

Vergleichsmietentabelle

für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle Frankfurter Straße 74
58095 Hagen
Tel.: 02331 / 20436 0
Fax: 02331 / 20436 29
info@mietervereine-hagen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gevelsberg, Ennepetal und Breckerfeld e.V.

Brüderstraße 3
58285 Gevelsberg
Tel.: 02332 / 55 120 0
Fax: 02332 / 55 120 15
info@haus-und-grund-gevelsberg.de

Haus & Grund Schwelm e.V.

Hauptstraße 141
58332 Schwelm
Tel.: 02336 / 2271
info@hausundgrund-schwelm.de

	Baujahr bis 1949			Baujahr 1950 – 1967			Baujahr 1968 – 1983			Baujahr 1984 – 1994			Baujahr 1995 – 2010			Baujahr ab 2011		
	a	b	c	a	b	c	a	B	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
Ausstattung mit Heizung, Bad und WC	4,60	4,70	5,10	4,90	5,00	5,20	5,15	5,35	5,55	5,60	6,05	6,30	6,70	7,05	7,40	7,95	8,30	8,65
	5,10	5,20	5,50	5,35	5,45	5,65	5,60	5,80	6,00	6,50	6,85	7,10	7,40	7,75	8,10	8,35	8,70	9,05
	5,60	5,70	6,00	5,80	5,90	6,10	6,05	6,25	6,45	7,30	7,65	7,90	8,10	8,45	8,95	8,75	9,10	9,45

- Bei den Angaben handelt es sich um € / m²
- Bei den Mietwerten sind die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV nicht enthalten
- a = einfache Wohnlagen, b = mittlere Wohnlagen, c = gute Wohnlagen

Stand: 01. Januar 2021

Vergleichsmietentabelle

für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm

I. Allgemeine Erläuterungen

Die Tabelle über Vergleichsmieten (Mietpreisspiegel) für nicht öffentlich geförderte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie bietet den Mietpartnern eine Orientierung, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietpreisspiegel gibt Mietpreise nach dem Stand vom 1. Januar 2021 wieder.

II. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Größe, einfache Wohnlage, mittlere Wohnlage, gute Wohnlage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen. Innerhalb der Mietpreisspannen ist grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen; das genaue Baujahr wird nicht berücksichtigt.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) anzuwenden.

→ Für Kleinwohnungen (Appartements) können folgende **Zuschläge** erhoben werden:

Wohnungen 20 m ² - 30 m ² :	20 % - 15 %
Wohnungen 31 m ² - 45 m ² :	15 % - 0 %

→ Bei folgenden Wohnungsgrößen sind **Abzüge** zu machen:

Wohnungen > 100 m ² :	5 %
Wohnungen > 120 m ² :	15 %

Einfache Wohnlagen

sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung oder in unmittelbarer Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

Mittlere Wohnlagen

sind allgemeine Wohngebiete auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngegenden. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut.

Gute Wohnlagen

sind Wohnlagen in durch Gärten durchgrüntem Gegenden, mit aufgelockerten Straßen und guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

Von **modernisierten Wohnungen** kann gesprochen werden, wenn Ausstattung, Grundrissregelung und technische Einrichtung wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen. Insbesondere sind modernisierte Wohnungen dann anzunehmen, wenn nachträglich mindestens die Erneuerung von Bad, Heizung und Fenster sowie Türen oder Fußböden vorgenommen wurden. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Liegen die Voraussetzungen für modernisierte Wohnungen im obigen Sinne vor, so erfolgt die Einstufung in die übernächste Baujahresgruppe bis einschließlich Ursprungs-Baujahr 1983, ansonsten in die nächste Baujahresgruppe der Vergleichsmietentabelle für das Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558a, 558 c BGB. Die höhere Einstufung schließt die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB aus.

III. Abzüge

Bei dem Fehlen folgender Merkmale sind Abzüge zu machen:

- Fehlen von Sammelheizungen: 15 %
- Fehlen von eingebauter Wanne und / oder Dusche oder gekacheltem Bad: 10 %
- Fehlen von WC innerhalb der Wohnung: 10 %

Stand: 01. Januar 2021