Mietspiegel der Gemeinde Möhnesee

(Stand: 01.09.2023)

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Möhnesee 2023

1. Dieser Mietspiegel 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 Neubauwohnungen 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 einem Sachverständigengutachten zu begründen. Ferner kann der Vermieter 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 zu 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 geltend gemacht und nach 15 Monaten wirksam 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 in den letzten 6 Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
   - Die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten.

3. Die Vergleichsmietwerttabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Kosten für Schönheitsreparaturen und Betriebskosten gem. § 556 BGB 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 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 anzuheben (z. Zt. jährlich 8 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt.

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 dabei zum Beispiel um folgende Kosten, vgl. Betriebskostenverordnung:

- Grundsteuer
- Hauswart
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Hausreinigung
- Aufzug
- Straßenreinigungsgebühren
- Sach- und Haftpflichtversicherung

- Gartenpflege
- Außen- und Allgemeinbeleuchtung
- Müllabfuhrgebühren
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung
- Heizungs- und Warmwasserkosten incl. wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten
- Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten
- sonstige Betriebskosten

Mietzinsen können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusivmieten mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten oder als Inklusivmieten 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 - 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, jedoch ohne Garage, Carport oder Stellplatz, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Wohnfläche ist unter Anwendung der Wohnflächenverordnung 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

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Einrichtungen der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt, der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen. Unter einer sog. Komfortwohnung ist zum Beispiel eine Wohnung zu verstehen, die Merkmale wie: Barrierefreiheit, Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne, Garten, Klimaanlage oder E-Mobilität aufweist. Eine Mehrheit der Merkmale muss erreicht sein.

3. Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen. Zur Bestimmung der Einstufung kann auch das Geoportal des Kreises Soest (GIS) als Orientierung herangezogen werden. Das Geoportal ist wie folgt zu erreichen:

- Geoportal des Kreises Soest (https://www.kreis-soest.de/gis/) „ für Bürger „ Lagewertkarte
- https://gis.kreis-soest.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=3ad12aa16aa44651b2cff40fa2cfc650).

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

3.3. Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen

nicht beeinträchtigende Einrichtungen, sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr.

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 B 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 kF kleiner gleich 1,8 W/m²K), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
- Entweder Dämmung der Kellerdecke bzw. der untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke bzw. des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBI. I S. 2121),
- 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 B 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 = 2/5 Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = 4/5 Anteil der jeweiligen Mietspanne der Ausstattungsklasse B. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in der Ausstattungsklasse B schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559 a BGB aus.

Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse B angesetzt werden, wenn nach energetischer Sanierung lt. Energieausweis, erstellt nach dem 01.05.2014, ein Endenergieverbrauch von 135 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird

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

(Vorsitzende)

Für den Mieterverein des Kreises Soest e.V. _____

(Geschäftsführerin)

Für die Gemeinde Möhnesee _____

(Die Bürgermeisterin)

Mietwerttabelle der Gemeinde Möhnesee

(gültig ab 01.09.2023)

Baujahr	Ausstattungsklasse A - mit Heizung/Bad -	Ausstattungsklasse B - modernisiert -
einfache Wohnlage		
bis 1948	3,40 - 3,85	3,85 - 7,50
1949-1960	3,85 - 4,30	4,30 - 7,60
1961-1971	4,30 - 4,75	4,75 - 7,70
1972-1980	4,75 - 5,40	5,40 - 7,80
1981-1990	5,40 - 6,10	6,10 - 7,90
1991-2001	6,10 - 6,75	6,75 - 8,00
2002-2011	6,75 - 7,45	7,45 - 8,10
2012-2017	7,45 - 8,10	
mittlere Wohnlage		
bis 1948	4,00 - 4,40	4,40 - 7,85
1949-1960	4,40 - 4,80	4,80 - 7,95
1961-1971	4,80 - 5,35	5,35 - 8,05
1972-1980	5,35 - 5,90	5,90 - 8,15
1981-1990	5,90 - 6,50	6,50 - 8,25
1991-2001	6,50 - 7,15	7,15 - 8,35
2002-2011	7,15 - 7,85	7,85 - 8,45
2012-2017	7,85 - 8,45	
gute Wohnlage		
bis 1948	4,30 - 4,80	4,80 - 8,70
1949-1960	4,80 - 5,25	5,25 - 8,80
1961-1971	5,25 - 5,80	5,80 - 8,90
1972-1980	5,80 - 6,40	6,40 - 9,00
1981-1990	6,40 - 7,10	7,10 - 9,10
1991-2001	7,10 - 7,85	7,85 - 9,20
2002-2011	7,85 - 8,60	8,60 - 9,30
2012-2017	8,60 - 9,30	