

Wohnungswesen Mietspiegel





LOCK & KOLLEGEN

Rechtsanwälte - Fachanwälte

LUISENSTRASSE 11 67547 WORMS

TELEFON: 06241 910730 TELEFAX: 06241 910740

E-MAIL: KANZLEI@LOCK-KOLLEGEN.DE INTERNET: WWW.LOCK-KOLLEGEN.DE

Hans-Joachim Lock

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Beate Kaminsky

Fachanwältin für Arbeitsrecht Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Vorwort





Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Wormserinnen und Wormser,

mit der Ausgabe 2014 erscheint der Wormser Mietspiegel in der 10. Auflage.

Wie in den vergangenen Jahren wurde der Mietspiegel 2014 entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Es handelt sich auch bei diesem Exemplar um einen qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558 Absatz 2 BGB.

Der erste Mietspiegel wurde von der Stadt Worms bereits im Jahr 1993 herausgegeben. Im Laufe dieser Jahre hat sich der Wormser Mietspiegel bei Vermietern und Mietern, aber auch in der Rechtsprechung eine hohe Akzeptanz erworben. Er dient den Vertragsparteien als Orientierungshilfe und schafft Transparenz in der Mietpreisgestaltung. In den einzelnen Tabellen wird schnell erkennbar, wie sich ein realistischer Mietpreis aus den Bestandteilen Baujahr, Größe und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

Damit kann Missverständnissen und gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern präventiv entgegengewirkt werden.

Der Mietspiegel 2014 wurde wieder in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundstückseigentümerverein Worms e.V., dem Mieterschutzverein Worms und Umgebung e.V., der Wohnungsbau GmbH Worms und der Deutschen Wohnen Immobilien Management GmbH und der AG für Kind und Familie erstellt. Die Auswertung erfolgte durch die Universität Mannheim.

Unser Dank gilt all diesen Institutionen und allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre bereitwillige Teilnahme an unserer Datenerhebung die Erstellung dieses Mietspiegels ermöglicht haben.

Wir wünschen Ihnen, dass sich Ihr Mietverhältnis möglichst konfliktfrei gestaltet und hoffen, dass der Wormser Mietspiegel dazu beitragen kann.

Michael Kissel Oberbürgermeister

- Sie brauchen einen wirklich guten Mietvertrag? Haus & Grund® hat ihn!
- Sie haben Fragen zu Ihrer Immobilie? Haus & Grund® hat Antworten!
- Sie wollen modernisieren? Haus & Grund® gibt Ihnen Impulse!
- Sie haben Streit mit Ihrem Nachbarn? Haus & Grund® hat Rat und Lösungen!

Standort Worms

Seiteneingang "C" der Kaiserpassage

Korngasse 2 67547 Worms

Telefon: 06241 413591 Telefax: 06241 413593

Persönlich erreichbar

Montag - Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr

Freitag: 14.00 - 17.00 Uhr

Standort Alzey

im Gebäude der Volksbank Alzey eG

Hospitalstraße 15 55232 Alzey

Telefon: 06731 493 6113

Persönlich erreichbar

Montag und Mittwoch: 9.00 - 11.00 Uhr

Kontakt:

E-Mail: info@hug-worms.de Internet: www.hug-worms.de



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Informationen zur Abteilung Wohnwesen

Mit dieser Broschüre präsentieren wir Ihnen wieder einen Überblick über die Mietpreise aller frei finanzierten Wohnungen in Worms. Weiterhin finden Sie nützliche Informationen zum Thema Mietrecht, Wohnraumförderung, Wohngeld und anderes sowie wichtige Adressen und Ansprechpartner. Kostenlose Auskünfte und Erläuterungen zum Mietspiegel erteilen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Worms, Bereich 5-Soziales, Jugend und Wohnen, Abteilung 5.03-Hilfe zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:



Frau
Andrea Weber,
Abteilungsleiterin,

Telefon: 06241/853-5300, Rathaus, Eingang Hagenstrasse, Zimmer 54, E-Mail:

andrea.weber@worms.de

Herr Thomas Ketterer,

Telefon: 06241/853-5320, Rathaus, Marktplatz, Zimmer 85, E-Mail: thomas.ketterer@worms.de



Mietspiegel 2014

Erläuterungen:

Grundlage

Der Wormser Mietspiegel 2014 wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) komplett neu erhoben. Als Basis dient eine ausschließlich zu diesem Zweck durchgeführte repräsentative Stichprobenerhebung mittels einer regressanalytischen Methode.

Auswahlgrundlage bildet der Wormser Wohnungsbestand. Wohnungen, die nach den einschlägigen Bestimmungen des BGB und gemäß den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen nicht in einen Mietspiegel aufgenommen werden dürfen, blieben außer Betracht.

Die auswertbaren Datensätze wurden an die Universität Mannheim übergeben, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen die Auswertung im Auftrag der Stadt Worms durchführte.

Im Mietspiegel wird die "ortsübliche Vergleichsmiete" für frei finanzierte Mietwohnungen in Worms dargestellt. Die Werte der einzelnen Tabellen ergeben sich aus einer repräsentativen Umfrage und spiegeln somit das aktuelle Mietniveau wieder.

Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB liegt vor, wenn dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Diese Voraussetzungen wurden auch bei diesem Mietspiegel wieder erfüllt. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat von Worms erfolgte am 28.05.2014. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so besteht nach § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die darin enthaltenen Entgelte die ortsübliche Miete wiedergeben.

Aufgaben

Als Serviceleistung der Stadt Worms bietet der Mietspiegel Mietern und Vermietern gleichermaßen einen transparenten und aktuellen Überblick über das ortsübliche Mietniveau in Worms. Er dient Mietern wie auch

Vermietern als Anhaltspunkt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und stellt eine Argumentationsgrundlage im Gespräch zwischen den beiden Mietparteien dar, um in Eigenverantwortung die Miethöhe oder eine Mietänderung je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung zu vereinbaren. Er sorgt für Transparenz und trägt zur Vermeidung von Konflikten und überflüssigen rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien bei.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Er gilt insbesondere nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus
- gewerblich und eigen genutzte Wohnungen
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind
- Dienst- oder Werkswohnungen
- Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen)
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind.

Aus der folgenden Übersicht ist die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat ersichtlich. Betriebsund Nebenkosten sowie Beträge für Heizung, Warmwasser, Garagen und Stellplätze sind darin nicht enthalten.

Die einzelnen Mietwerte richten sich nach den nachstehenden Ausführungen und Tabellen. Die angegebene 2/3 Spannweite dient zur Information über die Schwankungsbreite des jeweiligen Mietpreises.

Die Werte in den Tabellen gelten nur als Richtwerte.

Der Mietpreis ist für jede Wohnung individuell festzulegen, wobei einzelne Merkmale der Wohnung zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich zum Beispiel um:

- Lage der Wohnung (Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss)
- Besondere Ausstattungsmerkmale (siehe Sonderausstattung)
- Negative Ausstattungsmerkmale (z.B. Wand- oder Deckenrisse, schlechte Wärme- oder Schallisolierung, Feuchtigkeit, Einfachverglasung etc.)
- Zuschnitt der Wohnung

Ausstattungsklassen

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsanlage, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagenheizung, Haus- oder Fernheizung. Wohnungen, die mit Einzelöfen ausgestattet sind, deren Versorgung mit Brennstoffen automatisch erfolgt **und** bei denen alle Räume gleich beheizbar sind, sind als Wohnungen mit Heizung zu bewerten.

Bad

Bedeutet das Vorhandensein eines Baderaumes mit einem Waschbecken und einer Badewanne bzw. Duschwanne, wobei die sanitären Einrichtungen Eigentum des Vermieters sein müssen.

Sonderausstattungen

Sie sind gegeben, wenn Bad und WC getrennt oder ein zweites WC, ein separates Bad bzw. Dusche, zwei Waschbecken im Bad, ein Bidet im Bad, ein Müllschlucker, eine Einbauküche (voll eingerichtet), Einbauschränke, Teppich-, Parkett-, Laminat- oder Marmorböden, Doppelfenster/Isolierverglasung in allen Räumen (ab Baujahr 1970 Standardausstattung), ein Aufzug bei weniger als 5 Vollgeschossen, Garten/Grünfläche/Hof und ähnliches mehr vorhanden sind. Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist generell zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, wenn die Ausstattung Eigentum des Vermieters ist.

RUNZE Immobilienverwaltung Worms GmbH

Bei uns in guten Händen

Prinz-Carl-Anlage 20 · 67547 Worms

Telefon 06241.9008-0 · Telefax 06241.9008-10

worms@kunze-gruppe.de · www.kunze-worms.de

Energetische Modernisierung

Energetische Modernisierungen sind Maßnahmen, um die nicht mehr zeitgemäße energetische Ausstattung eines Gebäudes durch zeitgemäße energiesparende Ausführungen zu ersetzen und zu ergänzen. Durch energiesparende Maßnahmen, wie Heizungserneuerung, Wärmedämmung an Fassade, Dach und Keller und Fenstererneuerung, kann der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden. Auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel die Solarthermie oder die Photovoltaik, kann der Energieverbrauch zusätzlich gesenkt werden. Geregelt wird dies im Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG).

Die Energie-Einsparverordnung (EnEV) stellt Anforde-

rungen an Bauteile und Anlagentechnik, die bei der Errichtung von Neubauten, bei Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie bei wesentlichen Erweiterungen einzuhalten sind. Zudem definiert die EnEV verbindliche Grenzwerte und Berechnungsvorschriften für den Energieverbrauch von Gebäuden.

Einer energetischen Modernisierung sollte eine genaue Hausuntersuchung durch Fachleute wie Energieberater, Architekten und Ingenieure vorausgehen.

Eine energetischeModernisierung hat viele Vorteile:

- + Der Wohnwert erhöht sich
- + Die Heizkosten sinken
- + Bauschäden werden vermieden
- + Der Wert der Immobilie steigt
- + Die Umwelt und das Klima werden geschont

Durch energetische Modernisierungen kann das bestehende Gebäude auf Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gebracht werden. Die Modernisierung auf Neubaustandard ist von Experten, dies sind staatlich zugelassene Energieberater, zu bescheinigen.

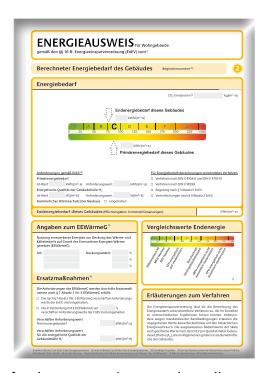
Bund, Länder und manche Energieversorger bieten Fördermittel in Form von Zuschüssen, zinsverbilligten Darlehen oder Steuervergünstigungen zur Unterstützung energetischer Modernisierungsmaßnahmen an. (Siehe auch unter "Modernisierung von vorhandenem Wohnraum").

Bei bestehenden Mietverhältnissen kann der Vermieter 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen (§ 559 und § 559 a BGB.)

Energieausweis:

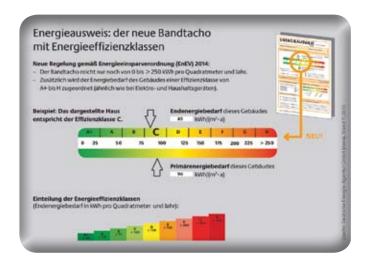
Am 01.05.2014 ist die "Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparungsverordnung", kurz EnEV 2014, in Kraft getreten. In dieser wurden die Vorschriften zur Vorlage von Energieausweisen verschärft.

Wenn vorher eine Wohnung oder ein ganzes Haus



verkauft oder neu vermietet werden sollte, verpflichtete bereits die EnEV 2009 dazu, dass den potenziellen Käufern oder Neumietern der Energieausweis gezeigt werden musste - spätestens wenn diese ihn verlangten.

Nach der neuen EnEV 2014, § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) muss der Verkäufer oder der Vermieter den Energieausweis den potenziellen Kunden unaufgefordert vorlegen, spätestens wenn das Haus oder die Wohnung besichtigt wird. Wenn keine Besichtigung stattfindet, muss der Verkäufer oder der Vermieter den Energieausweis oder eine Kopie davon den Käufern oder Mietern vorlegen, spätestens unverzüglich, nachdem sie ihn verlangt haben. Wenn ein Kaufvertrag oder Mietvertrag abgeschlossen wird, muss der Verkäufer oder Vermieter dem Käufer oder Mieter den Energieausweis als Original oder Kopie unverzüglich übergeben. Bei Nichtbefolgen setzen sich Verkäufer und Vermieter der Gefahr eines erheblichen Bußgeldes von bis zu 15.000.00 € aus.



Der Energieausweis zeigt den Energiestandard eines Gebäudes. Der vorhandene Energiekennwert (kWh/m²) wird dabei einem durchschnittlichen Vergleichswert gleichartiger Gebäudetypen gegenübergestellt. Es gibt zwei Arten des Energieausweises. Zum einen gibt es den verbrauchsorientierten, zum anderen den bedarfsorientierten, Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Energieausweis orientiert sich an den tatsächlichen gemessenen Verbrauchsdaten der Vergangenheit.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der theoretische Energiebedarf eines Gebäudes zugrunde gelegt. Dieser wird durch ein technisches Gutachten ermittelt. Diesem Gutachten liegen die baulichen Aspekte, wie Heizungsanlage, Qualität der Fenster oder Dämmung zugrunde.

Der Energieausweis gilt grundsätzlich zehn Jahre lang. Danach muss ein neuer angefertigt werden. Energieausweise nach der EnEV 2007 und 2009 entsprechen den europarechtlichen Vorgaben von 2003 (EU-RL 2003) und gelten auch nach der EnEV 2014 weiterhin zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum. Ausweise, welche den europarechtlichen Vorgaben nicht mehr genügen, müssen neu ausgestellt werden. Sie können gemäß §29 Absatz 1 EnEV 2014 noch bis zu sechs Monate nach dem Inkrafttreten der EnEV 2014 verwendet werden.

Wer einen Energieausweis benötigt, kann auf einer Datenbank von Ausstellern zugreifen, die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) gepflegt wird. Dort sind Energieausweisaussteller gelistet, die nach §21 und §29 der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch dazu berechtigt sind. Interessenten können problemlos nach der Eingabe Ihrer eigenen Postleitzahl einen Anbieter in der heimischen Region finden. Dort finden Sie auch weitere Informationen zur Energieeinsparverordnung.

Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. bietet ihre kostenlose und anbieterunabhängige Energieberatung auch in Worms regelmäßig an. Sie findet in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung im Bürgerservicebüro im Adenauerring 1 jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat von 15 bis 18 Uhr nach telefonischer Voranmeldung statt. Termine können unter der Telefonnummer (06241) 853-3507 vereinbart werden.



Baualtersklassen

Die Einordnung in die Baualterklassen erfolgt aufgrund des tatsächlichen Baujahres. Es ist das Datum maßgebend, in dem die Wohnung/en erstmals bezugsfertig wurde/n.

Die Einordnung in ein neues, jüngeres Baujahr kann nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. Gemäß § 9 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ist Wohnungsbau, das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Ein wesentlicher Bauaufwand ist gegeben, wenn der Bauaufwand mindestens 1/3 des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (angenommene Baukosten für eine Neubauwohnung: 1.000, --€/qm Wohnfläche.)

Beispiel: Wohnung mit 50 gm:

1.000,--€ x 50qm = 50.000, --€, dayon 1/3 = 16.667,--€.

Ein neues Baujahr ist in der Regel durch ein Gutachten nachzuweisen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Summe der Grundfläche aller Räume (auch von Küchen, Badezimmern, Toiletten, Fluren, Abstellkammern u.ä.), die zur Wohnung gehören und sich auf der Ebene mit Wohnräumen befinden. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räume sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Keller- und ähnliche Nebenräume, die nach ihrer baulichen Gestaltung nur als Vorrats- oder Abstellraum dienen können, zählen nicht zur Wohnfläche.

Die Grundflächen von:

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zu Hälfte anzurechnen.

Näheres ergibt sich aus § 1 Absatz 2 und §§ 2 bis 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346).







Erläuterungen zu den nachfolgenden Tabellen:

Die folgenden Tabellen enthalten durchschnittliche Mietpreise (Median) und 2/3 Spannen, in deren Rahmen sich die ortsüblichen Mieten individuell festsetzen lassen.

Wissentschaftliche Auswertungen ergaben, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb einer gewissen Bandbreite-auch Spanne genannt-bewegen. Diese Streuung beruht auf Mietpreisunterschieden, welche durch den freien Markt bedingt sind. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und den niedrigsten Mietwert der zu bewertenden Wohnung dar. Je nach Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit der Wohnung, kann die Miete innerhalb dieser Spannen vereinbart werden.

Dabei helfen Ihnen die Erläuterungen auf den Seiten 13 bis 16.

Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH



Seit über 40 Jahren kompetenter Partner in der Immobilienwirtschaft

Unser Komplettangebot für Eigentümer und Vermieter

Verwaltung/Abrechnung

- WEG-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung von Miethäusern
- Immobilienvermittlung*
- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Abrechnungsservice
- Objektpflege
- Hausmeisterdienste

Gebäude-/Facility-Energie-Management

- Bauschadensgutachten
- Wertgutachten
- Thermografie
- Lebenszyklus-Kostenplanung
- Kostenkalkulation
- Leistungsverzeichnis
- Auftragsvergabe
- Bauleitung
- Vor-Ort-Energieberatung (BAFA)

*Die Neuvermietung bzw. den Verkauf von Immobilien übernehmen wir für den verkaufenden / vermietenden Eigentümer kostenfrei

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles und unverbindliches Angebot für den kompletten Vermietungs- und Verwaltungsservice Ihrer Immobilie.

Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH

Prinz-Carl-Anlage 25 67547 Worms Tel.: 06241-30581-0

Fax: 06241-30581-299

E-Mail: info@seibel-worms.de Internet: www.seibel-worms.de

Tabelle 1:

Wohnungen mit mittlerer Ausstattung
(mit Bad oder Sammelheizung)

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median	2/3-Spa (Euro	nnweite o/qm)
periode	grobe	(Euro/qm)	von	bis
alle	bis 50 qm	4,48	3,56	5,74
Baujahre	über 50 - 70 qm	4,33	3,36	5,18
über 70 - 90 qm		4,22	3,28	5,44
	über 90 qm	4,14	k.A.*	k.A.*

^{*} Aufgrund der geringen Fallzahlen ist die Berechnung der Spannweite nicht möglich.



Bau- periode	Wohnungs- größe	Median (Euro/gm)	2/3-Spa (Euro	
		(Edio/qiii)	von	bis
vor 1949	bis 50 qm	6,44	5,51	8,00
	über 50 - 70 qm	5,83	4,85	6,40
	über 70 - 90 qm	5,49	4,73	6,41
	über 90 qm	5,23	4,26	6,00

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median (Euro/gm)	2/3-Spa (Euro	nnweite o/qm)
•	,	(Luio/qiii)	von	bis
1949-1965	bis 50 qm	6,33	5,37	7,37
	über 50 - 70 qm	5,88	5,17	6,61
	über 70 - 90 qm	5,64	4,62	6,10
	über 90 qm	5,45	4,99	6,85



Bau- periode	Wohnungs- größe	Median (Euro/gm)	2/3-Spa i (Euro	
	,	(Luio/qiii)	von	bis
1966-1977	bis 50 qm	6,31	6,02	7,89
	über 50 - 70 qm	5,64	5,31	6,28
	über 70 - 90 qm	5,32	4,36	5,96
	über 90 qm	5,09	4,68	6,32

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spa ı (Euro	n/qm)
			von	bis
1978-1989	bis 50 qm	6,39	5,74	7,49
	über 50 - 70 qm	5,96	4,94	6,42
	über 70 - 90 qm	5,77	4,92	6,25
	über 90 qm	5,61	4,91	7,35

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median (Euro/gm)	2/3-Spa i (Euro	
	3	(Euro/qrii)	von	bis
ab 1990	bis 50 qm	6,85	5,94	8,47
	über 50 - 70 qm	6,25	5,62	6,72
	über 70 - 90 qm	6,00	5,46	6,41
	über 90 qm	5,80	5,41	7,14

Ermitteln der Miete:

Zuerst müssen Sie Ihre Wohnung einer der beiden oben angeführten Tabellen zuordnen. Sollte Ihrer Wohnung ein Ausstattungsmerkmal wie Bad oder Sammelheizung fehlen, ist die Wohnung der Tabelle 1 zuzuordnen. Ist Ihre Wohnung mit Bad und Sammelheizung ausgestattet ist sie in die Tabelle 2 einzuordnen. Zur Ermittlung der Miete benötigen Sie nun zum einen die Wohnungsgröße in Quadratmeter Ihrer Wohnung und das Baujahr des Gebäudes in dem Ihre Wohnung liegt.

Haben Sie die Daten zur Hand, können Sie in der zugeordneten Tabelle die Wohnungsgröße dem jeweiligen Baujahr zuordnen. Ist dies erfolgt können Sie den sogenannten Median und die 2/3 Spanne aus der Tabelle ablesen. Der Median ist der Mittelwert, welcher sich bei der Auswertung ergibt. Die Mitte für Ihre Wohnung kann individuell in der 2/3 Spannweite festgelegt werden. In der 2/3 Spannweite liegen die üblichen Mieterte von Worms. Diese multiplizieren Sie mit der Wohnfläche Ihrer Wohnung und Sie erhalten die durchschnittliche ortsübliche Miete für Ihre Wohnung:

Miete in € pro qm	Х	Wohnfläche in qm	=	Miete in € pro Monat
Ψ		•		V
	х		Ш	

Nachdem Sie die Miete ermittelt haben, können Sie Zuschläge und Abschläge individuell für Ihre Wohnung ermitteln. Daraus ergibt sich dann die Miete für Ihre Wohnung.

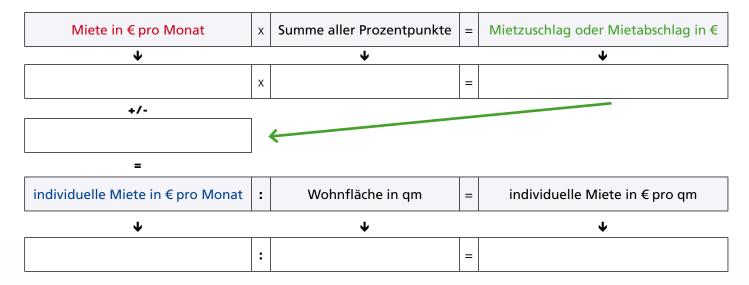
In den nachstehenden Tabellen ist angegeben, um welchen Prozentsatz sich die Miete jeweils verändert, wenn für Ihre Wohnung ein bestimmtes Merkmal zutrifft. Übernehmen Sie die jeweilige Prozentzahl in die letzte Spalte der Tabelle. Zählen Sie die positiven Werte zusammen und ziehen Sie die negativen Werte ab. Das Ergebnis übernehmen Sie in das vorgesehene Feld "Summe der Prozentpunkte" am Ende der Tabelle.

Tabelle Wohnungsmerkmale

Art der Wohnung	Prozentangabe für Merkmal	Prozentpunkte der Wohnung
Maisonettewohnung	3,5%	
Penthousewohnung	15,0%	
Erdgeschosswohnung	-2,4%	
Untergeschoss	-5,0%	
Das Gebäude hat mehr als 15 Wohnungen	-8,0%	
Besondere Ausstattung der Wohnung		
Einbauküche	1,5%	
Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern	1,5%	
Fließen in mehreren Zimmern	1,0%	
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	2,0%	
Aufzug (bei weniger als 5 Vollgeschossen)	8,0%	
Zwischensumme der Prozentpunkte (negative Werte abgezogen)		

	Prozentangabe für Merkmal	Prozentpunkte der Wohnung
Übertrag der Prozentpunkte von Seite 12 (negative Werte abgezogen)	·	
Sanitärausstattung		
Zweites Bad	8,0%	
Zweites separates WC vorhanden	3,0%	
Dusche und Badewanne vorhanden	1,0%	
zweites Waschbecken vorhanden	1,0%	
Bad mit Fenster ausgestattet	1,0%	
Fußbodenheizung im Bad	2,0%	
Bad wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	2,0%	
Heizung		
Beheizung durch Einzelöfen	-4,0%	
Beheizung durch Nachtspeicheröfen	-4,0%	
Heizung wird nicht vom Vermieter gestellt	-5,0%	
Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, we	enn die Ausstattung Eigentum des Vermieter	rs ist.
Modernisierung (bei Baujahren vor 1970)		
Doppelverglaste Fenster	2,0%	
Dreifachverglaste Fenster	2,5%	
Schallschutzfenster	2,5%	
Wärmedämmung (Dach oder Fassade oder Keller) jeweils	1,5%	
Wärmedämmung komplett	4,5%	
Strom-, Gas-, Wasserleitungen	2,0%	
Heizung/Warmwasserversorgung	2,5%	
Beschaffenheit der Wohnung		
Wohnung hat Abstellraum	1,0%	
Keine Isolierverglasung der Fenster	-2,5%	
Balkon oder Terrasse vorhanden	2,0%	
Multimedianschlüsse in allen Zimmern vorhanden	1,0%	
Lage der Wohnung Die Wohnung liegt an einer (nur eine Antwort möglich)		
-Hauptstrasse	-1,5%	
-Nebenstrasse	0,0%	
-verkehrsberuhigten oder Anliegerstrasse	1,5%	
Summe der Prozentpunkte (negative Werte abgezogen)		%

Multiplizieren Sie nun die oben ermittelte Miete pro Monat mit der Summe der Prozentpunkte aus der vorhergehenden Tabelle. Somit erhalten Sie den monatlichen Zu- oder Abschlag auf die Miete. Den Zuschlag addieren Sie, den Abschlag subtrahieren Sie mit der durchschnittlichen Miete. Sie erhalten somit die Miete, die für eine Wohnung mit den ermittelten Eigenschaften gezahlt wird.



Beachten Sie bitte, dass die mit Zu- und Abschlägen ermittelte Miete nicht über/unter der 2/3 Spannweite liegt.

Mieterhöhung (auszugsweise aus dem BGB)

§ 558 BGB

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.





- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 - wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesenwegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 - 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichten den Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559 a abzuziehen, im Falle des §559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 a BGB Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 - 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
 - 2. eine Auskunft aus einer Mietendatenbank (§ 558 e BGB),
 - 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eine öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
 - 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

- (3) Enthältein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in diesem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 b BGB Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, so kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des §558 a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Beispiel:

Zugang Mieterhöhungsverlangen beim Mieter am:	05.06.
Zustimmungsfrist für den Mieter:	bis zum 31.08.
Bei erteilter Zustimmung:	erhöhte Miete ab 01.09.
Bei nicht erteilter Zustimmung:	Klagefrist für Vermieter bis 30.11.

§ 559 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nah Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
 - 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
 - 2. die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz4 Satz1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach §555d Absatz3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz1 sind nicht anzuwenden,

wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

§ 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierungnach Nummer 1 vorliegt,
- 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.
- 6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Erläuterungen zu § 555 b BGB

Zu 1.

Einsparung von Endenergie erfolgt durch

- Verbesserung der Wärmedämmung es Gebäudes, der wärmeführenden Leitungen,
- Verbesserung der Heizungsanlage in Effizienz und der Heizkörper,
- Verbesserung der Regulierung und Steuerung der Heizung und Verteilungsanlagen und Heizkörper
- sonstige Maßnahmen zur Verringerung des Endenergieverbrauches,
- Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien, die auf dem Grundstück gewonnen oder von außen zugeführt werden, z.B. aus,



KWK-Anlagen, Biogasanlagen,

 Umstellung auf eigenständig gewerbliche Lieferung (Contracting) von Wärme aus erneuerbaren Energien oder effizientere Energienutzung.

Endenergie ist die Menge an Energie, die über die Heizungsanlage oder Warmwasseranlage eines Gebäudes zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter/Nutzer/Endverbraucher erforderliche Nutzenergie in Form von Wärme und Warmwasser zur Verfügung zu stellen und gebäudeinternen Energieverluste auszugleichen.

Zu 2.

Primärenergie umfasst die an der Gebäudegrenze übergebene Energiemenge (Endenergie) und die Enegiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung von fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdgas und Erdöl, benötigt wird.

Zu 3.

Wasserverbrauch kann nachhaltig reduziert werden durch

- den Einbau von Kaltwasserzählern
- den Einbau von Durchlaufbegrenzern für Waschbecken und Duschen
- die Installation von wasserreduzierenden Toilettenspülkasten
- die Aufstellung von Gemeinschaftswaschmaschinen mit reduziertem Wasserverbrauch
- die Nutzbarmachung von Brauch- oder Regenwasser



Zu 4.

Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- 1. des Zuschnitts der Wohnung,
- 2. der Belichtung und Belüftung,
- 3. des Schallschutzes.
- 4. der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- 5. der sanitären Einrichtung
- 6. der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
- 7. der Funktionsabläufe in Wohnungen
- 8. der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt

Auch der Anbau, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau eines notwendigen Aufzuges, erforderlich ist und besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen, gehören dazu.

Zu 5.

Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf dem eigenen Grundstück.

Zu 6.

Darunter fallen alle Maßnahmen, die auf gesetzlichen Geboten oder behördlichen Anordnungen beruhen und die auch ein sorgfältiger Vermieter weder vorhersehen noch vermeiden konnte.

Zu 7.

Darunter fallen insbesondere:

- der Ausbau von Nebenräumen zu Wohnräumen und des Dachgeschosses
- das Beseitigen von Schäden zur Wiedernutzung als Wohnraum
- die Änderung oder Erweiterung des Gebäudes bei wesentlichem Bauaufwand
- die Anpassung an geänderte Wohnverhältnisse (Zusammenlegung kleiner Wohnungen)
- die Vergrößerung der Wohnfläche um einen dreiseitig verglasten, 9m² großen Anbau an eine Miniküche
- die Aufstockung des Gebäudes
- den Anbau an ein bestehendes Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft aus einem Grundstück des Eigentümers/Vermieters
- die eigenständige Schließung einer Baulücke durch Wohnbebauung.

Zusätzliche Ausführungen bezüglich der Einsparung von Energie oder Wasser.

Einsparung von Energie und Wasser kann erreicht werden durch:

- die Verbesserung der Wärmedämmung von Wänden, die das Gebäude gegen das Erdreich, die Außenluft oder nicht beheizte Bereiche abgrenzen
- der Ersatz vorhandener Bauteile zur Energieeinsparung, wenn dadurch der Wärmedurchgangswert oder der Energiebedarf um mind. 29 % geringer wird
- die Verbesserung von Heizungsanlagen, insbesondere die Anpassung der Wasservolumenströme und Heizkörperflächen
- der Ersatz vorhandener Fenster durch den Einbau neuer, außen liegender Fenster, Fenstertüren und Dachfenster.

Auch Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien bewirken die Einsparung von Energie und Wasser.



Dies sind zum Beispiel:

- Solaranlagen für die Erwärmung von Wasser und/oder Unterstützung der Beheizung
- solare Wandsysteme zur Beheizung
- Wärmetauscher bzw. Wärmepumpen zur Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft, aus Oberflächen- oder aus Grundwasser
- Anlagen zu Nutzung der Energie aus Biomasse zur Beheizung und/oder Erwärmung von Wasser (Holzpellets, Holzhackschnitzel, usw.)
- die Umstellung bestehender Zentralheizungsanlagen

Bei den oben angeführten Maßnahmen sind die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Betriebskosten im Sinne von §1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks wie die Grundsteuer,
- 2. die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- 4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- 5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend
 4a und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend 4c und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend 4d und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges,
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,



- 10. die Kosten der Gartenpflege,
- 11. die Kosten der Beleuchtung,
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
- 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- 14. die Kosten für den Hauswart,
- 15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- 17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Regelungen über die Vereinbarung und Abrechnung der Betriebskosten sind in den Paragraphen 556 und 556a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt.

Mietpreisüberhöhung

Gemäß §5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Unangemessen hoch sind Entgelte, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreiten. Allein die Überschreitung um mehr als 20 % stellt noch keine Ordnungswidrigkeit dar.

Weiterhin muss noch hinzukommen, dass der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat. Ein geringes Wohnraumangebot ist dann anzunehmen, wenn eine besondere Nachfrage nach Räumen dieser Art besteht und nicht gedeckt werden kann. Das Ausnutzen eines geringen Angebots erfordert, dass der Wohnungssuchende keine Möglichkeit hat, in angemessener Zeit einen Raum zum Wohnen dieser Art zu finden.

Auch muss der Vermieter vorsätzlich oder leichtfertig gehandelt haben.

Der Vorsatz erfordert sowohl die Kenntnis des Vermieters über ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen als auch die Kenntnis des unangemessenen Entgeltes, also der Überhöhung der Miete um mehr als 20 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

§5 WiStG gilt nur für frei finanzierten Wohnraum.

Im Weiteren regelt § 291 Strafgesetzbuch (StGB) den **Mietwucher**.

Gemäß § 291 StGB begeht Wucher, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen oder deren Vermittlung, Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen.

Zwangslage:

ist eine wirtschaftliche Bedrängnis, die zwar die Existenz des Betroffenen nicht bedroht, aber schwere wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt oder befürchten lässt bzw., soweit keine wirtschaftliche Bedrängnis vorliegt, kann es ausreichen, dass der Betroffene auf eine Wohnung in einer bestimmten Gegend an-

gewiesen ist oder Wohnraum braucht, sich aber infolge eines unzureichenden Angebotes nicht in der Lage sieht, den gestellten ungünstigen Bedingungen auszuweichen.

Unerfahrenheit:

ist der Mangel an Geschäftskenntnis und Lebenserfahrung, welche die Fähigkeit beschränkt, gewisse Lebensverhältnisse richtig zu beurteilen. Die Unkenntnis über die Bedeutung des abzuschließenden Geschäftes allein oder das Fehlen der Unkenntnis von Spezialisten reicht nicht aus, auch nicht die bloße Unkenntnis der Wohnungsmarktverhältnisse und Miethöhen.

Mangel an Urteilsvermögen:

liegt bei einem intellektuellen Leistungsmangel vor.

Willensschwäche:

muss erheblichen Ausmaßes sein.

Einen dieser Schwächezustände muss der Täter ausbeuten, d.h. rücksichtslos und anstößig ausnutzen.

Vermögensvorteile, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen:

Der Wucher-Tatbestand "auffälliges Missverhältnis" ist nach der Rechtsprechung nur erfüllt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 50 v. H. überschritten wird.

Als Strafvorschrift setzt § 291 zur subjektiven Tatseite Vorsatz voraus, der Vorsatz erfordert sowohl die Kenntnis des Täters über die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des anderen als auch die Kenntnis des auffälligen Missverhältnisses, also der Überhöhung der Miete um mehr als 50 v. H. gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wohneigentumsförderung

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unterstützt die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum, auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).

Gefördert wird der Neubau, der Ersatzneubau nach Abriss, der Ankauf, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, sowie die Erweiterung einer abgeschlossenen Wohnung in einem Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder eine Eigentumswohnung, die zur Sebstnutzung durch den Antragsteller und seinem Haushalt bestimmt ist.

Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Eheleute, alleinerziehende Elternteile, Partner von eingetragenen Lebenspartnerschaften sowie von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften, die die maßgebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Die Einkommensgrenzen sind nach Haushaltsgröße gestaffelt.

Entscheidende Kriterien sind Einkommen, Haushaltsgröße, und die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis. Nach diesen Kriterien bemisst sich auch die Förderung.

Es ist von der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG auszugehen. Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einzelpersonenhaushalt 15.000,00 €. Bei einem Zweipersonenhaushalt 21.500,00 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person 5.000,00 €.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 1.000,00 €.

 Die Einkommensgrenze errechnet sich zuzüglich 60%.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Stadtverwaltung (Förderstelle) zu erbringen.

Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen. Die Förderstelle kann nach der Berechnung des Einkommens auch die Förderhöhe festlegen.

Das ISB-Darlehen Wohneigentum setzt sich zusammen aus einem Grunddarlehen und ggf. weiteren Zusatzdarlehen. Die Summe aus Grund- und Zusatzdarlehen

ist grundsätzlich begrenzt auf 100.000,00 €.

Wird das ISB-Darlehen Wohneigentum neben dem ISB-Darlehen Modernisierung zugesagt, beträgt die Darlehensobergrenze für beide Darlehen zusammen 100.000 €.

Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhält der Antragsteller eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag von der ISB.

Es müssen mindestens 10 % der Gesamtkosten als Eigenkapital nachgewiesen werden.

Bei einem Haushalt mit bis zu 4 Personen gilt eine Wohnflächeobergrenze von 130 m². Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich bei Haushalten mit mehr als 4 Personen um 15 m² für jedes weitere Haushaltsmitglied. Bei Haushalten mit schwerbehinderten Menschen ab einem GdB von mindestens 50 oder ab der Pflegestufel, wird die Wohnflächenobergrenze um 15 m² erhöht, wenn der Haushalt aus mindestens 4 Personen besteht.

In Ankaufsfällen und bei Ersatzneubau nach Abriss, kann die Wohnflächenobergrenze um 20 % überschritten werden.

Die aktuell geltenden Zinssätze sind nachzulesen auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de.

Die Tilgung ist mit mindestens 2 % vertraglich festzulegen.

Es wird ein Bearbeitungsentgelt von 1 % des beantragten Darlehensbetrages erhoben.

Modernisierung von vorhandenem Wohnraum

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unterstützt die Modernisierung von bestehendem, selbst genutztem Wohneigentum mit dem ISB-Darlehen Modernisierung, auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).

Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Abschluss des Darlehensvertrages begonnen werden.

Antragsberechtigt sind Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigte (Nießbrauchnehmer oder Wohnrechtsinhaber) selbst genutzter Wohnungen, die die maßgebende Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Es ist von der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG auszugehen. Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einzelpersonenhaushalt 15.000,00 €. Bei einem Zweipersonenhaushalt 21.500,00 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person 5.000,00 €.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 1.000,00 €.

 Die Einkommensgrenze errechnet sich zuzüglich 60%.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Stadtverwaltung (Förderstelle) zu erbringen.

Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen. Die Förderstelle kann nach der Be-



rechnung des Einkommens auch die Förderhöhe festlegen.

Für einen Haushalt mit bis zu 4 Personen kann das ISB-Darlehen Modernisierung in Höhe von maximal 60.000,00 € gewährt werden. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000,00 € erhöht werden. Das Darlehen ist jedoch begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten und wird kaufmännisch auf volle Tausend Euro gerundet. Die Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.

Wird das ISB-Darlehen Modernisierung neben dem ISB-Darlehen Wohneigentum zugesagt, beträgt die Darlehensobergrenze für beide Darlehen zusammen 100.000 €.

Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhält der Antragsteller eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag von der ISB.

Die aktuell geltenden Zinssätze sind nachzulesen auf der Internetseite der ISB unter www.isb.rlp.de.

Die Tilgung ist mit mindestens 2 % vertraglich festzulegen.

Es wird ein Bearbeitungsentgelt von 1% des beantragten Darlehensbetrages erhoben.

Nähere Informationen sind erhältlich bei:

Herrn Ketterer, Rathaus, Zimmer 85, Telefon: 06241/853-5320 oder unter thomas.ketterer@worms.de

Antragsformulare zur Wohneigentums- und Modernisierungsförderung sind erhältlich bei der Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 – Soziales, Jugend und Wohnen, Rathaus, Zimmer 85, unter der Internetadresse der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) www.isb.rlp.de oder unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen, www.fm.rlp.de. Nähere Informationen können Sie aus den Broschüren "ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung" unter www.isb.rlp.de, entnehmen.

Zusätzliche Förderungen können durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen. Anträge und nähere Informationen sind direkt bei der KfW oder bei den Banken und Sparkassen erhältlich. Die Internetadresse der KfW lautet:

www.kfw-foerderbank.de.

Auch beim Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA), können Maßnahmen auf der Grundlage erneuerbarer Energien gefördert werden. Informationen können direkt bei der BAFA erteilt werden. Die Internetadresse des BAFA lautet:

www.bafa.de.

In vielen Fällen lohnt es sich auch beim ortsansässigen Energieversorgungsunternehmen, über bestehende Förderprogramme, nachzufragen.

Wohngeld

Wohngeld wird gewährt

- als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers und
- als Lastenzuschuss für den Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein Anspruch auf Wohngeld besteht, ist von drei Faktoren abhängig:

- von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder
- von der Höhe des Gesamteinkommens der wohngeldberechtigten Familienmitglieder und
- von der Höhe der zuschussfähigen Miete beziehungsweise Belastung

Wohngeld wird nur auf Antrag gewährt.

Empfänger von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt und von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und weitere, sind vom Wohngeld ausgeschlossen.

Da die Kosten der Unterkunft vom jeweiligen Transferleistungsträger übernommen werden, entstehen den Betroffenen durch den Ausschluss vom Wohngeld keine Nachteile.

Anträge auf Wohngeld können im Bürgerbüro – Soziales, Rathaus, Zimmer 27, Telefon: 06241/853-5757 gestellt werden.

Nähere Informationen sind bei den nachstehenden Sachbearbeiterinnen der Wohngeldstelle erhältlich:

Buchstabe	Sachbearbeiterin	Telefon	Zimmer-Nr.
A - C	Frau Flick	0 62 41 / 853-53 13	55
D - K	Frau Thomas	06241/853-5312	53
L - Sr	Frau Ripp	06241/853-5311	55
St – Z	Frau Krick	06241/853-5310	52

Wohnberechtigungsschein

Ein Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden, für die Dauer eines Jahres, erteilt. Nach Ablauf dieses Jahres muss ein neuer Schein beantragt werden. Anträge sind bei der zuständigen Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung zu stellen.

Ein Wohnberechtigungsschein wird erteilt, wenn die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) eingehalten wird. Es wird grundsätzlich ein Schein erteilt, wenn die Einkommensgrenze unterschritten oder eingehalten wird oder auch bis zu 60 % überschritten wird. Wird die Einkommensgrenze um mehr als 60 % überschritten, muss eine Ablehnung erfolgen.

Wird die Einkommensgrenze, welche für eine Wohnung vorgeschrieben ist überschritten, ist ein Bezug grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen können in Form von Freistellungsanträgen, durch den Vermieter, an die zuständige Stelle (Stadtverwaltung Worms,

Bereich 5 - Soziales, Jugend und Wohnen, Abteilung 5.03) erfolgen. Bei der Entscheidung über eine Freistellung können allerdings zusätzliche Kosten anfallen.

Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einzelpersonenhaushalt 15.000,00 €. Bei einem Zweipersonenhaushalt 21.500,00 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person 5.000,00 €.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 1.000,00 €.

Der Wohnberechtigungsschein berechtigt zum Bezug von, mit öffentlichen Mitteln, geförderten Wohnungen.

Es wird unterschieden in die sogenannten "Sozialwohnungen" und "anders geförderte Wohnungen".

Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Errichtung durch öffentliche Mittel ermöglicht wurde. Als Sozialwohnungen werden auch solche, durch Mittel der vereinbarten Förderung, errichtete Wohnungen bezeichnet.

Sozialwohnungen dürfen nur bezogen werden, wenn die Einkommensgrenze unterschritten oder eingehalten wird. Dies wird im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen.

Anders geförderte Wohnungen

Diese Wohnungen sind auch Wohnungssuchenden zugänglich, deren Einkommen die Einkommensgrenze überschreitet.

Diese Wohnungen sind in Programmen gefördert worden, in denen die Einkommensgrenze um bis zu 40% oder auch um bis zu 60% überschritten werden kann.

Nähere Informationen sowie Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein erhalten Sie im

Bürgerbüro – Soziales, Rathaus, Zimmer 27, Tel.: 06241/853-5757 oder unter buergerbuero-soziales@worms.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch 8 – 17 Uhr

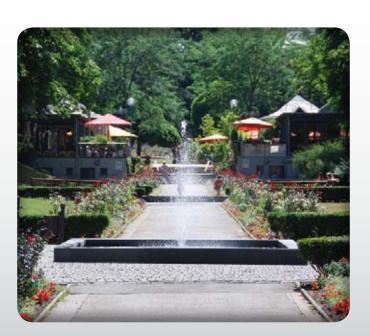
(Annahmeschluss 16.45 Uhr)

Donnerstag 8 – 18 Uhr

(Annahmeschluss 17.45 Uhr)

Freitag 8 – 12 Uhr

(Annahmeschluss 11.45 Uhr)



Folgende Gesellschaften vermieten in Worms Sozialwohnungen.

Wohnungsbau GmbH

Von-Steuben-Straße 15 • 67549 Worms

Tel.: 06241/9569-0

Sprechzeiten: Mittwoch 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

14:00 Uhr - 16:00 Uhr

Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH

Hindenburgstraße 14-16 • 55118 Mainz

Tel.: 030/89786-6521

Büro in Worms:

Judengasse 16-18 • 67547 Worms

Tel.: 06241/207544

Sprechzeiten:

Jeden 1. und 3. Donnerstag 13:00 Uhr – 16:00 Uhr

AG für Kind und Familie

Carl-Schurz-Straße 21 • 67549 Worms

Tel.: 06241/2664-0

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH

Frankfurt/Main • Zweigstelle Mainz

Saarstraße1 • 55122 Mainz Tel.: 06131/28901-0

EPM Ditra GmbH

Heinigstraße 26 • 67059 Ludwigshafen

Tel.: 0621/5906261



Statistische Daten (Stand 31.12.2013)

Worms hat:

82.960 Einwohner mit Hauptwohnsitz mit Nebenwohnsitz 1.188 Einwohner insgesamt sind dies 84.148 Einwohner.

Davon wohnen ca. 48.812 Einwohner in den 13 Stadtteilen.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Abenheim	2.461	Einwohner
Heppenheim	2.035	Einwohner
Herrnsheim	6.004	Einwohner
Hochheim	3.228	Einwohner
Horchheim	4.577	Einwohner
Ibersheim	661	Einwohner
Leiselheim	2.027	Einwohner
Neuhausen	10.268	Einwohner
Pfeddersheim	6.938	Einwohner
Pfiffligheim	3.398	Einwohner
Rheindürkheim	2.785	Einwohner
Weinsheim	2.716	Einwohner
Wiesoppenheim	1.714	Einwohner

Ca. 35.336 Einwohner wohnen in der Stadt.

84.148 Einwohner wohnen in 17.902 Gebäuden mit 39.205 Wohnungen (Stand 31.12.2011). Davon sind:

11.210 Gebäude mit 1 Wohnung;

3.385 Gebäude mit 2 Wohnungen;

3.307 Gebäude mit 3 u. mehr Wohnungen.



Die beste Verbindung, wenn es um Immobilien geht.

Nutzen Sie den Rundum-Service von unseren Immobilien-Experten:

- günstige Finanzierungszinsen
- sofortige Kreditzusage möglich
- umfassende Marktkenntnisse
- große Interessentendatei
- marktgerechte Verkaufspreise
- Kaufvertragsvorbereitung
- Betreuung bis zur Übergabe
- und Vieles mehr

Mehr zu unserem Sparkassen-Immobilienservice und unseren Angeboten: www.spkwo.de



Sparkasse Worms-Alzey-Ried **ImmobilienCenter**



GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH **DER STADT WORMS**

Wohnbau-



Gewerbliche

GUTACHTERAUSSCHUSS WORMS

Marktplatz · 67547 Worms · Rathaus, Zimmer 163

gutachterausschuss@worms.de Tel.: 06241-853-6214 Fax: 06241-853-6299 www.gutachterausschuss.worms.de

Landwirtschaftliche

Übersicht der generalisierten

Bodenrichtwerte für Worms zum 01.01.2014	flächen		Bauflächen			Bauflächen		Bodenrichtwerte			
	LAGE		LAGE			Gewerbe- gebiet	Industrie- gebiet	Acker	vvein-	Polder/ Vor-	Garten
	Gut	Mittel	Gut	Mittel	Mäßig	(GE)	(GE)	ACKEI	garten	land	Garten
Stadtteil bzw. Bereich	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Abenheim	170	140		130		50		2,50	5,50		10,00
Abenheim, Neubaubereich		190									
Heppenheim		140		120		75		2,50	4,50		8,00
Heppenheim, Neubaubereich		170									
Herrnsheim	200	180		150		100	70	2,60	4,70		15,00
Herrnsheim, bei Krankenhaus	260										
Herrnsheim, Lüssensiedlung	240	190									
Hochheim	240	220		170				2,50	4,80		9,00
Hochheim, Neubaubereich	300										
Horchheim	220	180		150				2,40	4,80		
Horchheim, Neubaubereich	230										
Horchheim, Siedlung	210	180									
Ibersheim	90	80		70				2,00		1,00	7,00
Leiselheim	230	180		160				2,50	4,80		
Leiselheim, Neubaubereich	270										
Neuhausen	200	190		170							15,00
Pfeddersheim	220	180		140		90		2,50	5,00		10,00
Pfeddersheim, Neubaubereich		210									
Pfiffligheim	400	210		160				2,50	4,80		9,00
Rheindürkheim		150		120		60	55	2,00		1,00	7,00
Rheindürkheim, Neubaubereich		160									
Weinsheim	230	160		140		60		2,40	4,60		
Weinsheim, Neubaubereich	240										
Weinsheim, Am See	300										
Wiesoppenheim	180	150		140				2,40	4,80		
Wiesoppenheim, Neubaubereich		180									
Worms, Geschäftszentrum			1.000	600	440						
Worms, Westend	400										
Worms, Karl-Marx-Siedlung		160									
Worms, Industriebereich						120	70				
Worms, Gewerbegebiet Südwest						70					
Worms, landwirtschaftliche Bereiche								2,80		1,00	20,00

Gemischte

Die genannten Bodenrichtwerte sind typische Werte in den einzelnen Bereichen und beinhalten (bei Bauland) jeweils die Erschließungskosten. Diese Werte stellen eine Auswahl der durch den Gutachterausschuss in der Sitzung am 22.01.2014 ermittelten insgesamt ca. 360 Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Worms dar. – Weitere Informationen, auch zu den objektbezogenen Bodenrichtwerten und sonstigen Dienstleistungen, gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Aktiengesellschaft für Kind und Familie

Carl-Schurz-Str. 21 67549 Worms

Tel.: 06241 2664-0 Fax: 06241 2664-26 info@agfuerkindundfamilie.de www.aqfuerkindundfamilie.de



Wir verwalten:

Miet- und Wohnanlagen Eigentums-Wohnanlagen (WEG)

sowie einzelne, vermietete

Eigentumswohnungen Häuser (EFH, DHH, RH) Wir bieten an:

Eigentumsverwaltung Hausmeisterservice Grünpflege

Wir erledigen alle beauftragten Arbeiten schnell, kompetent und zu einem fairen Preis

Rufen Sie uns an: 06241-2664-0 und vereinbaren Sie mit uns einen Termin





Mieterschutzverein Worms und Umgebung e.V.

Wielandstraße 3 • 67547 Worms

Telefon: 06241-46424 06241 - 43070 Fax:

E-Mail: mieterschutzverein-worms@t-online.de Web: www.mieterschutzverein-worms.de

Bürozeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag

von 9:00 bis 11:00 Uhr

Rechtsberatung nach Terminvereinbarung:

Dienstag: von 14:00 bis 19:00 Uhr Donnerstag: von 14:00 bis 17:00 Uhr



Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Worms, Bereich 5-Soziales, Jugend und Wohnen 5.03-Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen

Druck, Satz und Anzeigen:

Druckerei Frenzel UG (haftungsbeschränkt), Gibichstraße 4 • 67547 Worms Telefon: 06241-92070-0 • E-Mail: info@druckerei-frenzel.de

Bilder:

Stadtverwaltung Worms, Bereich 5-Soziales, Jugend und Wohnen 5.03-Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen

Grafik der Titelseite:

Udo Beykirch

Copyright beim Herausgeber: [©]Stadtverwaltung Worms

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische "Systeme" nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.







Stadtverwaltung Worms

Marktplatz 2 67547 Worms

Tel. 06241 / 853-0 (Zentrale)

Kern-Öffnungszeiten:

Mo bis Do 8.00-12.00 und 14.00-16.00 Uhr

Fr 8.00 - 13.00 Uhr

(zusätzliche Öffnungszeiten einzelner

Dienststellen bitte beachten)



Bürgerservice-Büro (Adenauerring 1)

 Montag
 8.00 Uhr - 16.00 Uhr

 Dienstag
 7.15 Uhr - 12.00 Uhr

 Mittwoch
 8.00 Uhr - 16.00 Uhr

 Donnerstag
 8.00 Uhr - 18.00 Uhr

 Freitag
 7.15 Uhr - 12.00 Uhr





