

# Mietspiegel Düren

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren als Übersicht über die Entgelte gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe i. d. F. v. 20.12.1982.

**- Stand 1. Oktober 1992 -**

Gemeinschaftlich erstellt von:

Stadt Düren -Wohnungsförderungsamt-  
Rheinische Immobilienbörse -RIB- ,D 5000 Köln  
Deutscher Mieterbund Köln e.V., Geschäftsstelle  
Düren  
Dürener Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer-  
Verein e.V.

## Erläuterungen zum Mietspiegel

Bei den nicht belegten Feldern liegen keine ausreichenden Daten zur Auswertung vor.

### Lagemerkmale

#### a) einfache Wohnlage

Im Bereich von Industrie-Anlagen, starke Verkehrsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

#### b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend und Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr. Die Mehrzahl der Wohnungen liegt im Bereich der mittleren Wohnlage.

#### c) gute Wohnlage

Ruhige Wohnviertel mit verkehrsgünstiger Lage, in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

#### d) Wohnlage in Randgebieten

Wohnungen in Randgebieten liegen vorwiegend in äußeren Stadtbezirken sowie ländlich strukturierten Räumen ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren (Bezirkszentren) und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich, in diesen Bereichen liegt das Mietniveau bis zu 10 % unter dem in den sonstigen Stadtgebieten.

### Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die Wohnlage kann aufgrund von Besonderheiten unterschiedlich beurteilt werden. Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb des Mietspiegels hängt u.a. auch von der Beschaffenheit und dem Baujahr des Hauses, der Beschaffenheit und dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z.B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine Modernisierung wird die Wohnung dem jetzigen Wohnstand angepaßt und rückt ggf. bis Spalte III des Mietspiegels auf, **oder** der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 v.H. jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen oder Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand, der etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht, aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

### Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: Parkett-, Schiefer-, Marmor-, Solnhofener Platten Boden u.ä., zusätzliche Dusche, BD, Gäste-WC, Doppelfenster, Isolierverglasung (bis Baujahr 1976), hochwertige Einbauschränke, Wand und Deckenvertäfelung in Holz.

### Wertmindernde Ausstattungsmerkmale

Zum Beispiel: nicht abgeschlossene Wohnung, ungünstiger Wohnungszuschnitt, nicht renovierte (Altbau-)Wohnungen, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluß innerhalb der Wohnung, bei vorhandenem Bad freistehende Gußeisenbadewanne, Warmluftheizung nach altem System.

### Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, daß Normalwohnungen in der Regel bis ca. 75 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall ein Zuschlag bis zu 25 % möglich. Für größere Wohnungen ist sinngemäß ein Abschlag anwendbar. Ein Abschlag ist für solche Wohnungen, die um 90 m<sup>2</sup> größer sind, zu ermitteln. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Eckwerte des Mietspiegels sinngemäß, wobei jedoch Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

### Nebenkosten

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten (§ 27 der II. Berechnungs-VO). Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und Warmwasserkosten.

Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen, bei Altverträgen, die andere Mietpreisabsprachen hinsichtlich der Warmmiete o.ä. enthalten, ist entsprechend umzurechnen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und

vertraglich vereinbart werden, z.B. Möblierungszuschlag, Untervermietungszuschlag u.ä.. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten.

### **Allgemeines**

1. In dem 2. Wohnraumkündigungsgesetz in der derzeit gültigen Fassung ist das Verfahren bezüglich der Mieterhöhung geregelt, hiernach ist u.a. zu beachten, daß

- die bisherige Miete seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen eine Mieterhöhung nach der Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten und Fremdkapital
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muß, die übliche Miete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden in den letzten 3 Jahren vereinbart oder geändert worden sind und
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 30 v.H. erhöht.

2. Die erhöhte Miete kann ab 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb weiterer 2 Monate auf Zustimmung klagen.

3. Die Wohnflächen sind nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Düren. Er bietet den Vertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, in eigener

Verantwortung die Miete nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Mietspiegelveröffentlichung ist auf Kosten der Stadt Düren unentgeltlich gefertigt.

### **Zusätzliche Informationen**

**Stadtverwaltung Düren**  
Wohnungsförderungsamt  
Tel.: 02421/1210,

**Rheinische Immobilienbörse, Köln -RIB-,**  
Unter Sachsenhausen 10 - 26,  
50667 Köln  
Tel.: 0221/1640-622

Für Mitglieder:

**Mieterverein Köln e.V.**  
Mühlenbach 49  
Tel.: 0211/233373

**Düren Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer-Verein e.V.**  
Schützemstraße 14  
Tel.: 02421/15929

Freitags von 18.00 - 20.00 Uhr  
Schenkelstraße 9, D 5160 Düren  
Tel.: 02421/15001

Baualter	Wohnlage								
	einfach			mittel			gut		
	Ausstattung								
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm
<b>bis 1948</b>	2,80 - 3,70	3,80 - 4,60	5,50 - 5,80	3,20 - 4,10	4,80 - 5,60	5,50 - 6,80	3,60 - 4,70	5,20 - 6,10	5,90 - 7,40
<b>1949 bis 1960</b>	3,70 - 4,30	4,60 - 5,20	5,20 - 6,10	3,90 - 4,60	5,10 - 6,10	6,00 - 7,20	4,60 - 5,30	5,60 - 6,70	6,60 - 8,10
<b>1961 bis 1971</b>		5,70 - 6,20	6,00 - 7,00		5,90 - 6,40	7,50 - 8,50		6,30 - 7,10	7,90 - 9,10
<b>1972 bis 1982</b>			6,80 - 8,00		6,00 - 7,50	7,60 - 9,50		6,70 - 8,10	9,10 - 10,60
<b>1983 bis 1990</b>			7,80 - 9,20			9,10 - 9,80			9,80 - 12,50

Ausstattung einfach: Ohne Heizung mit WC in der Wohnung  
Ausstattung mittel: mit Bad/Dusche oder Heizung  
Ausstattung gut: mit Bad/Dusche und mit Heizung

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.1990 bezugsfertig wurden, sind noch nicht in das bisherige Schema einzuordnen. Sie liegen im Rahmen der kostendeckenden Miete. Die Darstellung der Spannen ist aufgrund des vorgenannten Zahlenmaterials nicht möglich.