

Vergleichsmietentabelle

für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch

den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V., Dahlenkampstr. 5, 58 095 Hagen nebst angeschlossenen Vereinen
sowie den Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf nebst Mietervereine
Iserlohn, Lennetal, Lüdenscheid, Sauerland, Schwerte, Siegerland und Soest.

	A = einfache Wohnlage			B = mittlere Wohnlage			C = gute Wohnlage																		
Baujahr	bis 1948			1949-64			1965-70			1971-74			1975-80			1981-85			1986-90			ab 1991			
Ausstattung	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
WC im Treppenhaus	2,49	2,54	2,64																						
	2,64	2,75	2,85																						
WC in der Wohnung	2,85	2,96	3,11	2,90	3,06	3,16																			
	2,96	3,11	3,21	3,06	3,16	3,27																			
mit Heizung oder Bad, WC	3,06	3,11	3,21	3,11	3,16	3,32	3,32	3,37	3,47																
	3,32	3,37	3,47	3,37	3,47	3,63	3,58	3,68	3,84																
mit Heizung, Bad und WC	3,58	3,68	3,84	3,63	3,73	3,94	3,89	3,94	4,10	4,10	4,30	4,41	4,51	4,67	4,93	4,56	4,87	5,08	5,13	5,50	5,76	5,29	5,60	5,96	
	3,89	3,94	4,15	3,94	4,10	4,20	4,15	4,25	4,41	4,46	4,56	4,67	4,77	5,03	5,24	4,82	5,08	5,29	5,29	5,65	6,01	5,50	5,86	6,22	
	Für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte gilt als ortsübliche Vergleichsmiete der obige Tabellensatz zuzüglich folgenden Zuschlags:																								
	a) für die Baujahre bis 1974 von 0,21 €								b) für die Baujahre von 1975-80 von 0,24 €								c) für die Baujahre ab 1981 von 0,27 €								
	Wichtige Hinweise bezüglich weiterer Zu- und Abschläge für Komfortwohnungen, Wohnungsgrößen und ländliche Gemeinden befinden sich auf der Rückseite																								

Allgemeine Erläuterungen

zur Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte

I.

1. Die Paragraphen 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 1.1.2002 regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
2. Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.

II.

1. Wohnlagen

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

Einfache Wohnlage:

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelastigungen. Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes 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 diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

2. Miete

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

3. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht. Dann muss aber die Modernisierung dazu geführt haben, dass die Wohnung bei den Bewertungskriterien in allen Punkten dem Zustand entspricht, der bei Neubauten der „höheren“ Baujahresgruppe vorliegt. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

4. Komfortwohnungen

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen.

Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnunggröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und nicht nur bezüglich einzelner Kriterien wesentlich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen. Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

5. Wohnungsgröße

Bei Wohnungen bis 45 m² ist es gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um bis zu 5 Prozent zu überschreiten.

Bei Wohnungen über 100 m², die bis zum 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden sind, ist regelmäßig ein Abschlag von dem Tabellenwert in Höhe von 5 Prozent vorzunehmen.

Bei einer Wohnunggröße von 100,1 m² bis 106 m² einschließlich darf die Miete trotz Abschlag nicht geringer sein als für eine Wohnung von 100 m².

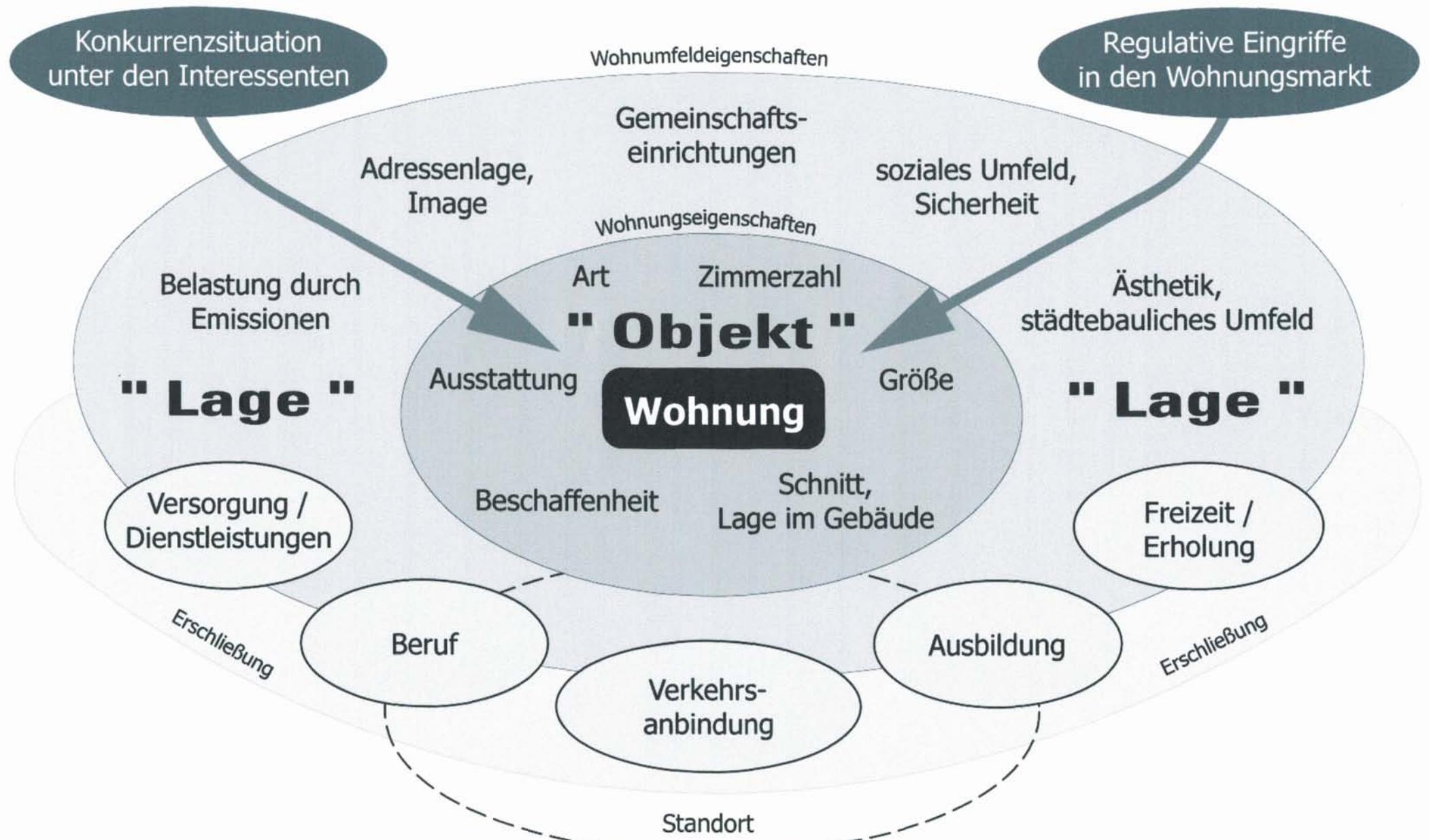
6. Ländliche Gemeinden

Bei ländlichen Gemeinden ist im Regelfall ein Abschlag **bis zu** 13 Prozent vorzunehmen.

III.

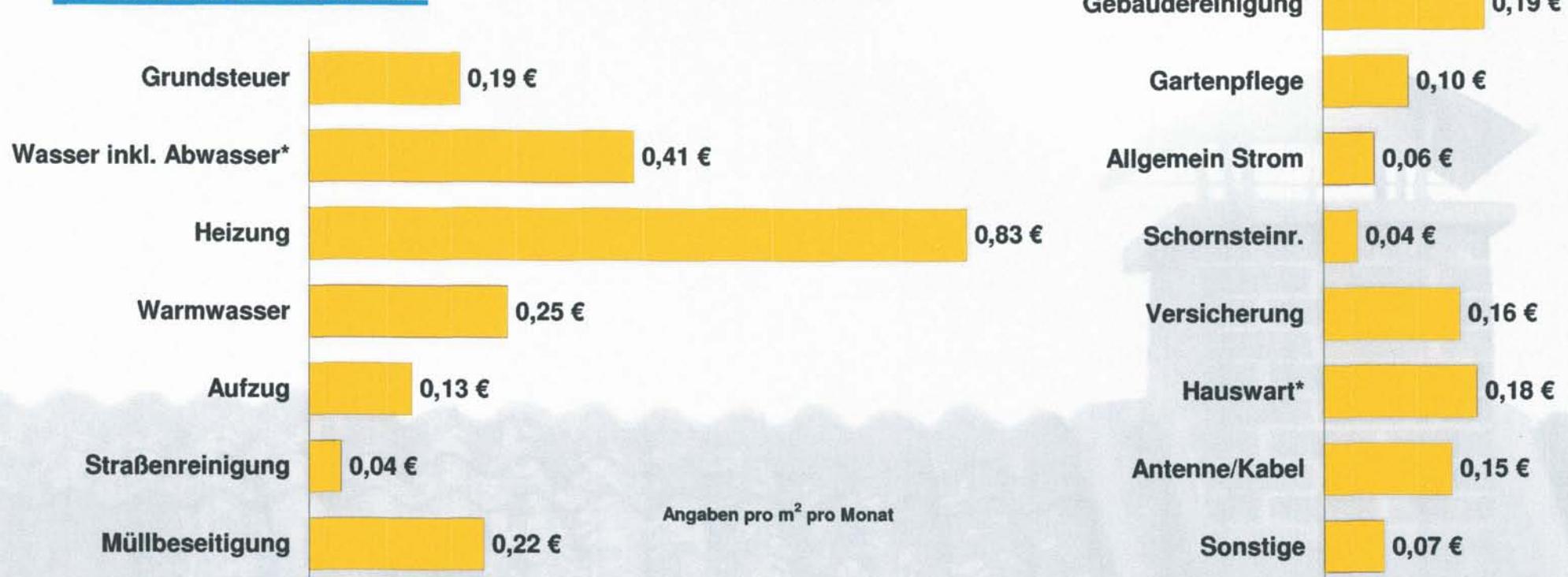
Diese Vergleichsmietentabelle hat Gültigkeit ab 01.01.2011.

Hagen und Düsseldorf, den 16.12.2010.





Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen



* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar,
deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel
für Deutschland entnommen.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2009; Datenerfassung 2010/2011