-WC
- hochwertige Fußbodenbeläge
- Trennung Bad/WC
- Fenster mit Spezialverglasung
- Türen in Edelholz
- aufwendige Wand- und Deckenverkleidung
- Übergröße bei Loggia, Balkon, Terrasse

Anhaltspunkte für eine **einfache Ausstattung** sind eine unter dem Standard der Baualtersklasse liegende **Ausstattung**, wie z. B.:

- Wohnung mit Bad oder Dusche
- veraltete Zentralheizung
- nur notwendige Sanitärausstattung
- keine oder preisgünstige Bodenbeläge
- unzureichende Versorgungs- und Elektroinstallation
- kein Balkon, Loggia, Terrasse oder Zubehörräume

Die in der Erhebung durchgeführte Abfrage der **Ausstattung** hat keine plausiblen Erkenntnisse über den Werteeinfluss der einzelnen Merkmale ergeben. Die hier beteiligten Stellen gehen aufgrund ihrer Markterfahrungen davon aus, dass gute bzw. einfache **Ausstattungen** Zu- bzw. Abschläge bis zu +/- 10% rechtfertigen. Nur in Ausnahmefällen sind auch höhere Zu- oder Abschläge möglich, z. B. bei Seniorenwohnungen, bei noch unter den Ausstattungsmerkmalen einfacher Wohnungen einzuordnender Objekte oder bei (nichtbehebbaaren) Baumängeln.

Der **Ausstattungsfaktor** beträgt für die Standardwohnung 1,00. Bei Abweichungen liegt er in der Regel zwischen 0,90 und 1,10.

Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich eventuell überschneiden; dies darf nicht zu einer Doppelbewertung führen.

8. Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die vertraglich oder in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Rheiner Mietspiegels bestehen.

9. Sonstiges

Bei Neuvermietung von nicht preisgebundenem Wohnraum gilt die unter Vertragsparteien vereinbarte Miete, soweit keine unangemessen überhöhte Miete gefordert wird (vgl. Nr.2). Dieser Mietspiegel gilt bis zum 30. Juni 2009 als qualifizierter Mietspiegel. Sollte zum Stichtag 1. Juli 2009 keine Neuaufstellung erfolgen, gilt er als einfacher Mietspiegel weiter.

Hinweis:

Die Abteilung für Grundstückswertermittlung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine, Telefon: 05971/939-401, 939-428, 939-429, kann nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zur Anwendung dieses Mietspiegels, jedoch *keine Rechtsberatung* geben. Die Interessenverbände dürfen im Allgemeinen nur für ihre Mitglieder tätig werden.

Der Mietspiegel kann auch im Internet unter www.mietspiegel-rheine.de eingesehen werden.