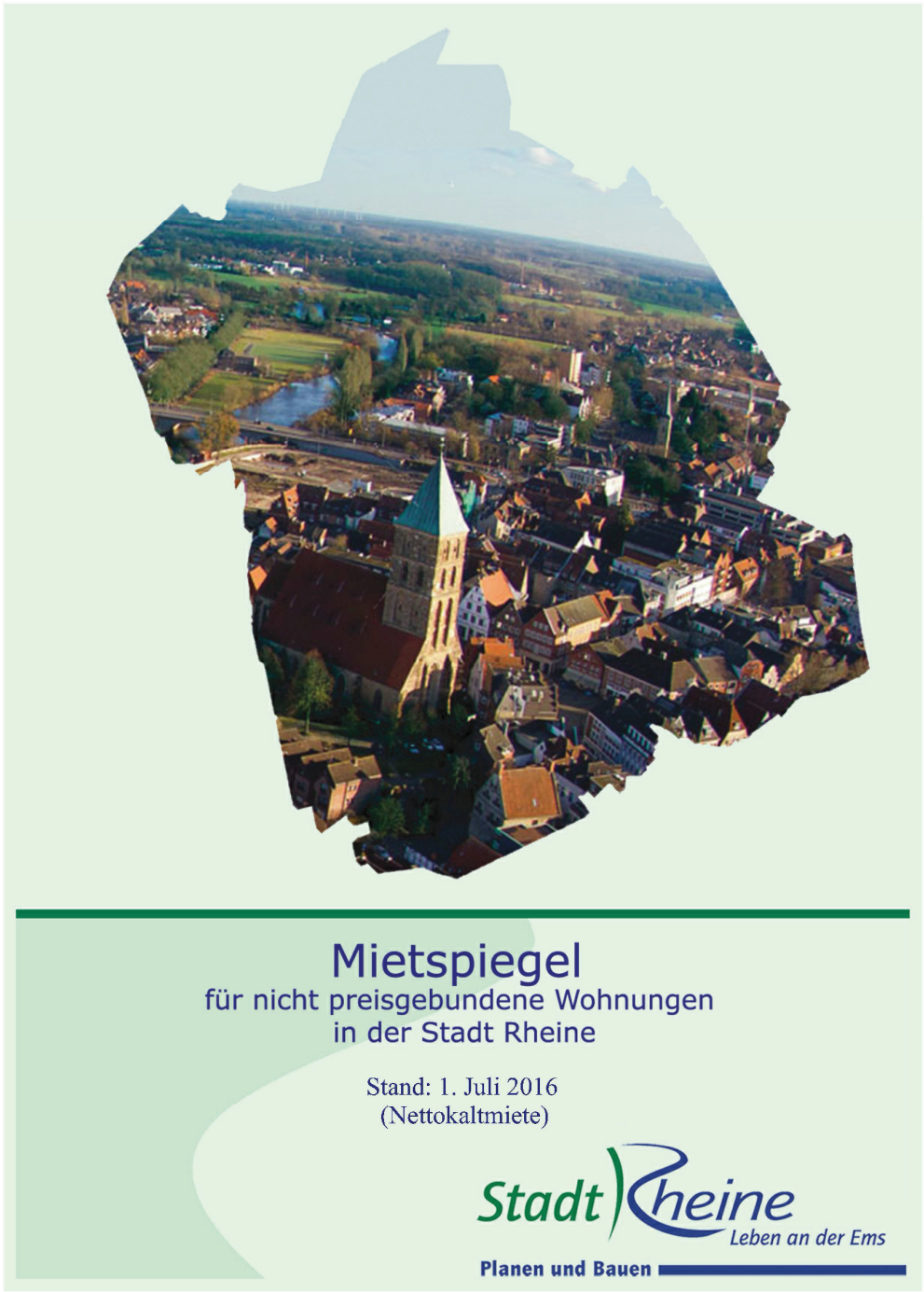


Der Rheine Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Rheine
Stand: 1.Juli 2016
(Nettokaltmiete)

Der Bereich Grundstücksbewertung im Fachbereich Planen und Bauen der Stadtverwaltung Rheine hat auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage bei Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen zum 01. Juli 2016 in Rheine einen qualifizierten Mietspiegel neu aufgestellt.

Die Mietspiegelaufstellung wurde fachlich begleitet und anerkannt von

DMB-Mieterverein Münster und Umgebung e. V.

Haus und Grund Rheine e. V.

Unternehmerkreis Wohnungswirtschaft in Rheine e. V.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine

Stadt Rheine

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Rheine zum 1. Juli 2016 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
a) Wohnungen ohne WC in der Wohnung,
b) Wohnungen im Kellergeschoss,
c) Wohnungen mit vermietetem Mobiliar und
d) Wohnungen die einer Mietpreisbindung unterliegen
e) Wohnungen in Heimen
f) Werk-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
g) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist
h) Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist
i) Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietvereinbarungen.

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) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. März 2016 (BGBl. I, S. 1190), 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 15 % erhöhen (Kappungsgrenzenverordnung –KappGrenzVO NRW).

Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgeltes ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Das Mieterhöhungsverlangen kann 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

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Umlagefähige Nebenkosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 1. Januar 2004 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl I S 958) – die Miete der Kfz-Stellplätze und die Kosten für Schönheitsreparaturen (§28 [40] II. BV) sind in den Mieten des Mietspiegels 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 Euro/qm, die dem Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen entnommen wurden (Datenerfassung 2014/2015)

Grundsteuer	(0,22)
Wasser incl. Abwasser	(0,36)
Heizung	(1,17)
Warmwasser	(0,25)
Aufzug	(0,15)
Straßenreinigung	(0,04)
Müllbeseitigung	(0,20)
Gebäudereinigung	(0,16)
Gartenpflege	(0,12)
Allgemein Strom	(0,06)
Schornsteinreinigung	(0,03)
Versicherung	(0,19)
Hauswart	(0,21)
Antenne/Kabel	(0,16)
Sonstige	(0,03)

5. Datengrundlage

Die Stadt Rheine hat im Jahre 2016 mittels einer Datenerhebung der ortsüblichen Wohnraummieten in Rheine ca. 2800 geeignete Mieten ausgewertet. Die Mietverhältnisse wurden per Fragebogen von den Vermietern erhoben und von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine statistisch analysiert und ausgewertet. Bei der Auswertung wurden die ungewöhnlichen und persönlichen Mietverhältnisse und die älteren Bestandsmieten im Sinne des § 558 (2) BGB nicht berücksichtigt.

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 Baujahr 1959 und in den Wohnungsbestand der Baujahre von 1960 bis 2015. Dies war erforderlich, da bei Wohnungen, die bis 1959 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 % – mittlere Prognose bei 5 % Irrtumswahrscheinlichkeit.

6. Mietrichtwerte

(ortsübliche Vergleichsmiete – netto kalt)

Die statistische Auswertung hat zum Stichtag 01.07.2016 folgende Formelgleichung ergeben:

<u>Baujahre bis 1959</u>

Vergleichsmiete in €/qm = (4,645
– (0,0110 x Wohnfläche)
+(0,0054 x Bodenrichtwert)
+ (0,0322 x Ausstattungskennwert))
x Gebäudefaktor

Eingangsgrößen für Beispielberechnung:
Wohnfläche = ***60*** qm
Bodenrichtwert = ***170*** €/qm
Ausstattungskennwert = ***5*** (Ausstattungskennwert einer Standardwohnung mit Baujahr bis 1959)
Gebäudefaktor = ***1,0*** (für Mehrfamilienhaus)

Beispiel: (4,645
– (0,0110 x ***60***)
+(0,0054 x ***170***)
+ (0,0322 x ***5***))
x ***1,0***

= **5,07 €/qm**

Baujahre 1960 bis 2011

Vergleichsmiete in €/qm = ((0,0316 x Baujahr)
– (0,0134 x Wohnfläche)
+ (0,0056 x Bodenrichtwert)
+ (0,0272 x Ausstattungskennwert))
- 57,259
x Gebäudefaktor

Eingangsgrößen für Beispielberechnung:
Baujahr = ***1970***
Wohnfläche = ***75*** qm
Bodenrichtwert = ***160*** €/qm
Ausstattungskennwert = ***2***(Ausstattungskennwert einer Standardwohnung mit Baujahr ab 1960)
Gebäudefaktor = ***1,0*** (für Mehrfamilienhaus)

Beispiel: ((0,0316 x ***1970***)
– (0,0134 x ***75***)
+ (0,0056 x ***160***)
+ (0,0272 x ***2***)
- 57,259)
x ***1,0***

= **4,94 €/qm**

Die nachfolgende Tabelle ergibt sich aus den beiden statistischen Auswertungen für folgende Wohnungstypen:

Baujahr: Originalerrichtungsjahr
Wohnfläche: Wohnfläche nach WoFlV (Wohnflächen-Verordnung)
Bodenrichtwert: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2016 **(s. Karte und Liste Seite 10-13)**
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (**Gebäudefaktor = 1,0**)
Ausstattungskennwert: ortsüblicher mittlerer Modernisierungsgrad und ortsübliche Wohnungsausstattung

Ab Baujahr 2012 werden für Mehrfamilienhäuser folgende Zuschläge auf den ermittelten Mietrichtwert angebracht:

Baujahr 2012+2013	+5%
Baujahr 2014	+7%
Baujahr 2015	+12%

Die genannten Faktoren können nach den Abschnitten 7.1 bis 7.4 ermittelt werden.

Mietwerttabelle

Baujahr	Wohnfläche (qm)	Unterer Wert (U) in €/qm	Mittelwert (M) in €/qm	Oberer Wert (O) in €/qm
bis 1959	60	4,87	5,13	5,38
	80	4,73	4,91	5,08
	100	4,48	4,69	4,89
	120	4,16	4,47	4,78
1960	40	4,98	5,06	5,14
	60	4,73	4,79	4,85
	80	4,46	4,52	4,59
	100	4,16	4,26	4,35
	120	3,85	3,99	4,12
1970	40	5,30	5,37	5,45
	60	5,06	5,11	5,15
	80	4,79	4,84	4,89
	100	4,48	4,57	4,66
	120	4,17	4,30	4,43
1980	40	5,62	5,69	5,76
	60	5,39	5,42	5,46
	80	5,11	5,15	5,20
	100	4,80	4,89	4,97
	120	4,49	4,62	4,75
1990	40	5,93	6,01	6,08
	60	5,70	5,74	5,78
	80	5,42	5,47	5,52
	100	5,12	5,20	5,29
	120	4,81	4,94	5,06
2000	40	6,24	6,32	6,40
	60	6,00	6,05	6,11
	80	5,73	5,79	5,84
	100	5,43	5,52	5,61
	120	5,12	5,25	5,38
2010	40	6,55	6,64	6,73
	60	6,30	6,37	6,44
	80	6,03	6,10	6,18
	100	5,73	5,83	5,94
	120	5,43	5,57	5,71
2014	40	7,14	7,23	7,34
	60	6,87	6,96	7,03
	80	6,58	6,67	6,75
	100	6,26	6,38	6,49
	120	5,94	6,09	6,25

Hinweis: Die Werte U und O ergeben sich aus der Reststreuung, die unabhängig von den 3 Restgrößen statistisch ermittelt wurden.
Zwischen den Werten darf nicht interpoliert werden.
Werte basieren auf Wohnungen mit Standardausstattung und mittlerem Bodenrichtwert. Baujahr bis 1959 180€/m² und ab Baujahr 1960 160€/m².

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.
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 – WoFlV 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 unbeheizbaren 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). Der Einfluss der Lage wird durch die Verwendung des Bodenrichtwertes berücksichtigt.
Die Bodenrichtwerte zur Anwendung in der Regressionsfunktion sind in der Tabelle und den Übersichten auf den Seiten 10-13 dargestellt.
Die Richtwerte können auch kostenfrei unter der Adresse www.borisplus.nrw.de **(Stichtag: 01.01.2016)** eingesehen werden. Mündliche Bodenrichtwertauskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnlage können sich Zu- oder Abschläge ergeben. Abweichungen können z. B. bestehen bei:

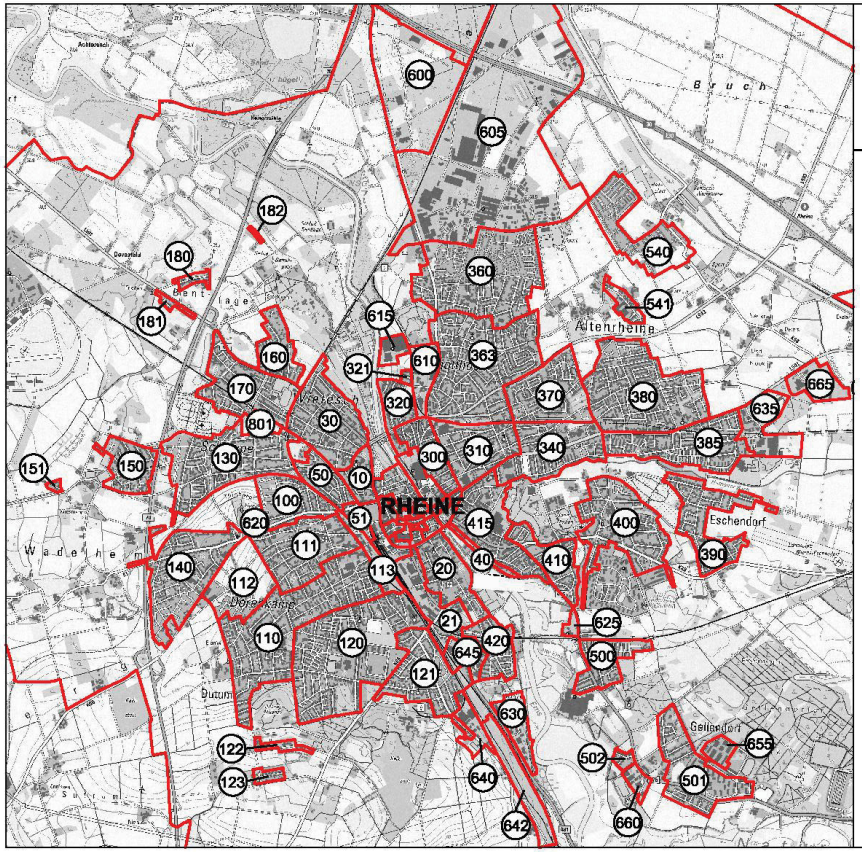
Umgebung der Wohnlage: Umgebende Nutzung (Wohnen/Gewerbe), ruhiges Wohnumfeld,
Nähe zum Stadtteilzentrum
Infrastruktur: Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schul- und Kindergartenversorgung und Nähe zu anderen öffentlichen Einrichtungen
Bebauung des Wohnumfeldes: Offene oder geschlossene Bauweise, Bebauungsdichte
Grün- und Freiflächen: Nähe und Zugang zu Grün- und Freiflächen
Umweltbelastungen: Verkehrslärm, Belästigungen durch Staub und Gerüche sowie sonstige Belastungen

Bodenrichtwerte 2016 zur Anwendung der Regressionsfunktionen

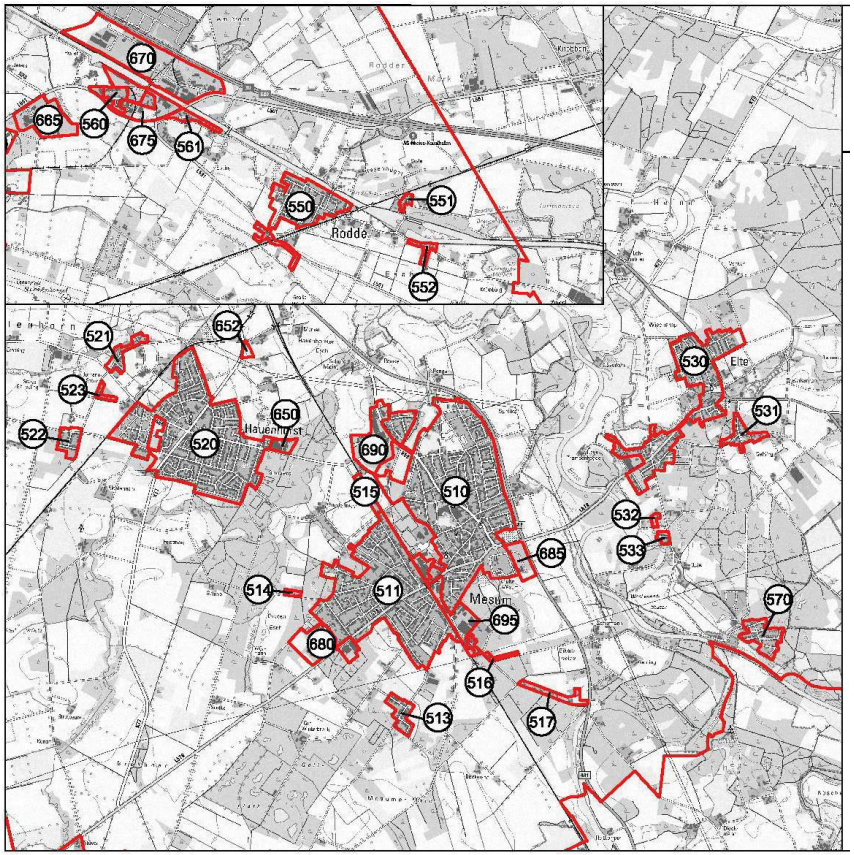
Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung
10	Zentrum-West	**290 €/m²**
20	Hörstkamp-Nord	**270 €/m²**
21	Hovestraße	**120 €/m²**
30	Wietesch	**245 €/m²**
40	Timmermannufer	**230 €/m²**
50	Bannewiese	**205 €/m²**
51	Friedensstraße (Im Winkel)	**140 €/m²**
100	Thieberg-Ost	**175 €/m²**
110	Dutum/Dorenkamp	**175 €/m²**
111	Mathias-Spital	**235 €/m²**
112	Wohnpark Dutum	**205 €/m²**
113	Lindenstraße	**120 €/m²**
120	Waldhügel-Nord (Liegnitzer Weg)	**155 €/m²**
121	Märchenviertel	**120 €/m²**
122	Darbrook (Goldbergstraße)	**130 €/m²**
123	Darbrook (Am Sternbusch)	**130 €/m²**
130	Schleupe (Ochtruper Straße)	**180 €/m²**
140	Thieberg-West (Landersumer Weg)	**150 €/m²**
150	Wadelheim (Glockenweg)	**160 €/m²**
151	Wadelheim (Bredeweg)	**80 €/m²**
160	Ellinghorst-Tierpark (Salinenstraße)	**155 €/m²**
170	Unland-Emslandstadion (Unlandstraße)	**145 €/m²**
180	Bentlage (Kreuzherrenweg)	**120 €/m²**
181	Bentlage (In der Friede)	**120 €/m²**
182	Bentlage (Pappelallee)	**90 €/m²**
420	Malerviertel (Dürerweg)	**155 €/m²**
300	Kreyenesch-Süd	**170 €/m²**
310	Stadtberg-West (Stadtbergstraße)	**180 €/m²**
320	Kreyenesch-Nord	**180 €/m²**
321	Bextenstraße/Helschenweg	**110 €/m²**
340	Stadtpark-Nord	**180 €/m²**
360	Schotthock-Nord	**145 €/m²**
363	Schotthock-Süd	**145 €/m²**

Nr.	Richtwertgebiet	Richtwert inkl. Erschließung
370	Stadtberg-Ost	**160 €/m²**
380	Altenrheine-Süd (Oststraße)	**145 €/m²**
385	Rodder Damm	**140 €/m²**
390	Kiebitzheide (Meisenstraße)	**140 €/m²**
400	Eschendorf-West (Aloysiusstraße)	**165 €/m²**
410	Stadtpark-Süd (Südeschstraße)	**140 €/m²**
415	Stadtpark-Südwest (Hohenkampstraße)	**180 €/m²**
500	Gellendorf-Nord	**110 €/m²**
501	Gellendorf-Südost	**100 €/m²**
502	Gellendorf Südwest	**80 €/m²**
510	Mesum-Dorf	**110 €/m²**
511	Mesum-Feld	**95 €/m²**
513	Mesum-Hasenhöhle (Sandhaar)	**75 €/m²**
514	Mesum (Höpingskamp)	**50 €/m²**
515	Mesum (Bürgerstraße)	**50 €/m²**
516	Mesum (Industriestraße/Tiefer Weg)	**50 €/m²**
517	Mesum (Industriestraße)	**75 €/m²**
520	Hauenhorst	**90 €/m²**
521	Hauenhorst (Eisenbahnstraße)	**75 €/m²**
522	Hauenhorst (Winkelstraße)	**75 €/m²**
523	Hauenhorst (Harumer Weg/Einhornstraße)	**50 €/m²**
530	Elte	**85 €/m²**
531	Elte (Flöddertstraße)	**60 €/m²**
532	Elte (Immenweg)	**48 €/m²**
533	Elte (Im Spiekerskamp)	**48 €/m²**
540	Altenrheine	**130 €/m²**
541	Altenrheine (Canisiusstraße)	**90 €/m²**
550	Rodde	**70 €/m²**
551	Rodde (An der Schleuse)	**40 €/m²**
552	Rodde (Am Feldgraben)	**40 €/m²**
560	Kanalhafen (Hafenstraße)	**60 €/m²**
561	Kanalhafen (Auf dem Brink)	**55 €/m²**
570	Elte-Wochenendh.	**55 €/m²**

Übersicht Stadtgebiet



Übersicht Stadtgebiet



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 mit Einliegerwohnung.
Es wurde festgestellt, dass die Mieten in Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Gebäuden und Zweifamilienhäusern / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung identisch sind.

Die Untersuchung stütz sich im Wesentlichen auf die Auswertung von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten, die mit über 2200 ausgewerteten Objekten die Grundlage für den Mietspiegel liefern.
Die Datenbasis für Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ist deutlich geringer (weniger als 200 Objekte) und hat in der aktuellen Auswertung für Rheine folgende **Gebäudefaktoren** ergeben:

Mehrfamilienhäuser	1,00
Gemischt genutzte Gebäude	1,00
Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	1,00
Doppelhaushälften	1,065
Reihenhäuser bis Baujahr 1959	1,16
Reihenhäuser Baujahr 1959-2010	1,1
freistehende Einfamilienhäuser bis Baujahr 1959	1,1
freistehende Einfamilienhäuser Baujahr 1959-2010	1,2

Außergewöhnliche Objektmerkmale können durch Zu- oder Abschläge angepasst werden.

7.4 Beschaffenheit und Ausstattung

Die unter Nr. 6 genannten Mietrichtwerte gelten für den ortsüblichen mittleren Modernisierungsgrad und Wohnungsgrundriss in normaler Geschosslage (Standardwohnungen).

Die **Standardwohnung** hat folgende **Ausstattung**:
- Garten oder Terrasse oder Balkon
- Keller
- Kabel- oder Satellitenanschluss
- Bodenbeläge (Teppich / PVC / Kunststoff / Laminat / Fliesen)
- Fern-, Zentral- oder Etagenheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Fenster mit Isolierverglasung
- Außenjalousien oder Fensterläden
- Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung

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

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. Pkt.
1. Verbesserung der Wärmedämmung an Fassaden, Dach und Keller, die zu einer Einsparung der Heizenergie führen	8
2. umfassende Erneuerung der Beheizung mit einer energiesparenden Sammelheizung	2
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	2
5. umfassende Erneuerung der Fußbodenbeläge mit hochwertigem Material (z. B. Marmor, Parkett)	2
6. Erneuerung der elektrischen Leitungen und Anlagen einschl. verstärkter Elektrosteigeleitungen	2

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

Baujahr	
bis 1939	11 Punkte
1940-1959	7 Punkte
1960-1969	11 Punkte
1970-1979	7 Punkte
1980-1989	4 Punkte
1990-1999	2 Punkte
ab 2000	0 Punkte

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

Der Ausstattungskennwert ist die Differenz zwischen der tatsächlichen Ausstattung und Modernisierung und der Kennwert der baujahrestypischen Standardwohnung (siehe Seite 17).

Der Ausstattungskennwert für Standardwohnungen beträgt:

Baujahr bis 1959: Ausstattungskennwert = 5
Baujahr ab 1960: Ausstattungskennwert = 2

Die Ausstattungsmerkmale werden dabei folgendermaßen berücksichtigt:

Garten oder Terrasse oder Balkon	1 Punkt
Wintergarten	1 Punkt
Keller	1 Punkt
Kabel- oder Satellitenanschluss	1 Punkt
Bodenbeläge (Teppich / PVC / Kunststoff / Laminat / Fliesen)	1 Punkt
Fern-, Zentral- oder Etagenheizung	1 Punkt
zentrale Warmwasserversorgung	1 Punkt
Fenster mit Isolierverglasung	1 Punkt
Außenjalousien oder Fensterläden	1 Punkt
Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung	1 Punkt
Gegensprechanlage	1 Punkt
Aufzug	1 Punkt
Einbauküche	1 Punkt
barrierefreier Zugang	1 Punkt
behindertengerechte Ausstattung	1 Punkt
Parkett/Marmor	1 Punkt
Bad mit Dusche und Wanne	1 Punkt
zusätzliches WC	1 Punkt
Durchlauferhitzer in der Wohnung	-1 Punkt
Boiler in Küche und oder Bad	-1 Punkt
Wohnung nicht abgeschlossen	-1 Punkt
schlauchartige Anordnung der Räume	-1 Punkt
mangelnde Belichtung/Belüftung	-1 Punkt
Einzelöfen (als alleinige Heizung)	-1 Punkt

Kennwert der ortsüblichen **Standardwohnung** ist die Summe aus den baujahrestypischen Modernisierungspunkten und den baujahrestypischen Ausstattungspunkten:

Kennwert für Wohnungen mit einem Baujahr	
bis 1939	20 Punkte
1940-1959	16 Punkte
1960-1969	20 Punkte
1970-1979	16 Punkte
1980-1989	13 Punkte
1990-1999	11 Punkte
ab 2000	9 Punkte

Beispiel 1:

Baujahr: 1977
Modernisierung: baujahrestypisch → 7 Punkte

Ausstattungsmerkmale:
- Bodenbeläge (Teppich / PVC / Kunststoff / Laminat / Fliesen)
- Fern-, Zentral- oder Etagenheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Fenster mit Isolierverglasung
- Außenjalousien oder Fensterläden
- Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung
- zusätzliches WC
- Gegensprechanlage
- Aufzug

Summe Ausstattungsmerkmale: → 9 Punkte

Summe gesamt: → 7 + 9 = 16 Punkte

Kennwert für Standardwohnungen mit Baujahr 1977: 16 Punkte

Ausstattungskennwert: 16 – 16 = **0**

Beispiel 2:

Baujahr: 2002
Modernisierung: neue Heizung → 2 Punkte

Ausstattungsmerkmale:
- wie Standardwohnung (9 Punkte) + Aufzug, Gegensprechanlage und barrierefreier Zugang → 12 Punkte

Summe gesamt: → 12 +2 = 14 Punkte

Kennwert für Standardwohnungen mit Baujahr 2002: 9 Punkte

Ausstattungskennwert: 14 – 9 = **5**

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 2018.

Hinweis:
Die Abteilung für Grundstückswertermittlung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine, Telefon: 05971/939-429, 939-401, 939-428, 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.