

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Stadt Werl 2004

1. Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

2. Das Bürgerliche Gesetzbuch §§ 558 ff BGB regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierten Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Stadt Werl für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Für das Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel. Nach §§ 558 ff BGB ist es aber auch möglich, die Erhöhung der Miete mit der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen oder mit einem Sachverständigengutachten zu begründen,

3. Der Vermieter kann - soweit eine Erhöhung nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluß aus den Umständen ergibt - eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn

a) die bisherige Miete seit 15 Monaten in dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten). Das Erhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden.

b) die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,

c) die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten

4. Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Betriebskosten im Sinne § 27 Zweite Berechnungsverordnung - H. BV-). Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen beziehen. Von diesen Eckwerten kann in begründeten Einzelfällen nach oben wie nach unten abgewichen werden.

5. Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.

6 Die Möglichkeit, die Miete bei Modernisierungen gemäß § 559 BGB anzuheben (z.Z. jährlich 1 1 % der aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt-, vgl. aher II. Nr. 4.

## 11. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

### 1 . Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV- bzw. § 19 Wohnraumförderungsgesetz - sind in den Tabellenwerten nicht enthalten. Es handelt sich um folgende Kosten, vgl. Anlage 3 zu § 27 11. BV:

Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten, Fahrstuhlkosten, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Außen- und Allgemeinbeleuchtung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel, Hauswart, sonstige Betriebskosten.

1 A Mietzinse können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten, als Teilinklusive mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten oder als Inklusivmiete ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.

### 2. Wohnungsart und Wohnungsgröße

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 qm - 1 1 0 qm Wohnfläche, mit den für das Wohnen üblichen Nebenräumen sowie Zubehör, in Häusern ab zwei Wohnungen. Die Wohnfläche ist unter Anwendung der §§ 42 - 44 II. BV zu berechnen.

2.1. Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Wohnung können in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Tabellenwerte führen.

Wohnungen unter 45 qm	bis 10 % Zuschlag möglich
Komfortwohnungen	bis 10 % Zuschlag möglich
Wohnungen über 110 qm	bis 10 % Abschlag möglich

### 3. Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

#### 3.1. Einfache Wohnlage

**Wohnungen, die starker Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgesetzt sind;**

Wohnungen in Wohngebieten mit ungünstiger öffentlicher Verkehrsanbindung, mit fehlender Infrastruktur (Einkaufen für den täglichen Bedarf, Schule, Kindergarten).

#### 3.2. Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

## Mietspiegel der Stadt Werl ab 01.01.2004

Kategorien			
A	B	C	D
ohne Heizung und ohne Bad ; WC im Treppenhaus	Ohne Heizung und ohne Bad; WC in der Wohnung	ohne Heizung mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung und mit Bad

### Einfache Wohnlage

Baujahr	A	B	C	D
bis 1948	2,05-2,27	2,27-2,42	2,42-2,89	2,89-3,23
1949-1960			2,79-3,21	3,20-3,50
1961-1971			3,26-3,42	3,50-3,74
1972-1978				3,74-4,12
1979-1985				4,12-4,50
1986-1992				4,26-4,85
1993-2001				4,74-5,31

### Mittlere Wohnlage

Baujahr	A	B	C	D
bis 1948	2,16-2,37	2,32-2,47	2,47-2,94	3,21 -3,60
1949-1960			3,00-3,37	3,53-3,91
1961-1971			3,42-3,69	3,84-4,26
1972-1978				4,16-4,72
1979-1985				4,72-5,11
1986-1992				5,11 -5,53
1993-2001				,48-6,20

### Gute Wohnlage

Baujahr	A	B	C	D
bis 1948	2,42-2,58	2,58-2,94	2,94-3,42	3,42-3,84
1949-1960			3,47-3,63	3,84 -4,21
1961-1971			3,58-3,84	4,11 -4,50
1972-1978				4,48-5,15
1979-1985				5,11 5,65
1986-1992				5,53 -6,20
1993-2001				6,20-6,65

Ab 2002 frei vereinbar

### 3.3. Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohn-Objekten, Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage; ohne das Wohnen beeinträchtigende Immissionen oder Einrichtungen.

### 4. Modernisierte Wohnungen

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnissen auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken, liegt eine Modernisierung im Sinne von §§ 559, 559 a BGB vor, die eine Mieterhöhung rechtfertigt; vgl. 1 Nr. 6.

Soweit durch mehrere Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsstandard wesentlich gegenüber dem Wohnungsstandard bei der Errichtung des Gebäudes verbessert wird, ist die Einstufung in eine jüngere Baualtersstufe möglich.

Bei nachträglicher **umfassender** Modernisierung (Bauaufwand mehr als 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) wird die Einstufung in eine Baualtersstufe in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht. Eine umfassende Modernisierung liegt nur vor, wenn die Wohnung hinsichtlich der Ausstattung, Größe, und Beschaffenheit einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

4.1. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Modernisierungskosten, die der Mieter getragen hat, sind bei Berechnung nicht zu berücksichtigen.

Für den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Verband Soest e.V.

Für den Mieterverein des Kreises Soest e.V.

(Schneider, Vorsitzender)

(Ebeler, Geschäftsführerin)

Für die Stadt Werl

Im November 2003

(Grossmann, Bürgermeister)

Der Mietspiegel ist gegen Portoersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Stadt Werl, Der Bürgermeister, Sozialamt 1 Abt. Wohnungswesen, Hedwig - Dransfeld - Str. 21-23, 59457 Werl

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Verband e.V. Soest  
Waisenhausstr.2, 59494 Soest, Postfach 14 39, 59474 Soest

Mieterverein des Kreises Soest e.V.

Ulricher Str. 37, 59494 Soest, Postfach 18 13, 59478 Soest