

# Mietspiegel für die Gemeinde Ense

Stand: November 2017

## 0. Erläuterungen zur Erstellung des Mietspiegels

Die rechtlichen Vorgaben zur Erstellung eines Mietspiegels sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Nach § 558c Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Zwischen dem Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e. V. und Haus und Grund e. V. wurde unter Beteiligung der Gemeinde Ense intensiv über den Mietspiegel verhandelt. Im Ergebnis konnte trotz der intensiven Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich daher nicht um einen Mietspiegel im Sinne von § 558c Abs. 1 BGB.

Nach § 558c Abs. 4 sollen die Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Ense durch die Veröffentlichung des nachfolgenden Mietspiegels Gebrauch. Ein Mietspiegel für die Gemeinde Ense wurde letztmalig im Jahr 2006 erstellt, sodass das Bedürfnis nach einer Aktualisierung des Mietspiegels unterstellt werden kann. Der vorliegende Mietspiegel wurde auf Grundlage eines Entwurfs beider Parteien und mit Unterstützung des Mieterverein erarbeitet. Der Mieterverein hat seine Zustimmung zu diesem Mietspiegel am 10.11.2017 erklärt. Haus und Grund e. V., Soest, hat dem Mietspiegel nicht zugestimmt.

## I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel für die Gemeinde Ense 2017

1. Die Vergleichsmientabelle 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. 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 (ausgenommen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von gestiegenen Betriebskosten). Das Erhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Erhöhung geltend 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 Vergleichsmientabelle 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.

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. Z. jährlich 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt; vgl. aber II. Nr. 4.

## **II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle**

### **1. Betriebskosten**

Betriebskosten gemäß § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals 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
- Gartenpflege
- Außen- und Allgemeinbeleuchtung
- Müllabfuhrgebühren
- Gemeinschaftsantenne
- Breitbandversorgung
- Heizungs- und Warmwasserkosten inkl. wiederkehrender Reinigungs- und Wartungskosten
- Schornsteinreinigung
- Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten
- sonstige Betriebskosten

Mietzinse können als Nettokaltmieten mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilkonklusivmieten 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, 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

### **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 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.

#### Anmerkung:

Der ganz überwiegende Teil aller Wohnungen in Ense ist in die Kategorie „mittlere Wohnlage“ einzustufen.

### 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: Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pelettzentralheizung, BHKW u. ä. Heizungstechnik
- 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 Endenergieverbrauch von 180 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird.

Ense, 20.11.2017



Hubert Wegener, Bürgermeister

Soest, 20.11.2017



Dr. Peter Hoffmann, Vorsitzender



## Mietspiegel für die Gemeinde Ense

Stand: November 2017

Baujahr	Kategorien A		Kategorien B		Kategorien C	
	ohne Heizung mit Bad		mit Heizung		mit Heizung und Bad	
	oder		und		und	
	mit Heizung ohne Bad		mit Bad		modernisiert	
<b>einfache Wohnlage</b>						
bis 1948	2,50 €	- 2,90 €	2,90 €	- 3,35 €	3,35 €	- 5,75 €
1949-1960	2,90 €	- 3,35 €	3,35 €	- 3,70 €	3,70 €	- 5,85 €
1961-1971	3,35 €	- 3,65 €	3,70 €	- 3,95 €	3,95 €	- 5,95 €
1972-1980			3,90 €	- 4,40 €	4,40 €	- 6,05 €
1981-1990			4,40 €	- 4,85 €	4,85 €	- 6,15 €
1991-2001			4,85 €	- 5,50 €	5,50 €	- 6,25 €
2002-2011			5,50 €	- 6,25 €		
<b>mittlere Wohnlage</b>						
bis 1948	2,70 €	- 3,20 €	3,45 €	- 3,75 €	3,75 €	- 6,25 €
1949-1960	3,20 €	- 3,60 €	3,75 €	- 4,00 €	4,00 €	- 6,35 €
1961-1971	3,60 €	- 3,85 €	3,90 €	- 4,35 €	4,35 €	- 6,45 €
1972-1980			4,35 €	- 5,05 €	5,05 €	- 6,55 €
1981-1990			5,05 €	- 5,65 €	5,65 €	- 6,65 €
1991-2001			5,65 €	- 6,25 €	6,25 €	- 6,75 €
2002-2011			6,25 €	- 6,75 €		
<b>gute Wohnlage</b>						
bis 1948	3,00 €	- 3,40 €	3,70 €	- 4,00 €	4,00 €	- 6,90 €
1949-1960	3,30 €	- 3,70 €	3,90 €	- 4,50 €	4,50 €	- 7,00 €
1961-1971	3,70 €	- 4,20 €	4,40 €	- 5,00 €	5,00 €	- 7,10 €
1972-1980			5,00 €	- 5,60 €	5,60 €	- 7,20 €
1981-1990			5,60 €	- 6,30 €	6,30 €	- 7,30 €
1991-2001			6,30 €	- 6,70 €	6,70 €	- 7,40 €
2002-2011			6,70 €	- 7,40 €		

Ab 2012 freie Vereinbarung