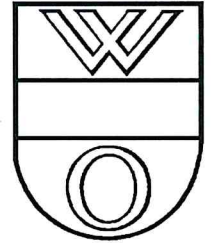


**Amtsblatt**  
der  
**Stadt Olfen**

**Nr. 18/2020**  
**vom 03.12.2020**



**Herausgeber:**  
Der Bürgermeister der Stadt Olfen

**Vertrieb:**

Das Amtsblatt erscheint bei Bedarf und ist im Internet unter [www.olfen.de](http://www.olfen.de) einsehbar.  
Einzellieferung erfolgt durch die Stadt Olfen, Kirchstraße 5, 59399 Olfen, Tel. 02595/389-0 gegen pauschale Portokostenerstattung (zzt. 1,00 EUR pro Einzellieferung).  
Laufender Bezug per E-Mail ist kostenlos, der Bezug als Druckstück im Jahresabonnement ist gegen ein Entgelt von 15,00 EUR möglich; Abbestellungen müssen bis spätestens 30.11. eines Jahres bei der Stadtverwaltung vorliegen.

Amtliches  
Mitteilungsblatt  
der Stadt Olfen

Nr.	Inhalt
1.	Bekanntmachung über die Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes (Kanalisation) in der Stadt Olfen
2.	Bekanntmachung über die Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes (Kanalisation) in der Stadt Olfen
3.	Öffentliche Bekanntmachung Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Olfen
4.	Bekanntmachung über die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Olfen zum 01.12.2020 mittels Verbraucherpreisindex (VPI) durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

**Hinweis:**

Diese Bekanntmachung gilt als Bekanntmachung im Sinne der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Olfen.

Stadt Olfen  
Der Bürgermeister

## Bekanntmachung

über die Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes  
(Kanalisation) in der Stadt Olfen

Hiermit wird gem. § 9 Abs. 8 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Olfen vom 08.05.2017 in der zur Zeit geltenden Fassung bekannt gemacht, dass das Abwassernetz der Stadt Olfen um die nachfolgende betriebsfertige Teileinrichtung erweitert worden ist:

Die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation wurde im Bereich des Bebauungsplangebietes „Ächterheide“ verlegt.

Der neu kanalisierte Bereich ist dem beigefügten Plan gekennzeichnet.

Der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Olfen vom 08.05.2017 in der zurzeit geltenden Fassung wird hiermit wirksam.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 2 der Satzung über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen der Stadt Olfen vom 12.12.2006 in der zur Zeit geltenden Fassung alle Grundstücke, die an die Abwasseranlage angeschlossen werden können und für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, der Beitragspflicht unterliegen, sobald sie baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

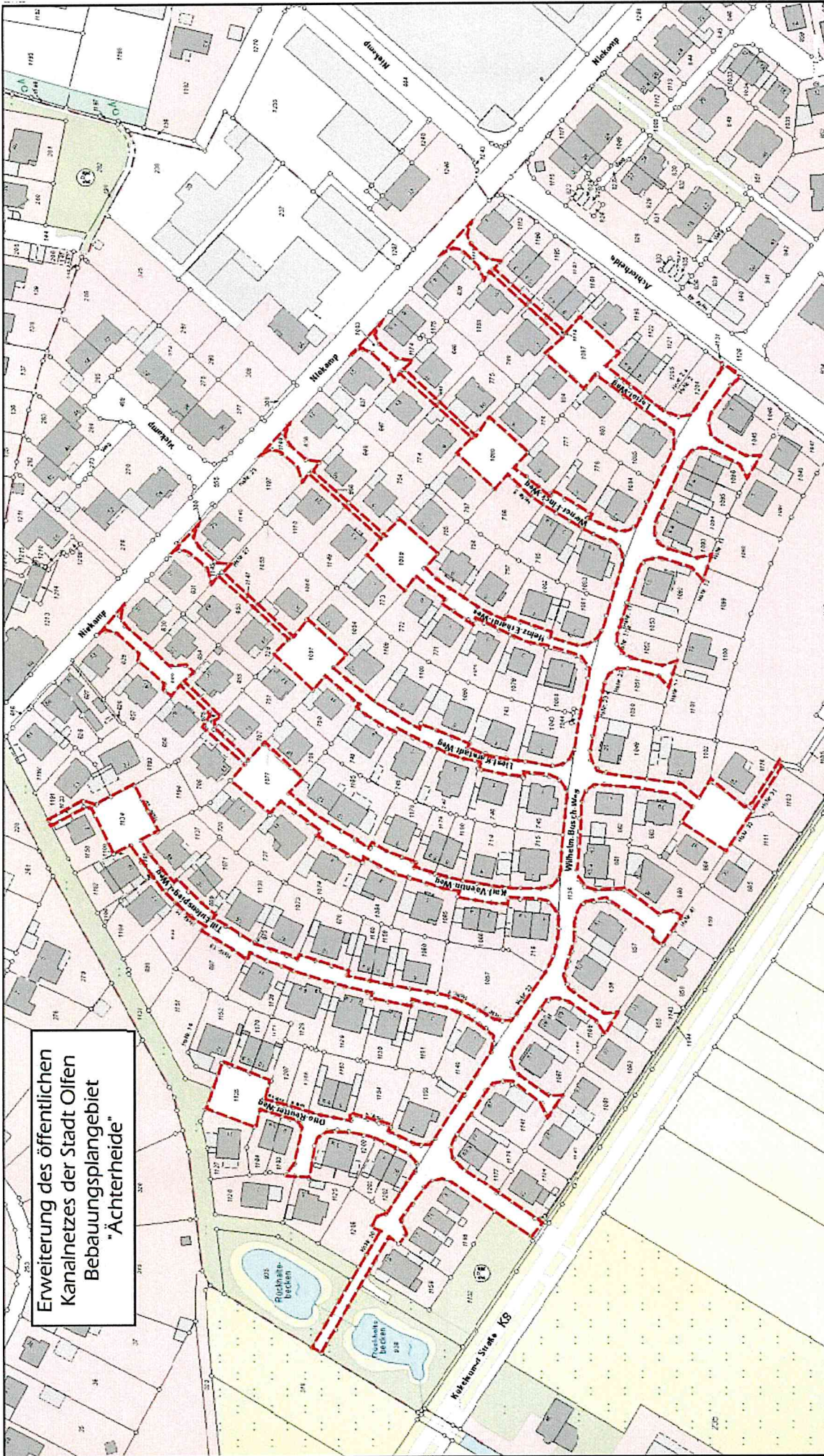
Wird ein Grundstück tatsächlich an die Abwasseranlage angeschlossen, so unterliegt es generell der Beitragspflicht.

Olfen, den 26.10.2020



Wilhelm Sendermann  
Bürgermeister







Stadt Olfen  
Der Bürgermeister

## Bekanntmachung

über die Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes  
(Kanalisation) in der Stadt Olfen

Hiermit wird gem. § 9 Abs. 8 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Olfen vom 08.05.2017 in der zur Zeit geltenden Fassung bekannt gemacht, dass das Abwassernetz der Stadt Olfen um die nachfolgende betriebsfertige Teileinrichtung erweitert worden ist:

Das Schmutzwasserleitungsnetz des „Ferienparks Schlieker“ wurde am 29.06.2020 durch die Stadt Olfen übernommen.

Dem Abwassernetz der Stadt Olfen zugeführte kanalisierte Bereich ist in dem beigefügten Plan gekennzeichnet.

Der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Olfen vom 08.05.2017 in der zurzeit geltenden Fassung wird hiermit wirksam.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gem. § 2 der Satzung über die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen der Stadt Olfen vom 12.12.2006 in der zur Zeit geltenden Fassung alle Grundstücke, die an die Abwasseranlage angeschlossen werden können und für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, der Beitragspflicht unterliegen, sobald sie baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

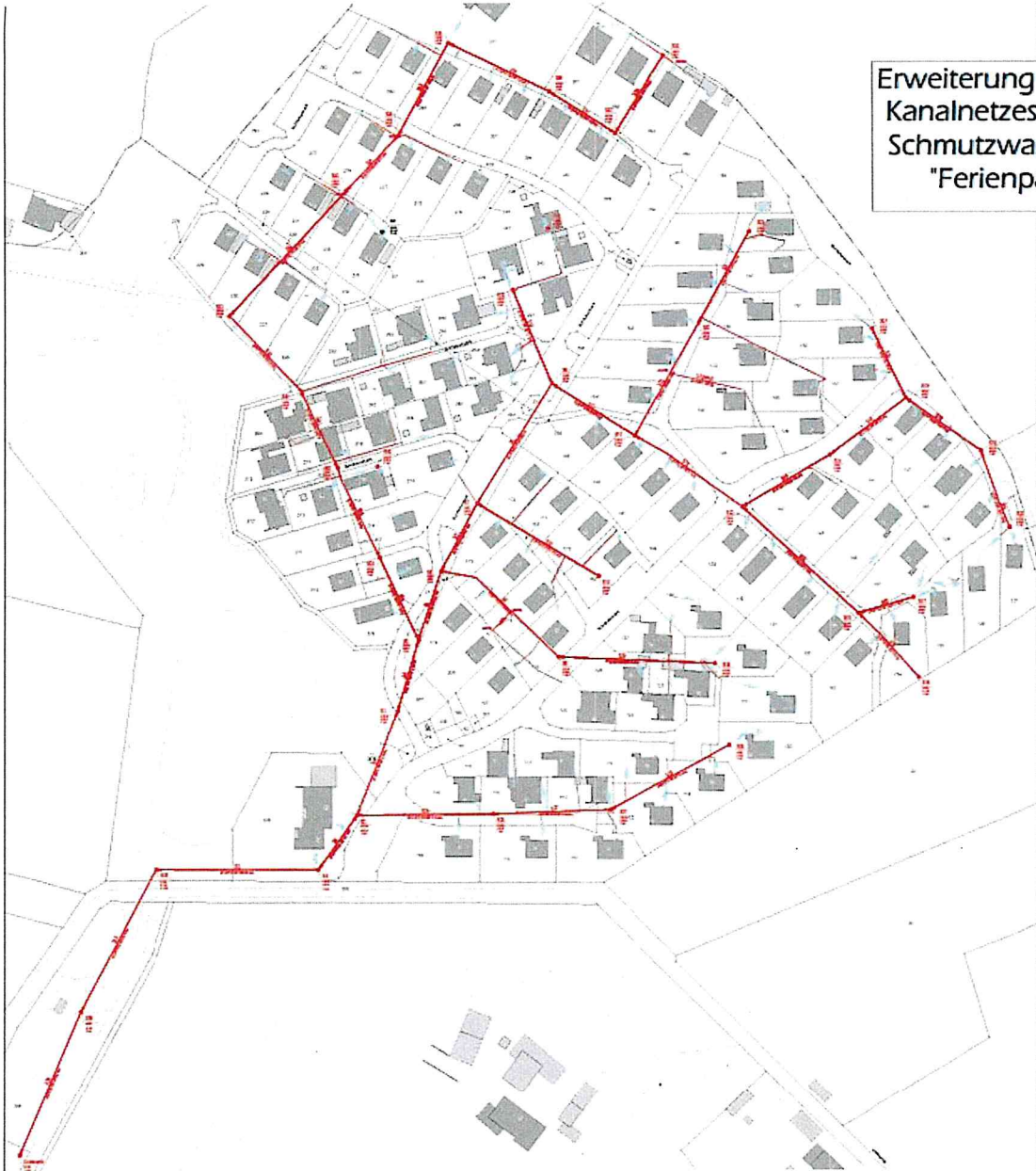
Wird ein Grundstück tatsächlich an die Abwasseranlage angeschlossen, so unterliegt es generell der Beitragspflicht.


Olfen, den 26.10.2020



Wilhelm Sendermann  
Bürgermeister

### Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes der Stadt Olfen Schmutzwasserkanalisation "Ferienpark Schlieker"



 Plan Nr. 2	ANLEGER	Stadt Olfen
	PROJEKT	"Ferienpark Schlieker" Schmutzwasserkanalisation
	PLATZ	Lageplan - Erweiter.
	LEISTUNGSBEREICH	
VERFAHREN		
PLATZ		

- 6 -

**Flurbereinigung Olfen**  
**Az.: 33.7 - 4 12 02**

**Öffentliche Bekanntmachung**

**Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung  
 im Flurbereinigungsverfahren Olfen**

In der Flurbereinigung Olfen werden hiermit die Ergebnisse der Wertermittlung gem. § 32 des Flurbereinigungs-gesetzes -FlurbG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. IS. 546), in der derzeit gültigen Fassung, für die dem Flurbereinigungsverfahren auf Grund des Einleitungsbeschlusses und der Änderungsbeschlüsse 1 – 6 unterliegenden Flurstücke wie folgt festgestellt:

1. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden mit Ausnahme der unter Nr. 2. aufgeführten Festsetzungen so festgestellt, wie sie vom 31.07.2020 bis zum 07.09.2020 ausgelegen haben und wie sie im Anhörungstermin am 08.09.2020 und 09.09.2020 von Bediensteten der Bezirksregierung Münster erläutert worden sind. Hinsichtlich der unter Nr. 2. genannten Flurstücke werden die Ergebnisse für die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen mit der dort aufgeführten Wertermittlung festgestellt.
  
2. Die Wertermittlung einzelner Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen ist nach der Auslegung aufgrund von begründeten Einwendungen der Beteiligten geändert worden. Hierzu wurden die von den Beteiligten gegen die Wertermittlung erhobenen Einwendungen von der Flurbereinigungsbehörde überprüft und, soweit diese begründet waren, durch Änderung der Wertermittlung ausgeräumt. Weitere Einwendungen wurden nicht erhoben. Die Änderung betrifft im Einzelnen die nachstehend aufgeführten Grundstücke, deren Wertermittlung mit folgendem - geänderten - Inhalt festgestellt wird:

Gemarkung Flur	Flur- stück	Fläche (m <sup>2</sup> )	offen gelegte Wertermittlung			geänderte Wertermittlung			ONr.
			Nutzungsart Wertmerk- mal (Sz)	Klasse	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Nutzungsart Wertmerk- mal (Sz)	Klasse	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	
Olfen Kspl. 3	93	3.176	Hf	1	3.176	SI Industrie- fläche	1	3.176	508/00 754/09
Olfen Kspl. 3	94	308	Hf	1	308	SI Industrie- fläche	1	308	508/00 754/09
Olfen Kspl. 27	21	10.241	A	3	4.762	A	3	9.945	266/03
			A	4	296	A	4	296	
			G	2	5.183				
Olfen Kspl. 27	74	5.652	A	1	2.045	A	1	3.597	266/03
			A	2	165	A	2	165	
			A	3	644	A	3	1.858	
			A	4	31	A	4	31	
			G	1	1.552	GW	9	1	
			G	2	1.214				
			GW	9	1				



## Gründe

Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist gemäß § 32 FlurbG zulässig und gerechtfertigt.

Damit die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren Olfen mit Land von gleichem Wert abgefunden werden können, ist der Wert der von ihnen in das Verfahren eingebrachten alten Grundstücke zu ermitteln. Dies erfolgte so, dass der Wert der Grundstücke jedes Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes ermittelt wurde (§ 27 ff. FlurbG).

Die Ergebnisse der Wertermittlung haben zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegen und sind ihnen in dem Anhörungstermin erläutert worden. Begründete Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung wurden durch die unter Nr. 2 aufgeführten Änderungen berücksichtigt. Nach § 32 FlurbG sind die Ergebnisse der Wertermittlung nach der Behebung begründeter Einwendungen durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen. Sie sind Grundlage für die Berechnung des Abfindungsanspruches der Beteiligten und damit Grundlage für den Flurbereinigungsplan.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Feststellung der Wertermittlung ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Widerspruch statthaft.

Der Widerspruch ist schriftlich bei der

**Bezirksregierung Münster, Dezernat 33, 48128 Münster**

oder zur Niederschrift bei der

**Bezirksregierung Münster, Dezernat 33, Leisweg 12, 48653 Coesfeld**

zu erheben.

*Auf elektronischem Wege kann der Widerspruch wie folgt erhoben werden:*

- *durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz. Die De-Mail-Adresse lautet: [poststelle@brms.nrw.de-mail.de](mailto:poststelle@brms.nrw.de-mail.de).*
- *durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur an die elektronische Poststelle der Behörde. Die E-Mail-Adresse lautet: [poststelle@brms.sec.nrw.de](mailto:poststelle@brms.sec.nrw.de).*

Im Auftrag

(LS)

gez. Kehl

Stadt Olfen

**Bekanntmachung**  
über die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Olfen zum 01.12.2020 mittels  
Verbraucherpreisindex (VPI) durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Hiermit wird gem. § 558 c Abs. 4 BGB bekannt gegeben, dass der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld aufgestellte Mietspiegel zum 01.12.2018 für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Olfen gem. § 558 d Abs. 2 BGB mittels Verbraucherpreisindex (VPI) zum 01.12.2020 fortgeschrieben wurde.

Der Mietspiegel ist unter [www.olfen.de](http://www.olfen.de) oder im Tourismus- und Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Olfen erhältlich.

Olfen, 02.12.2020



Wilhelm Sendermann  
Bürgermeister





## Mietspiegel Stadt Olfen

für nicht preisgebundene Wohnungen

(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)

Stand: 01. Dezember 2020

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Stadt Olfen (Herausgeber) und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligten:

Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V.  
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld  
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld  
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Unna e.V.

Haus & Grund Coesfeld e.V.  
Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB  
Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.  
WohnBau Westmünsterland eG

## Zweck und Aufgabe

Die Stadt Olfen hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Olfen zum 01.12.2018 neu aufgestellt. Dieser Mietspiegel ist zum 01. Dezember 2020 mittels Verbraucherpreisindex gem. §558 d Abs. 2 BGB fortgeschrieben worden.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Stadt Olfen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar,
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2018 und der Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex von Oktober 2020.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

## Die Miete

Die in der nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die monatliche Nettokaltmiete je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- Kosten für Schönheitsreparaturen  
§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten (gem. Betriebskostenverordnung)
  - öffentliche Lasten des Grundstücks
  - (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr)
  - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
  - Wasserversorgung und Entwässerung
  - Heizung und Warmwasserversorgung
  - allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
  - Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
  - Schornsteinfegergebühren
  - Personen- oder Lastenaufzug
  - sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)

Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge jeweils bezogen auf den Mittelwert (M), differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Mietspiegel Stadt Olfen							Stand: 01.12.2020 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit									
Wohnfläche m <sup>2</sup>	1955 - 1984			1985 - 2004			2005 - 2017		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O
45 – 69 m <sup>2</sup>			6,65			7,35			7,85
	5,20	5,90		5,85	6,60		6,30	7,05	
70 – 94 m <sup>2</sup>			6,30			6,95			7,40
	4,80	5,55		5,50	6,25		5,95	6,70	
95 – 120 m <sup>2</sup>			5,90			6,60			7,05
	4,40	5,20		5,15	5,85		5,55	6,30	
U = Unterer Wert			M = Mittelwert			O = Oberer Wert			



## Wohnwertmerkmale

### Art

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zuschläge:

Einfamilienhaus:	+11%	Doppelhaushälfte	+5%	Reihenendhaus	+5%
Reihenmittelhaus:	+2%	Einliegerwohnung:	-6%		

Die Zuschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

### Größe

Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFlV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> anwendbar. Für übergroße Wohneinheiten sind folgende Abschläge zu berücksichtigen.

121 - 140 m <sup>2</sup>	- 5%
141 - 160 m <sup>2</sup>	- 11%
161 - 180 m <sup>2</sup>	- 16%

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

### Ausstattung

Der Mittelwert (M) bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Einfach, überdurchschnittlich und gehoben ausgestattete Wohnungen rechtfertigen folgende Zu- und Abschläge:

Ausstattungsstufen	Punkte	Zu-/Abschlag
einfache Ausstattung	bis 2	-2%
normale Ausstattung	3 – 5	0%
überdurchschnittliche Ausstattung	6 – 8	+3%
gehobene Ausstattung	ab 9	+8%

Für jedes Ausstattungsmerkmal erfolgt die Einordnung in das unten aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur o.g. Ausstattungsstufe.

Ausstattungsmerkmale	Punkt(e)	
<b>Ausstattungsmerkmale einer gehobenen Ausstattung</b>		
Dreifachverglasung, Dusche, Gäste-WC, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett), Einbaumöbel, Aufzug, Gegensprechanlage, je Stellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung), moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solarkollektoren, Fußbodenheizung), altersgerechte Ausstattung, Terrasse oder Balkon	1	je Ausstattungsmerkmal
<b>Ausstattungsmerkmale einer einfachen Ausstattung</b>		
Einfacher Bodenbelag (z.B. PVC), Einfachverglasung, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachstromspeicheröfen)	-1	je Ausstattungsmerkmal
<b>Ausstattungsmerkmale einer normalen Ausstattung</b>		
Isolierverglasung, Zentralheizung, normaler Bodenbelag, Keller oder Bodenraum	0	je Ausstattungsmerkmal

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Neben den statistisch untersuchten Ausstattungsmerkmalen können weitere Ausstattungsmerkmale (wie z.B. moderne Haus- und Sicherheitstechnik oder nicht abgeschlossene Wohneinheiten etc.) ausnahmsweise und im Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen im Rahmen des Punktemodells berücksichtigt werden.

Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich mit den Instandhaltungsmaßnahmen ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

### Lage

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf den Ortsteil bezogene ferne Lage kennzeichnen die einfache Wohnlage. Eine besonders gute Wohnlage begründet sich durch das Vorhandensein einer zentralen bzw. einer ruhigen Wohnlage, einer aufgelockerten Bauweise und einer günstig erreichbaren Infrastruktur

Zu- oder Abschläge aufgrund der Wohnlage konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

Mieten im Ortsteil Vinnum liegen 15% unter dem Mittelwert.

## Wohnwertmerkmale

### Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.

Ist die Wohnung bzw. das Gebäude umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte), so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert mit einem Abschlag von 5% der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1994 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen nachstehende Zuschläge. Bei der Anwendung der Zuschläge ist zu beachten, dass die Tabellenwerte der jüngsten Baualtersklasse (2005 - 2017) abzüglich 5% nicht überschritten werden

Modernisierungsgrad	Punkte	Zuschlag
nicht modernisiert	0 – 1	0%
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0%
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+4%
überwiegend modernisiert	11 – 17	+10%
umfassend modernisiert	18 - 20	Tabellenwert gem. Abschlussjahr der Modernisierung -5%

Modernisierungselemente	max. Punkte	
<b>Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Modernisierung von Bädern	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1 bis 2
<b>Energetische Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.