

Mietspiegel

2003

für Altbauwohnungen

und

freifinanzierte

Neubauwohnungen

im Bereich der

Stadt

Löhne

Dieser Mietspiegel, erstellt von der Stadt Löhne, vertreten durch den Bürgermeister, im Einvernehmen mit dem Verein Haus & Grund Löhne e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Löhne-Mennighüffen und dem Mieterverein Herford e.V., ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB.

Herausgegeben von der Stadt Löhne.

Verantwortlich: Stadt Löhne – Rechtsamt -, Oeynhausener Str. 41, 32584 Löhne.

Dieser Mietspiegel ist am 05.02.2003 erstellt worden. Er soll alle zwei Jahre fortgeschrieben werden.

Allgemeine Erläuterungen:

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelt eigenverantwortlich die Miete zu vereinbaren.
2. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt in den §§ 557 ff. das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete
 - seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung oder nach Erhöhung der Betriebskosten),
 - die angestrebte Miete die ortsüblichen Mieten nicht übersteigt, die für vergleichbare Wohnungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind und
 - die Mieterhöhung aufgrund der Vergleichsmiete in den letzten drei Jahren 20 % nicht übersteigt.

Ortsüblich ist die Miete, die in dem Bereich der Stadt Löhne für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Das BGB lässt zu, dass eine Mieterhöhung, neben Vergleichsobjekten, Sachverständigengutachten und Mietdatenbanken, auch auf einfache und qualifizierte Mietspiegel gestützt werden kann. Die nachfolgende Übersicht enthält mittlere Werte, von denen im Einzelfall nach oben wie auch nach unten abgewichen werden kann. Sie beziehen sich auf Wohnungen von etwa 40 bis 100 m². Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben. Die Mietwerte sind für Apartments (abgeschlossene kleine Wohneinheiten mit Küche / Kochnische, Bad / Dusche, WC und Sammelheizung nur bedingt anwendbar. Die Mietwerte setzen voraus, dass die Sanitär- und Heizungsausstattung voll funktionsfähig ist und vom Vermieter finanziert wurde.

Besondere Erläuterungen zur Tabelle:

1. Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

a) einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- und Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

b) mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb der Gemeindegebiete liegen in mittlerer Wohnlage, die Normallage, 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.

c) gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnprojekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

d) beste Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, günstige Verkehrsverbindungen.

2. Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten wie z.B. Heizungs- und Heizungsnebenkosten, Wassergeld, Schmutzwassergebühren, Hausbeleuchtungskosten, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Versicherungskosten, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege usw. wieder. Sollten derartige Betriebskosten vereinbarungsgemäß in der Miete enthalten sein, erhöhen sich die Tabellenwerte entsprechend.

3. Altbauwohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Dies trifft nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitgehende Maßnahmen wie Heizungseinbau und / oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auf Kosten des Vermieters erheblich verbessert wurde; soweit erforderlich: Verbesserung der Wohngrundrisse, Einbau von neuzeitlichen Fenstern sowie neuzeitlichen und pflegeleichten Fußböden, Verbesserung der elektrischen Anlagen und Wärmedämmung sowie Schutz vor Lärmimmissionen.

4. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen.

a) Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

b) Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage, Flächen unter Dachschrägungen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (DIN 283).

c) Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u.a. zu berücksichtigen:

Art der Fußböden: Böden ohne Belag, Kunststoffböden, Teppichböden, Parkettböden.

Art der Fenster: Einfach- bzw. Doppelfenster, Aluminiumfensterrahmen, Spezialverglasung, Rolläden.

Art der Küche: Kochnische, Kochküche, Wohnküche.

Art der Beheizung: Zentralheizung, Etagenheizung, Nachstromspeicherheizung.

Sanitärausstattung: Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserbereiter, eingebaute Badewanne, gekachelte Wände.

Weitere Ausstattung: Türsprechanlage, Hausantenne, Kabelanschluss, Münzwascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidung, Möbel usw. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Sonstiges: Balkon, Loggia, Nebenräume (Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume), Garage, Kfz.-Abstellplatz, Gartenbenutzung.

d) Beschaffenheit

Grundrissgestaltung:

Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur.

Sonstiges:

Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes (Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade).

e) Lage im Gebäude

Wohnungslage im Gebäude:

Vollgeschoss, Dach-, Kellergeschoss, Vorder-, Hinterhaus.

Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm und Monat

Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahre	Wohnlage	mit WC, mit Bad/Dusche mit Sammelheizung
		€/qm
Altbau *) bis 20.06.1948	einfache / mittlere	3,20 – 3,80
	gute / beste	3,80 – 4,20
Neubau bis 31.12.1960	einfache / mittlere	3,55 – 4,05
	gute / beste	4,00 – 4,40
Neubau bis 31.12.1969	einfache / mittlere	3,90 – 4,30
	gute / beste	4,30 – 4,60
Neubau bis 31.12.1979	einfache / mittlere	4,25 – 4,60
	gute / beste	4,50 – 4,90
Neubau bis 31.12.1989	einfache / mittlere	4,60 – 5,00
	gute / beste	4,90 – 5,30
Neubau bis 31.12.1999	einfache / mittlere	4,80 – 5,65
	gute / beste	5,50 – 6,10
Neubau ab 01.01.2000	einfache / mittlere	5,40 – 5,90
	gute / beste	5,90 – 6,40

*) nicht umfassend modernisiert, sonst entsprechende Neubaumieten zum Zeitpunkt des Umbaus