

Mieterspiegel der Gemeinde Wickedede (Ruhr) ab 01.10.2017

3.3. Gute Wohnlage

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen. 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: Brennwertgeräte, Wärmepeuplenanlagen, Pelletzentralheizung, BHKW u.a.
 - Bad nach aktuellem Standard (2007)
 - Fenster mit Wärmeschutzverglasung
 - Dämmung der oberen Geschosshöcke bzw. Dämmung des Daches, oder Dämmung der Außenwände
 - Grundrissänderung
- Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in der 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 eingeschüttet werden: z.B. bei 2 durchgeführten Maßnahmen = 2/5 Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = 4/5 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, 559 a BGB aus.

Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse C ange setzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung lt. Energieausweis ein Endenergieverbrauch von 180 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird.

Baujahr	Gute Wohnlage		
	A	B	C
bis 1948	2,70 - 3,25	3,45 - 3,95	3,95 - 6,40
1949 -			
1950	3,25 - 3,65	3,90 - 4,20	4,20 - 6,50
1951 -			
1952	3,50 - 3,85	4,15 - 4,70	4,70 - 6,60
1953 -			
1954		4,60 - 5,15	5,15 - 6,70
1955 -			
1956		5,05 - 5,65	5,65 - 6,80
1957 -			
1958		5,65 - 6,45	6,45 - 6,90
1959 -			
1960		6,45 - 6,90	
1961 -			
1962			
1963 -			
1964			
1965 -			
1966			
1967 -			
1968			
1969 -			
1970			
1971 -			
1972			
1973 -			
1974			
1975 -			
1976			
1977 -			
1978			
1979 -			
1980			
1981 -			
1982			
1983 -			
1984			
1985 -			
1986			
1987 -			
1988			
1989 -			
1990			
1991 -			
1992			
1993 -			
1994			
1995 -			
1996			
1997 -			
1998			
1999 -			
2000			
2001 -			
2002			
2003 -			
2004			
2005 -			
2006			
2007 -			
2008			
2009 -			
2010			
2011		6,75 - 7,60	

Für den Haus-, Wohnungs- und Grunddeigentümer-Verband e.V. Soest
Für die Kreis-, Wohnungs- u. Siedlungs- genossenschaft Soest e.G
Für den Mietverein des Kreises Soest e.V.
Für die Gemeinde Wickedede (Ruhr)

Der Mieterspiegel ist gegen Portersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Gemeinde Wickedede (Ruhr), Hauptstr.81, 58739 Wickedede ; Postfach 1165, 58731 Wickedede
Haus-, Wohnungs- und Grunddeigentümer-Verband e.V. Soest, Waisenhausstr. 2, 59494 Soest
Mietverein des Kreises Soest e. V., Ulricher Str. 37, 59494 Soest ; Postfach 18 13 , 59478 Soest

Ab 2012 frei Veröffentlichung

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Wickedede (Ruhr) 2017

1. Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren.
2. Das Mieterhöhungsverfahren für Altbau- und freifinanzierte Neubauwohnungen wird geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 558 ff BGB.
Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) 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.
 - b) Die bisherige Miete muß seit 15 Monaten in dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll unverändert sein, von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von gestiegenen Betriebskosten jedoch abgesehen. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Erhöhung getellt gemacht werden.
 - c) 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 in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
 - d) Die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten.
3. Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Betriebskosten gem. § 556 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II. 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.
4. Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.
5. Die Möglichkeit, bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 559 BGB (z.Z. jährlich 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberüft, vgl. aber Schlußbemerkung.

II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

1. Betriebskosten

Betriebskosten gemäß § 556 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II. BV) sind in den Tabellenwerten *nicht* enthalten. Es handelt sich um folgende Kosten, vgl. Betriebskostenverordnung:

Grundsteuer	Hauswart
Wasserversorgung und Entwässerung	Hausreinigung
Aufzug	Straßenreinigungsgebühren
Sach- und Haftpflichtversicherung	Garteneinfüllgebühren
Außen- und Allgemeinbeleuchtung	Müllabfuhrgebühren
Gemeinschaftsanlage, Breitbandversorgung	
Heizungs- und Warmwasserkosten incl. wiederkkehrende Reinigungs- und Wartungskosten	
Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten	
sonstige Betriebskosten	

Mietzinse können als Nettoalkalmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilkalkalmieten mit gesonderter Abrechnung bestimpter Betriebskosten oder als Inklusivmieten ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.

2. Wohnungsaart und Wohnungsgroße

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 qm - 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Wohnfläche ist unter Anwendung der Wohnflächenvorordnung zu berechnen. 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 mit ungünstiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit ungünstigen Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünfläche.

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 Verkehrsraukommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.