

Mietspiegel der Gemeinde Mönnesee ab 01.04.2018

	Kategorien		
	A	B	C
	ohne Heizung mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung und mit Bad	mit Heizung und Bad Modernisiert
Einfache Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,60 - 2,90	2,95 - 3,35	3,35 - 6,05
1949 -	2,90 - 3,35	3,35 - 3,70	3,70 - 6,15
1961 -	3,35 - 3,65	3,70 - 3,95	3,95 - 6,25
1972 -	1971	3,90 - 4,55	4,55 - 6,35
1981 -	1980	4,60 - 5,15	5,15 - 6,45
1991 -	1990	5,20 - 6,05	6,05 - 6,55
2002 -	2001	6,05 - 6,55	
2011			
Mittlere Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,70 - 3,20	3,45 - 3,75	3,75 - 6,35
1949 -	1960	3,20 - 3,60	3,75 - 4,00
1961 -	1971	3,60 - 3,85	3,90 - 4,35
1972 -	1980	4,35 - 5,05	5,05 - 6,65
1981 -	1990	5,05 - 5,65	5,65 - 6,75
1991 -	2001	5,65 - 6,30	6,30 - 6,85
2002 -	2011	6,40 - 6,85	
Gute Wohnlage			
Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,30 - 3,45	3,70 - 4,00	4,00 - 6,90
1949 -	1960	3,35 - 3,70	4,00 - 4,50
1961 -	1971	3,70 - 4,30	4,40 - 5,00
1972 -	1980	5,00 - 5,60	5,60 - 7,20
1981 -	1990	5,60 - 6,30	6,30 - 7,30
1991 -	2001	6,30 - 6,75	6,75 - 7,40
2002 -	2011	6,75 - 7,40	

Ab 2 012 freie Vereinbarungen

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: Brennvorgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pelletzentralheizung, BHKW u.ä. Heiztechnik
- Bad nach aktuellem Standard (2007)
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Dämmung der obersten Geschossdecke 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 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 = 2/5 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 angesetzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung lt. Energieausweis ein Endergieverbrauch von 180 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird.

März 2018

Für den Kreis-, Wohnungs- und Grundigentümer-Verband Soest e.V.

(Lampe, Vorsitzende)

Für den Mieterverein des Kreises Soest e.V.

(Ebeling, Geschäftsführerin)

Für die Gemeinde Mönnesee

Der Mietspiegel ist gegen Portiersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Gemeinde Mönnesee, Hauptstr. 19, 59519 Mönnesee
 Haus-, Wohnungs- und Grundigentümer-Verband e.V. Soest
 Marktstr. 2, 59494 Soest ; Postfach 14 39, 59474 Soest
 Mieterverein des Kreises Soest e.V., Ulfcher Str. 37, 59494 Soest ; Postfach 18 13, 59478 Soest

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Möhnesee

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 freifinanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde 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 eintraten soll unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, 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 beachtet werden.
4. Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (= Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Betriebskosten gem. § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz 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.
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 anzuhoben (z.Z. jährlich 11 % der aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt, vgl. aber II, Nr. 4.

II. Erläuterungen zur Mietwertabelle

1. **Betriebskosten**
Betriebskosten gemäß § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II, BV) sind in den Tabellenwerten nicht enthalten. Es handelt sich um folgende Kosten, vgl. Anlage 3 zu § 27 II, BV:
Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergefäßen, Fahrstuhlkosten, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Außen- und Allgemeinbeleuchtung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung
Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel, Hauswart, sonstige Betriebskosten.
- 1.1 Mieten können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten, als Teilklausurmiete 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 - 110 qm Wohnfläche, mit den für das Wohnen üblichen Nebenräumen sowie Zubehör, in Häusern ab zwei Wohnungen. Die Wohnfläche ist unter Anwendung der Wohnflächenverordnung 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 innerhalb der Gemeinde liegen in mittlerer Wohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf; sie haben in Bereichen mit stärkerem Verkehrsaufkommen einen ausreichenden Freiraum zum Ausgleich dieses Nachteils, eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung; Schule oder Kindergarten ist vorhanden; Einkaufsmöglichkeiten bestehen.
 - 3.3. Gute Wohnlage
Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, mit Haupt- oder Grundschule, mit Kindergarten; ohne das Wohnen beeinträchtigende Immissionen.