

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Wallfahrtsstadt Werl ab dem 01.10.2021

- Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung zu vereinbaren.
- Das Mieterhöhungsverfahren für Altbau- und freifinanzierte Neubau-Wohnungen wird geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 558 ff BGB.
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.
Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein. Ein Ausschluss kann sich auch aus den Umständen, insbesondere aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergeben.
 - Die bisherige Miete muss seit 15 Monaten, in dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll, unverändert sein (ausgenommen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von gestiegenen Betriebskosten).
Das Erhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Erhöhung geltend gemacht werden.
 - Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 6 Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
 - Die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten.
- Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Kosten für Schönheitsreparaturen und Betriebskosten gem. § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II. Berechnungsverordnung). 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 unten abgewichen werden.
- Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.
- Die Möglichkeit bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 559 BGB anzuheben (zurzeit jährlich 8% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch Mietspiegel unberührt; vgl. aber II. Nr. 4.
- Der Mietspiegel ist gegen Portoersatz erhältlich bei folgenden Stellen:
Wallfahrtsstadt Werl, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, 59457 Werl
Haus- & Grund Soest e.V., Marktstraße 2, 59494 Soest
(Postfach 14 39, 59474 Soest)
Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V., Ulricherstraße 37, 59494 Soest
(Postfach 18 13, 59478 Soest)

II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

- Betriebskosten**
Betriebskosten, die sich gemäß § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals II. BV) ergeben, sind in den Tabellenwerten nicht enthalten. Es handelt sich u.a. um folgende Kosten, vgl. Betriebskostenverordnung:

Grundsteuer	Hauswart
Wasserversorgung und Entwässerung	Hausreinigung
Aufzug	Straßenreinigungsgebühren
Sach- und Haftpflichtversicherung	Gartenpflege
Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung	Ungezieferbekämpfung
Heizungs- und Warmwasserkosten inkl. wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten, Schönsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten, Sonstige Betriebskosten	

Mieten können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusionmieten mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten oder als Inklusionmieten ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.
- Wohnungsart und Wohnungsgröße**
Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 qm bis 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung. 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
- Wohnlagen**
Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.
 - Einfache Wohnlage**
Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, die starker Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgesetzt sind, mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen mit ungünstiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit fehlender Infrastruktur (ungünstige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf), kaum Frei- oder Grünfläche.
 - 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 stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen, sie haben eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten bestehen.
 - Gute Wohnlage**
Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Immissionen.

4. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung **nicht** geändert. In die Spalte C kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik, z. B. Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, BHKW u. ä.
- Bad nach aktuellem Standard (2012)
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung, Wärmedurchgangskoeffizient k_f kleiner gleich $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
- Dämmung der Kellerdecke oder der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl. I S. 2121)
- Technische Einrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik, (2014)
- Grundrissänderung, um z.B. mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen.

Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in den oberen Wert der Mietspanne der Ausstattungsklasse C der jeweiligen Baujahresklasse eingestuft werden. Wenn nicht alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann die Wohnung anteilig in diese Mietspanne eingestuft werden:

z. B. bei 2 durchgeführten Maßnahmen = 2/6 Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = 4/6 Anteil der jeweiligen Mietspanne der Ausstattungsklasse C. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in der Ausstattungsklasse C schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a BGB aus.

Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse C angesetzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung laut Energieausweis, erstellt nach dem 01.05.2014, ein Endenergieverbrauch von 150 Kilowatt pro qm im Jahr ($\text{kWh/m}^2\text{a}$) und weniger ausgewiesen wird (Durchschnitt Wohngebäudebestand).

Fachlichen Rat bieten neben den Angehörigen rechtsberatender Berufe auch Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine.

August 2021

Für den Haus- & Grund Soest e.V.

Lampe - Vorsitzende

Für die Wallfahrtsstadt Werl

Höbrink - Bürgermeister

Für den Mieterverein des
Kreises Soest und Umgebung e.V.

Ebeler - Geschäftsführerin

Mietspiegel der Wallfahrtsstadt Werl ab 01.10.2021

Kategorien		
A	B	C
mit Heizung ohne Bad o. ohne Heizung mit Bad	mit Heizung u. Bad	mit Heizung u. Bad (modernisiert)

Einfache Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,70 - 3,25	3,20 - 3,75	3,70 - 6,80
1949 - 1960	3,20 - 3,75	3,70 - 4,15	4,10 - 6,90
1961 - 1971	3,70 - 4,15	4,10 - 4,40	4,35 - 7,00
1972 - 1980		4,20 - 4,85	4,85 - 7,10
1981 - 1990		4,85 - 5,35	5,35 - 7,20
1991 - 2001		5,35 - 6,00	6,00 - 7,30
2002 - 2011		6,00 - 6,90	6,90 - 7,40
2012 - 2016		6,90 - 7,40	

Mittlere Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,90 - 3,70	3,75 - 4,35	4,35 - 7,20
1949 - 1960	3,65 - 4,15	4,30 - 4,65	4,65 - 7,30
1961 - 1971	4,10 - 4,55	4,60 - 5,20	5,20 - 7,40
1972 - 1980		5,10 - 5,65	5,65 - 7,50
1981 - 1990		5,60 - 6,20	6,20 - 7,60
1991 - 2001		6,20 - 6,90	6,90 - 7,70
2002 - 2011		6,90 - 7,40	7,40 - 7,80
2012 - 2016		7,45 - 7,80	

Gute Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,60 - 4,25	4,20 - 4,75	4,70 - 8,40
1949 - 1960	4,25 - 4,50	4,70 - 5,20	5,20 - 8,50
1961 - 1971	4,40 - 4,75	5,10 - 5,60	5,60 - 8,60
1972 - 1980		5,50 - 6,35	6,30 - 8,70
1981 - 1990		6,30 - 7,20	7,20 - 8,80
1991 - 2001		7,20 - 7,50	7,50 - 8,90
2002 - 2011		7,50 - 8,45	8,45 - 9,00
2012 - 2016		8,50 - 9,00	

Ab 2017 freie Vereinbarungen