

## I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Bad Sassendorf

1. Die Vergleichsmietentabelle für Mieten ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

2. Das Gesetz regelt das Verfahren über Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist

Für das Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel nach dem Gesetz. Es ist 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 unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung und 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. Hiernach darf gemäß § 558 Abs. 3 BGB eine Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als z.Z. 20 % angehoben 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 Zweite Berechnungsverordnung). Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen beziehen. Von diesen Eckwerten kann in begründeten Einzelfällen nach oben wie nach unten abgewichen werden.

5. Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.

6. Die Möglichkeit, die Miete bei Modernisierungen anzuheben (z.Z. jährlich 11 % der 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, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Schornsteinreinigung, Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten, Fahrstuhlkosten, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Außen- und Allgemeinbeleuchtung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung  
Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel, Hauswart, sonstige Betriebskosten.

1.1 Mietzinse können als Nettokaltmiete mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten, als Teilkonsummiete 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 aufgelockerter 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.

### 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 Stand der Technik 2009
- Bad nach Standard 2009
- Isolierfenster nach Errichtung des Hauses
- Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. Dämmung des Daches nach Errichtung des Hauses
- technische Einrichtungen (z.B. Strom- oder Wasserleitungen) nach dem Stand der Technik 2009
- Grundrissänderung nach Errichtung des Hauses

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 ursprünglichen 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.

59505 Bad Sassendorf im August 2013

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

Für den Mieterverein des  
Kreises Soest e.V.

(Lampe, Vorsitzende)

(Ebeler, Geschäftsführerin)

Für die Gemeinde Bad Sassendorf  
Bürgermeister

IVD Immobilienverband Deutschland (Friesleben)

Der Mietspiegel ist gegen Portoersatz erhältlich bei folgenden Stellen:

Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstr. 1, 59505 Bad Sassendorf  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Verband Soest e.V.  
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 Bad Sassendorf ab 01.09.2013

Kategorien		
A	B	C
ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung und mit Bad	mit Heizung, mit Bad (modernisiert)

### Einfache Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,45 - 2,85	3,10 - 3,30	3,40 - 6,00
1949 - 1960	2,85 - 3,25	3,40 - 3,75	3,75 - 6,00
1961 - 1971	3,40 - 3,75	3,75 - 4,10	4,00 - 6,00
1972 - 1980		4,10 - 4,45	4,45 - 6,00
1981 - 1990		4,45 - 4,90	4,90 - 6,00
1991 2001		4,90 - 5,60	5,50 - 6,00
2002 2006		5,60 - 6,00	

### Mittlere Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	2,95 - 3,25	3,25 - 3,70	3,70 - 6,65
1949 - 1960	3,25 - 3,65	3,70 - 4,10	4,00 - 6,65
1961 - 1971	3,85 - 4,10	4,10 - 4,70	4,70 - 6,65
1972 - 1980		4,70 - 5,20	5,20 - 6,65
1981 - 1990		5,20 - 5,70	5,70 - 6,65
1991 2001		5,70 - 6,30	6,10 - 6,65
2002 2006		6,30 - 6,65	

### Gute Wohnlage

Baujahr	A	B	C
bis 1948	3,15 - 3,50	3,65 - 4,00	4,00 - 7,50
1949 - 1960	3,65 - 3,80	4,10 - 4,45	4,45 - 7,50
1961 - 1971	4,00 - 4,30	4,70 - 5,05	5,05 - 7,50
1972 - 1980		5,20 - 5,70	5,70 - 7,50
1981 - 1990		5,75 - 6,40	6,40 - 7,50
1991 2001		6,50 - 7,10	6,80 - 7,50
2002 2006		7,10 - 7,50	

Ab 2007 frei vereinbar