Mietspiegel
Gemeinde Senden

für nicht preisgebundene Wohnungen

(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)
Stand: 01. Dezember 2024
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Gemeinde Senden (Herausgeber) und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligter:

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Unna e.V.
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld
Haus & Grund Coesfeld e.V.
Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.
WohnBau Westmünsterland eG

Zweck und Aufgabe

Die Gemeinde Senden hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Senden zum 01.12.2024 neu aufgestellt.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Gemeinde Senden für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar,
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2024.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

Die Miete

Die in der nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die monatliche Nettokaltmiete je €/m² Wohnfläche aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- Kosten für Schönheitsreparaturen
  § 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten (gem. Betriebskostenverordnung - BetrKV)
  - öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
  - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
  - Wasserversorgung und Entwässerung
  - Heizung und Warmwasserversorgung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr

- allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
- Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
- Schornsteinfegergebühren
- Personen- oder Lastenaufzug
- sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)

Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge jeweils bezogen auf den Mittelwert (M), differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Mietspiegel Gemeinde Senden										Stand: 01.12.2024 €/m² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche m²	1950 - 1974			1975 – 1994			1995 – 2004			2005 - 2023		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25 – 50	7,25	7,85	8,40	7,90	8,30	8,70	8,10	8,80	9,45	8,50	9,25	9,95
51 – 80	6,65	7,30	8,00	7,30	7,80	8,25	7,55	8,25	9,00	7,95	8,75	9,55
81 - 100	6,10	6,85	7,65	6,75	7,35	7,90	7,00	7,80	8,65	7,40	8,30	9,15
101 – 140	5,50	6,35	7,20	6,15	6,80	7,45	6,35	7,30	8,20	6,80	7,75	8,70
U = Unterer Wert				M = Mittelwert					O = Oberer Wert			

Art
Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Wohn- und Geschäftshäusern, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in Einliegerwohnungen. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zuschläge:

Einfamilienhaus:	+9 %	Doppelhaushälfte:	+4 %
Reihenhaus:	+4 %	Eigentumswohnung:	+4 %

Die Zuschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

Größe
Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFIV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 140 m² anwendbar. Für übergroße Wohneinheiten sind folgende Abschläge zu berücksichtigen.

141 - 160 m²	- 8 %
161 - 180 m²	- 13 %

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Ausstattung
Der Mittelwert (M) bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen Abweichungen zu einer normal ausgestatten Wohnung rechtfertigen folgende Zu- und Abschläge:

Ausstattungsstufen	**Punkte**	**Zu-/Abschlag**
sehr einfache Ausstattung	bis 1	- 9 %
einfache Ausstattung	2 – 5	- 5 %
normale Ausstattung	6 – 11	0 %
überdurchschnittliche Ausstattung	12 – 14	+ 5 %
gehobene Ausstattung	ab 15	+ 8 %

Für jedes Ausstattungsmerkmal (muss mehrheitlich in der Wohnung vorhanden sein*) erfolgt die Einordnung in das unten aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur o.g. Ausstattungsstufe.

Ausstattungselement	**Punkt(e)**	
Flächenheizung (Fußboden-, Wand- und Deckenheizung), Klimaanlage	2	je Ausstattungsmerkmal
Dreifachverglasung, elektr. Rollläden, Barrierefrei nach DIN 18040-2, ebenerdige Dusche, Flächenheizung nur im Bad, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein, Design-Vinyl), Einbauküche, Aufzug, Gegensprechanlage, Netzwerkinstallation, Sicherheitstechnische Anlagen (Video und/oder Alarmanlage), Lüftungssystem, moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solarkollektoren, Blockheizkraftwerk), Abstellraum in der Wohnung, Ladestation E-Auto, Terrasse oder Balkon, je Stellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung)	1	je Ausstattungsmerkmal
Isolierverglasung, keine oder manuelle Rollläden, Zentralheizung, kombiniert Warmwasserbereitung, Wasch- und Trockenraum, einfacher (z.B. PVC; Linoleum) oder normaler Bodenbelag, Einbaumöbel, Gäste-WC, Einbauwanne, Breitbandanschluss, BUS-System, zusätzlicher Kaminofen, Keller- oder Dachbodenraum, PV-Anlage (Mieterstrom)	0	je Ausstattungsmerkmal
Einfachverglasung, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachtstromspeicheröfen), innenliegendes Bad, Durchlauferhitzer, gefangene Räume, nicht abgeschlossene Wohnung	-1	je Ausstattungsmerkmal

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Neben den statistisch untersuchten Ausstattungsmerkmalen können weitere Ausstattungsmerkmale ausnahmsweise und im Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen im Rahmen des Punktemodells berücksichtigt werden.
Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

Lage
Im Einzelfall sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig.

Lage	**Zu-/Abschlag**
einfache Lage	bis zu - 9 %
gute Lage	bis zu + 5 %
Außenbereich	bis zu - 4 %
Immissionen (Lärm, Geruch usw.)	bis zu - 3 %

Eine gute Lage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens **drei** der nachstehenden Merkmale:

- **günstig erreichbare Infrastrukturen des täglichen und nichttäglichen Bedarfs**
- **zentrale Wohnlage**
- **ruhige Wohnlage**
- **aufgelockerte Bauweise**

Eine einfache Lage liegt vor, wenn keines der vorgenannten Merkmale vorhanden ist. Der Abschlag einer einfachen Lage (bis zu 9%) darf auch bei vorkommenden Immissionen nicht überschritten werden. Eine Wohnlage im Außenbereich ist nicht mit einer einfachen Lage gleichzusetzten, sondern ist separat zu betrachten.
Ein Abschlag in Höhe von 5 % bezogen auf den Mittelwert (M) besteht aufgrund der Ortsteillage Ottmarsbocholt. Ein Zuschlag in Höhe von 3 % ist aufgrund der Ortsteillage Bösensell nachweisbar.

* redaktionell hinzugefügt am 09.12.2024

Wohnwertmerkmale

Beschaffenheit
Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.
Ist die Wohnung bzw. das Gebäude umfassend modernisiert (18 bis 22 Punkte), so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert mit einem Abschlag von 5 % der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 2001 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen nachstehende Zuschläge. Bei der Anwendung der Zuschläge ist zu beachten, dass die Tabellenwerte der jüngsten Baualtersklasse (2020 - 2023) abzüglich 5 % nicht überschritten werden.

Modernisierungsgrad	**Punkte**	**Zuschlag**
nicht modernisiert	0 – 1	0 %
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0 %
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+3 %
überwiegend modernisiert	11 – 17	+14 %
umfassend modernisiert	18 - 22	Tabellenwert gem. Abschlussjahr der Modernisierung abzüglich 5 %

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1 bis 2
Energetische Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Ausschließlich Dämmung der oberen Geschossdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Dämmung der Kellerdecke	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).
Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.