

MIETWERTTABELLE

für das Stadtgebiet von Offenbach a.M.

Stand: 01.01.2000



Herausgeber:

Deutscher Mieterbund -Mieterverein Offenbach a.M. e.V.-

Haus & Grund Offenbach a.M., Verein der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.

Magistrat der Stadt Offenbach a.M. -Wohnungs- und Versicherungsamt-

Allgemeines

Nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung unter folgenden Voraussetzungen verlangen:

- Die Miete muß seit mindestens einem Jahr unverändert sein.
- Die geforderte Miete darf die üblichen Mieten nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren insgesamt um nicht mehr als 30 % erhöhen.

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters muß schriftlich erfolgen und begründet werden. Zur Begründung kann der Vermieter insbesondere Bezug nehmen auf

- eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietwerttabelle) oder
- ein von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes Gutachten oder
- die entsprechenden Mieten für mindestens drei vergleichbare Wohnungen (Vergleichswohnungen).

Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dies nachholen. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist zu. Nach Verstreichen der Klagefrist kann jederzeit ein neues Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht werden; das vorangegangene Verlangen wird damit unwirksam.

Hat der Mieter die Zustimmung erteilt, ist die erhöhte Miete vom dritten Kalendermonat an, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, zu zahlen.

Beispiel:	Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter am :	15. März,
	<u>Zustimmungsfrist</u> für den Mieter :	bis zum 31. Mai,
	bei erteilter Zustimmung:	erhöhte Miete gilt ab 1. Juni,
	bei nicht erteilter Zustimmung:	Klagefrist für den Vermieter bis zum 31. Juli.

Der Vereinfachung der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete dient die vorliegende Mietwerttabelle. Sie wurde nach den Herausgebern vorliegenden Mietwerten erstellt. Als Grundlage dienten bei dieser Tabelle rund 3.000 Mietvertragsdaten von Wohnungen des gesamten Stadtgebietes in der Größe zwischen 35 und 100 qm Wohnfläche, deren Mieten innerhalb der letzten 4 Jahre neu festgesetzt oder geändert worden sind.

Die Mietwerttabelle soll dazu dienen, Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu erleichtern. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll hierdurch transparent gemacht werden, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des Preisgefüges ergeben können, zu vermeiden.

In Mietprozessen soll die Mietwerttabelle den Mietrichtern neben den anderen gesetzlich zugelassenen Beweismitteln bei der Urteilsfindung als Entscheidungshilfe dienen. Außerdem sollen Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall durch die Anwendung der Mietwerttabelle eingespart werden.

In Anbetracht der besonderen Situation des Offenbacher Wohnungsmarktes sind die in der Tabelle angegebenen Werte auf Wohnungen anderer Gemeinden nicht übertragbar.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sollen Mietwerttabellen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die vorliegende Mietwerttabelle stellt die Fortschreibung der Mietwerttabelle vom 01.01.1998 dar.

Anwendungsbereich

Die in der Mietwerttabelle aufgeführten Werte gelten ausschließlich für nicht preisgebundene Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 100 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern. Großwohnungen und Appartements mit Sonderausstattung, sowie mit vollständiger Möblierung sind in der Mietwerttabelle nicht berücksichtigt. Für solche Wohnungen ist aufgrund der zu geringen Anzahl eine statistische Auswertung nicht möglich. Die ortsübliche Miete kann nach den Verfahren im Kapitel „Allgemeines“ ermittelt werden.

Zur Berechnung der Wohnflächen wird Normblatt DIN 283 (auszugsweise abgedruckt auf Seite - 3 -) herangezogen.

Für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes anzuwenden sind (Sozialwohnungen) oder für Wohnungen, für die aus anderen Gründen nur eine Kostenmiete erhoben werden darf, findet die Mietwerttabelle keine Anwendung.

Vergleichskriterien

Baujahre (Bezugsfertigkeit)

- bis 1948 bezugsfertig geworden bis zum 31.12.1948 (Buchst. a - c)
- von 1949 bis 1960 bezugsfertig geworden vom 1.1.1949 bis 31.12.1960 (Buchst. d - f)
- von 1961 bis 1978 bezugsfertig geworden vom 1.1.1961 bis 31.12.1978 (Buchst. g - i)
- von 1979 bis 1994 bezugsfertig geworden vom 1.1.1979 bis 31.12.1994 (Buchst. k - m)

Wohnlagen

Zur Einordnung der Wohnlage dienen die nachfolgend genannten Kriterien; andere Kriterien wie z.B. Anbindung an öffentl. Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind hier nicht berücksichtigt. Der allgemein vorhandene Fluglärm kann bei den einzelnen Wohnlagen nicht berücksichtigt werden, da hiervon, je nach Wetterlage, praktisch alle Stadtgebiete betroffen sind.

einfache Wohnlage: (Spalten 1 - 4)

Wohnungen in Gebieten mit Gewerbebetrieben, von denen außergewöhnliche Geräusch- oder Geruchsbelästigungen ausgehen oder Wohnungen, die durch ihre Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen oder Bahnlinien im Wohnwert stark gemindert sind oder Wohnungen in Straßen mit kompakter Bebauung, es fehlen Grün- und Freiflächen.

mittlere Wohnlage: (Spalten 5 - 8)

Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohngebiete sind im allgemeinen dicht bebaut, jedoch ohne besondere Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch.

gute Wohnlage: (Spalten 9 - 12)

Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage ohne wesentlich störenden Durchgangsverkehr mit ausreichenden Grün- und Freiflächen.

Wohnungsausstattung

- Wohnungen mit Bad oder Dusche und Heizung (Spalten 1, 5 oder 9)
- Wohnungen mit Bad oder Dusche oder Heizung (Spalten 2, 6 oder 10)
- Wohnungen ohne Bad/Dusche/Heizung, WC in der Wohnung (Spalten 3, 7 oder 11)
- Wohnungen ohne Bad/Dusche/Heizung, WC im Treppenhaus (Spalten 4, 8 oder 12)

Heizung ist eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Heizmöglichkeit, die von einer zentralen Brennstelle die Wohnung oder das Gebäude beheizt.

Mietwerte

Bei den in der Mietwerttabelle angegebenen Spannen handelt es sich um die sogenannten Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ausschließlich aller Betriebs- und Nebenkosten.

Der in der Tabelle unter den Mietpreisspannen angegebene Wert stellt die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse dar.

Wohnungen mit besonderen wertverbessernden Merkmalen und/oder Nebeneinrichtungen sind über, Wohnungen mit besonderen wertmindernden Merkmalen unter diesem Durchschnittswert innerhalb der angegebenen Spannen einzuordnen. Der Gesamtzustand des Hauses ist in die Beurteilung mit einzuschließen.

- Ausstattung über Standard
zum Beispiel zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken oder Bidet, separates WC, Gegensprechanlage, Parkett- oder Teppichboden, Doppelfenster, Müllschlucker, Aufzug (sofern nicht jeweils nach baurechtlichen Bestimmungen ohnehin vorgeschrieben).
- Ausstattung unter Standard
zum Beispiel Toilette außerhalb des Hauses oder im Treppenhaus ohne Wasserspülung, Wohnungen ohne Flurabschluß, Dachwohnungen mit Schrägfenstern, Wasserzapf- und -abflußstelle außerhalb der Küche.

Modernisierung

Durch eine Modernisierung wird der Wohnstandard einer Wohnung verbessert; die Wohnung rückt dadurch in die Spalte der Tabelle, die diese Ausstattung enthält, auf.

<u>Beispiel:</u>	Einbau von Zentralheizung und Bädern in ein 1940 bezugsfertig gewordenes Haus der mittleren Wohnlage:
<u>Vorher:</u>	Einordnung der Wohnung in die Spalte 7
<u>Nachher:</u>	Einordnung der Wohnung in die Spalte 5

Bei einer Vollmodernisierung kann die Wohnung in die Baualtersklasse eingeordnet werden, innerhalb derer die Modernisierung vorgenommen wurde. Eine Vollmodernisierung liegt vor, wenn das Gebäude und die Wohnungen mit wesentlichen Aufwendungen auf einen neuzeitlichen Standard gebracht wurden. Wesentliche Aufwendungen sind in der Regel ein Drittel der Aufwendungen für einen vergleichbaren Neubau. Die Ausstattung der Wohnungen, der Installationen, des Wohnungsabschlusses mit Vorraum, des Treppenhauses, der Außenfassade des Gebäudes sowie des gesamten Erscheinungsbildes des Anwesens müssen dabei einem vergleichbaren Neubau entsprechen.

Normblatt DIN 283 (auszugsweise)

WOHNUNGEN

Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

1. Begriffsbestimmungen

- 1.1 Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.
1.2 Nutzfläche ist die nutzbare Fläche von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen.

2. Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2 zu ermitteln.

2.1 Ermittlung der Grundflächen

2.11 Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln, und zwar in der Regel für jeden Raum einzeln, jedoch getrennt für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.

2.12 In die Ermittlung von Grundflächen sind einzu beziehen die Grundflächen von Fenster- u. Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 cm tief sind, Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln sowie Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist, nicht einzu beziehen die Grundflächen der Türnischen.

2.13 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschn. 2.11 sind abzurechnen die Grundflächen von Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, frei stehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als 0,1 qm Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen); nicht abzurechnen die Grundflächen von Wandgliederungen in Stuck, Gips, Mörtel oder dergl., Scheuerleisten, Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidungen, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden, Stützen und Streben, die frei stehen oder vor der Wand hervortreten, wenn ihr Querschnitt (einschl. einer Umkleidung) höchstens 0,1 qm beträgt.

2.2 Ermittlung von Wohnflächen

Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:

- 2.21 voll: die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m.
2.22 zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m und von Schwimmbädern, Wintergärten und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen.
2.23 zu einem Viertel: die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.
2.24 nicht: die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

DIN 283 ist nicht anwendbar bei öffentlich geförderten Wohnungen.

Mietwert- tabelle 2000 für das Stadtgebiet Offenbach am Main		WOHNLAGE											
		EINFACH				MITTEL				GUT			
Größe		mit Bad od. Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC in der Wohnung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC im Treppen- haus	mit Bad od. Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC in der Wohnung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC im Treppen- haus	mit Bad od. Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC in der Wohnung	ohne Bad, Dusche u. Heizung, WC im Treppen- haus
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Baulter (Bezugsfertigkeit) bis 1948													
35-59 qm	a	7.20-10.05 8.60	6.40-8.45 7.40	5.30-7.20 6.25	-6.05	8.20-11.30 9.75	7.60-9.80 8.70	6.10-8.40 7.25	-6.50	9.75-13.10 11.40	8.85-11.85 10.35	6.90-9.35 8.10	-7.30
60-79 qm	b	7.10-9.85 8.45	6.30-8.25 7.25	5.15-7.00 6.05	-6.05	8.00-11.15 9.60	7.20-9.70 8.45	5.85-8.30 7.05	-6.50	9.55-12.75 11.15	8.60-11.70 10.15	6.70-9.15 7.95	-7.30
80-100 qm	c	6.80-9.75 8.30	5.75-8.00 6.90	5.00-6.80 5.90	-6,05	7.85-11.00 9.40	7.10-9.50 8.30	5.70-8.15 6.90	-6.50	9.35-12.50 10,90	8.45-11.55 10,00	6.60-8.80 7.70	-7.30
Baulter (Bezugsfertigkeit) von 1949 bis 1960													
35-59 qm	d	7.50-10,90 9.20	7.00-10.40 8.70			8.90-12.40 10.65	7.75-11.30 9.50			9.70-13,95 11.80	8.75-12.35 10.55		
60-79 qm	e	7.40-10.75 9.05	6.70-10.10 8.40			8.75-12.15 10.45	7.50-11.10 9.30			9.50-13.80 11.65	8.60-12.00 10.30		
80-100 qm	f	7.40-10.55 8.95	6.55-9,95 8.25			8.55-11.80 10.15	7.45-11.05 9.25			9.35-13.60 11.45	8.50-11.80 10.15		
Baulter (Bezugsfertigkeit) von 1961 bis 1978													
35-59 qm	g	9.30-11.50 10.40	8.80-11.35 10.05			10.65-13.55 12.10	9.50-12.60 11.05			11.60-14.60 13.10	11.00-13.45 12.25		
60-79 qm	h	9.20-11.40 10.30	8.65-11.05 9.85			10.55-13.40 11.95	9.35-12.45 10.90			11.45-14.50 12.95	10.60-13.20 11.90		
80-100 qm	i	9.10-11.20 10.15	8.45-10.95 9.70			10.45-13.25 11.85	9.25-12.40 10.80			11.30-14.30 12.80	10.40-12.90 11.65		
Baulter (Bezugsfertigkeit) von 1979 bis 1994													
35-59 qm	k	10,90-12,90 11,90				12.55-15.25 13.90				13.70-16.55 15.10			
60-79 qm	l	10.75-12.80 11.75				12.40-15.15 13.75				13.55-16.30 14.90			
80-100 qm	m	10.70-12.70 11.70				12.25-15.00 13.60				13.45-16.10 14.75			

Die oben in der Tabelle genannten Beträge sind DM-Werte.

Die Umrechnung in die Währung Euro (€) erfolgt nach dem amtlich festgelegten Kurs. 1 € entspricht 1,95583 DM

Beispiel: Mittelwert einer 80 qm Wohnung; Baulter vor 1948; einfache Wohnlage; Ausstattung mit Bad und Heizung
DM: Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle in „c1“ ⇒ 8,30 DM und somit einer Grundmiete in Höhe von 664,- DM
Umrechnung in Euro mit dem amtlich festgelegten Kurs (664,-DM /. 1,95583) ⇒ 339,4978 €
Euro: nach kaufmännische Rundung ergibt sich eine Miete in Höhe von ⇒ 339,50 €