





## Erläuterungen zur Lageeinteilung

### einfache Lage:

Keine oder nur wenig Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen in der Ortschaft, nur zentrenbezogene Verkehrsverbindungen vorhanden; Beispielsweise folgende Ortschaften:

Bucholz, Großenheerse, Hävern, Heimsen, Ilse, Ilderheide, Ilvese, Maaslingen, Meßlingen, Raderhorst, Rosenhagen, Seelenfeld, Südfelde

### mittlere Lage:

Keine besonderen Vor- und Nachteile bezüglich Erreichbarkeit, Verkehrsanbindungen und Versorgungseinrichtungen;

Beispielsweise folgende Ortschaften:

Bierde, Döhren, Eldagsen, Friedewalde, Frille, Gorspen-Vahlsen, Ortsteil Heisterholz (Ortschaft Petershagen), Jössen, Neuenknick, Ovenstädt, Quetzen, Schlüsselburg, Wasserstraße, Wietersheim, Windheim

### gute Lage:

Gute Einkaufsmöglichkeiten, günstige Verkehrsverbindungen, gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen;

Beispielsweise folgende Ortschaften:

Lahde und Petershagen

## Erläuterungen zum Ausstattungsschlüssel

B = Wohnung mit Bad / Dusche oder Sammelheizung

C = Wohnung mit Bad / Dusche und Sammelheizung

Lage	einfach (A)	mittel (B)	gut (C)	
Ausstattung	B und C	B und C	B	C
Baujahr	von ... bis	von ... bis	von ... bis	von ... bis
bis 1960				
1961 bis 2000	3,80 € bis 5,07 €	3,99 € bis 5,34 €	4,58 € bis 5,49 €	4,76 € bis 6,03 €
2001 bis 2018				5,07 € bis 6,27 €

### Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten je qm Wohnfläche an.

Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung - II.BV in der Fassung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23.11.2007) sind beispielsweise (Aufzählung ist nicht abschließend):

- Grundsteuer,
- Kosten Wasserentsorgung & Entwässerung
- Kosten der Heizungsanlage,
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung,
- Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren,
- Hausbeleuchtung usw.

### Altbauwohnung mit umfassender Modernisierung

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Die Wohnwertunterschiede durch Modernisierung werden in der Regel dadurch einbezogen, dass eine normale Wohnung eher im mittleren Bereich, eine modernisierte Wohnung im oberen Bereich der Spanne eingeordnet wird. Wenn die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten im unteren Bereich der Spanne.

### Ausnahme

Umfassende Modernisierungen, die den baulichen Standard einer Neubauwohnung erreichen, können

hingegen bei der Anwendung des Mietspiegels zu einer Veränderung bei der Einstufung in die Baualtersklasse des Gebäudes führen. Voraussetzung ist jedoch eine Vollmodernisierung. Diese liegt vor, wenn ein **wesentlicher Bauaufwand** betrieben wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

### Definition

Ein Bauaufwand ist laut Rechtsprechung nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht. Außerdem ist es erforderlich, dass eine wesentliche Veränderung des Wohngrundrisses erfolgt und/oder der Grundriss heutigen Anforderungen entspricht.

Modernisierungselemente (Aufzählung nicht abschließend) können sein: haus-, bau- und wohntechnische Verbesserungen bzw. Grundrissänderungen, *verbunden mit mindestens einer der folgenden Maßnahmen*: Erneuerung eines bestehenden Badezimmers, der Elektroinstallation, der Wasser- bzw. Abflussleitungen, der Fassade, des Treppenhauses, der Fußböden, der Decken, Modernisierung der Heizung usw. Diese umfassend modernisierten Wohnungen können bei der Eingruppierung derjenigen Baualtersklasse zugeordnet werden, in welcher die Modernisierung abgeschlossen war. Sie müssen nach Art und Ausstattung mit den Wohnungen dieser Baualtersklasse vergleichbar sein. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.