

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Wickede (Ruhr) 2007

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 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, von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von gestiegenen Betriebskosten jedoch abgesehen. Das Mieterhöhungsverlangen 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 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 (z.Z. jährlich 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt; vgl. aber Schlußbemerkung.

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 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	

Mietzinse können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusive 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 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

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.

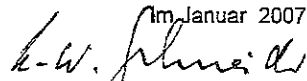
3.3. Gute Wohnlage

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, 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 „jüngere“ Baujahresstufe einzuordnen, 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 „jüngeren“ Baujahresgruppe vorliegt. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in eine „jüngere“ Baujahresstufe schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a BGB aus.

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

Im Januar 2007

Vorsitzender

Für die Kreis-, Wohnungs- u. Siedlungs-
genossenschaft Soest e.G.


Vorstand

Für den Mieterverein des Kreises Soest e.V.


Geschäftsführerin

Für die Gemeinde Wickede (Ruhr)


Bürgermeister

Der Mietspiegel ist gegen Portoersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Gemeinde Wickede (Ruhr), Hauptstr.81, 58739 Wickede ; Postfach 1165, 58731 Wickede

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband e.V. Soest, Waisenhausstr. 2, 59494 Soest

Mieterverein des Kreises Soest e.V., Ulricher Str. 37, 59494 Soest ; Postfach 18 13, 59478 Soest

Mietspiegel der Gemeinde Wickede (Ruhr) ab 01.02.2007

Kategorien			
A	B	C	D
ohne Heizung und ohne Bad ; WC im Treppenhaus	ohne Heizung und ohne Bad ; WC in der Wohnung	ohne Heizung mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung und mit Bad

Mittlere Wohnlage

Baujahr	A	B	C	D
bis 1948	2,11 - 2,34	2,34 - 2,50	2,62 - 3,01	3,29 - 3,62
1949 - 1960			3,01 - 3,46	3,62 - 3,85
1961 - 1971			3,46 - 3,80	3,85 - 4,24
1972 - 1978				4,24 - 4,52
1979 - 1985				4,52 - 5,14
1986 - 1992				5,10 - 5,75
1993 - 2001				5,62 - 6,45

Gute Wohnlage

Baujahr	A	B	C	D
bis 1948	2,40 - 2,62	2,62 - 2,90	2,90 - 3,23	3,46 - 3,80
1949 - 1960			3,23 - 3,56	3,67 - 4,13
1961 - 1971			3,56 - 4,01	4,13 - 4,52
1972 - 1978				4,45 - 4,96
1979 - 1985				4,96 - 5,52
1986 - 1992				5,52 - 6,17
1993 - 2001				5,85 - 6,88

Ab 2002 freie Vereinbarung