

## I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Stadt Soest

1. Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglicht, 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 Mieterhöhungs-verlangen 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, sowie gegebenenfalls das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) sind einzuhalten.
3. Die Vergleichsmietentabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (=Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Kosten für Schönheitsreparaturen und 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. Zt. 11 % jährlich der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den 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) ergeben, sind in den Tabellenwerten *nicht* enthalten. Es handelt sich um folgende Kosten, vgl. Betriebskostenverordnung:

Grundsteuer, Wasserversorgung und Entwässerung  
Aufzug, Sach- und Haftpflichtversicherung  
Außen- und Allgemeinbeleuchtung  
Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung  
Heizungs- und Warmwasserkosten incl.  
wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten  
Schornsteinreinigung  
Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten  
sonstige Betriebskosten  
Hauswart, Hausreinigung  
Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege  
Müllabfuhrgebühren

Mietzinse können als Nettokaltmieten mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusionen mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten oder als Inklusionen ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.

### 2. Wohnungsart und Wohnungsgröße

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 – 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß §§ 42 – 44 II. BVO. 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

Ein Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage, sowie genügend Raum zum An- und Auskleiden.

### 3. Wohnlagen

**Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder vergleichbare Merkmal 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- und 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 Baumpflanzung 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 technische Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung **nicht** verändert. In die Spalte (C) kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:

- Einbau einer neuen Heizung ab dem Jahr 2009,
- Renovierung des Haupt-Bades ab dem Jahr 2009,
- Einbau von Isolierfenstern in der ges. Wohnung innerh. der letzten 10 Jahre
- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dämmung des Daches nach Errichtung des Hauses
- Grundrissänderung im Interesse eines höheren Wohnkomforts

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 die Ausstattungsklasse (C) schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a 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 Kilowattstd. pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird.

59494 Soest, im Februar 2016

Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer-Verband e.V. Soest  
Vorsitzende (Lampe)

Immobilienverband Deutschland (IVD)  
(Friesleben)

Kreis-Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft  
Soest eG; Vorstand (Schwendrat)

Mieterverein des Kreises Soest  
und Umgebung e.V.  
Geschäftsführerin (Ebeler)

Wohnungsgenossenschaft Soest-West  
Vorstand (Pollag)

Stadt Soest (Esser)

Soester Bauverein Immobilien GmbH /  
Soester Gemeinnütziger Bauverein eG (Schelte)

Mietspiegel der Stadt Soest, gültig ab 01. März 2016			
Ausstattungsclassen			
	A	B	C
	ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung ohne Bad	mit Heizung, mit Bad	Mit Heizung, mit Bad (modernisiert)
	<b>Einfache Wohnlage</b>		
Baujahr	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
bis 1948	<b>2,60 – 2,95</b>	<b>2,95 – 3,55</b>	<b>3,55 – 6,10</b>
1949 - 1960	<b>2,95 – 3,55</b>	<b>3,55 – 3,90</b>	<b>3,90 – 6,20</b>
1961 - 1971	<b>3,55 – 3,90</b>	<b>3,90 – 4,15</b>	<b>4,15 – 6,30</b>
1972 - 1980		<b>4,15 – 4,65</b>	<b>4,65 – 6,40</b>
1981 - 1990		<b>4,65 – 5,10</b>	<b>5,10 – 6,50</b>
1991 - 2001		<b>5,10 – 5,70</b>	<b>5,70 – 6,60</b>
2002 - 2011		<b>5,70 – 6,80</b>	
	<b>Mittlere Wohnlage</b>		
Baujahr	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
bis 1948	<b>2,80 – 3,65</b>	<b>3,60 – 4,15</b>	<b>4,15 – 6,90</b>
1949 - 1960	<b>3,65 – 4,15</b>	<b>4,15 – 4,40</b>	<b>4,40 – 7,00</b>
1961 - 1971	<b>4,15 – 4,35</b>	<b>4,40 – 4,95</b>	<b>4,95 – 7,10</b>
1972 - 1980		<b>4,95 – 5,40</b>	<b>5,40 – 7,20</b>
1981 - 1990		<b>5,40 – 5,95</b>	<b>5,95 – 7,30</b>
1991 - 2001		<b>5,95 – 6,35</b>	<b>6,35 – 7,40</b>
2002 - 2011		<b>6,35 – 7,60</b>	
	<b>Gute Wohnlage</b>		
Baujahr	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
bis 1948	<b>3,45 – 4,15</b>	<b>4,15 – 4,70</b>	<b>4,70 – 7,50</b>
1949 - 1960	<b>4,15 – 4,65</b>	<b>4,70 – 4,95</b>	<b>4,95 – 7,60</b>
1961 - 1971	<b>4,65 – 4,95</b>	<b>4,95 – 5,40</b>	<b>5,40 – 7,70</b>
1972 - 1980		<b>5,40 – 6,00</b>	<b>6,00 – 7,80</b>
1981 - 1990		<b>6,00 – 6,80</b>	<b>6,80 – 7,90</b>
1991 - 2001		<b>6,80 – 7,05</b>	<b>7,05 – 8,00</b>
2002 - 2011		<b>7,05 – 8,20</b>	

### Ab 2012 freie Vereinbarung

Der Mietspiegel ist unter [www.soest.de](http://www.soest.de) und gegen Portosatz erhältlich bei:

Stadt Soest, Abt. Jugend & Soziales / AG Soziales, Am Vreithof 8, 59494 Soest

Haus und Grund e.V. Soest, Marktstraße 2, 59494 Soest / Postfach 1439, 59474 Soest

Mieterverein des Kreises Soest e.V., Ulricherstr. 37, 59494 Soest / Postfach 1813, 59478 Soest