

## I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Welver

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 Ausschuß 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 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. 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.Z. jährlich 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch Mietspiegel unberührt; vgl. aber Schlußbemerkung.

## II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

### 1. Betriebskosten

Betriebskosten die sich 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 incl. wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten	
Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten	
sonstige Betriebskosten	

Mieten können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusionmieten mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten oder als Inklusionmieten 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.

### 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 mit einem aktuellen Stand der Technik \*
- Bad nach aktuellem Standart \*
- Isolierfenster
- Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. Dämmung des Daches
- technische Einrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik\*
- Grundrissänderung

(\* = 2009)

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 = 2/6 Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = 4/6 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.

Juli 2015

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

Vorsitzende (Lampe)

Für den Mieterverein des  
Kreises Soest e.V.

Geschäftsführerin (Ebeler)

Für die Gemeinde Welver  
Bürgermeister

Der Mietspiegel ist gegen Portoersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband e.V. Soest  
Marktstr. 2, 59494 Soest ; Postfach 14 39, 59474 Soest  
Mieterverein des Kreises Soest e.V. Ulricher Str. 37, 59494 Soest ; Postfach 18 13, 59478 Soest

## Mietspiegel der Gemeinde Welver ab 01.09.2015

	Kategorien		
	A	B	C
	ohne Heizung mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung und mit Bad	mit Heizung und Bad <b>(modernisiert)</b>

### Einfache Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,40 - 2,70	2,60 - 3,25	3,25 - 5,90
1949 - 1960	2,80 - 3,25	3,00 - 3,60	3,60 - 5,90
1961 - 1971	3,25 - 3,60	3,65 - 3,85	3,85 - 5,90
1972 - 1980		3,80 - 4,40	4,40 - 5,90
1981 - 1990		4,40 - 4,80	4,80 - 5,90
1991 - 2001		4,85 - 5,50	5,50 - 5,90
2002 - 2011		5,50 - 5,90	

### Mittlere Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,70 - 3,10	3,20 - 3,35	3,35 - 6,20
1949 - 1960	3,10 - 3,35	3,50 - 3,75	3,75 - 6,20
1961 - 1971	3,30 - 3,65	3,80 - 4,15	4,15 - 6,20
1972 - 1980		4,20 - 4,55	4,55 - 6,20
1981 - 1990		4,60 - 5,15	5,15 - 6,20
1991 - 2001		5,20 - 5,80	5,80 - 6,20
2002 - 2011		5,80 - 6,20	

### Gute Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,10 - 3,35	3,50 - 3,75	3,75 - 7,10
1949 - 1960	3,30 - 3,60	3,85 - 4,15	4,15 - 7,10
1961 - 1971	3,65 - 3,95	4,20 - 4,60	4,60 - 7,10
1972 - 1980		4,60 - 5,00	5,00 - 7,10
1981 - 1990		5,05 - 5,70	5,70 - 7,10
1991 - 2001		5,80 - 6,60	6,60 - 7,10
2002 - 2011		6,65 - 7,10	

Ab 2012 freie Vereinbarungen