



Mietspiegel 2002

für Altbauwohnungen und freifinanzierte
Neubauwohnungen
im Bereich der

Stadt Vlotho

Veröffentlicht von der Stadt Vlotho im Einvernehmen mit
dem Haus- und Grundbesitzerverein Vlotho e.V. und dem
Mieterverein Herford e.V.

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte in Vlotho eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.
2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen und Vorschriften verlangen.

Das zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung - abgesehen von Vergleichsobjekten und Sachverständigengutachten - auch auf örtliche Mietspiegel gestützt werden kann.

3. Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen von etwa 40 bis 100 m². Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben.

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnanlagen genannten oder ähnlichen Merkmale überwiegend zutreffen.

a) einfache Wohnanlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- und Geruchsbelästigungen, 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, der Normallage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkaufsaufkommen 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 Kaltmieten ohne Betriebskosten an. Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - i.d.F. vom 21.02.1975 - BGBl. I S. 570) sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgbühren, Oberflächenwasser, Heizkosten, Heizungswartung usw.

Sind im Mietpreis Betriebs- oder Nebenkosten enthalten, so erhöhen sich die Tabellenwerte entsprechend.

3. Altbauwohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung der einer Neubauwohnung entsprechen.

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. Für die Wohnflächenberechnung ist vom Normblatt DIN 283 auszugehen.

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet.

c) Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u.a. zu berücksichtigen:

<i>Art der Fußböden:</i>	Böden ohne Belag, Kunststoffböden, Teppichböden, Parkettböden.
<i>Art der Fenster:</i>	Einfach- bzw. Doppelfenster, Aluminiumfenster-rahmen, Spezialverglasung, Rolladen
<i>Art der Beheizung:</i>	Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtstromspeicherung, Gasaußenwandöfen
<i>Sanitärausstattung:</i>	Lage des WC im Gebäude bzw. außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, Gemeinschaftstoilette, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserversorgung, Warmwasserbereiter, eingebaute Badewanne, gekachelte Wände
<i>Weitere Ausstattung:</i>	Türsprechanlage, Hausantenne, Münzwascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidung, Möbel usw. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.
<i>Sonstiges:</i>	Balkon, Loggia, Nebenräume (Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume), Garage, Kfz-Abstellplatz, Gartenbenutzung
d) <u>Beschaffenheit</u>	
<i>Grundrissgestaltung:</i>	Verhältnis von Haupträumen zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur
<i>Sonstiges:</i>	Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes - Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade

Ortsübliche Vergleichsmieten in EUR / m² / mtl. Kaltmieten ohne Betriebskosten

Position		€/m ²
<i>Altbau bis 20.06.1948 (nicht umfassend modernisiert)</i>		
1.1	einfache bis mittlere Lage	2,47 – 3,30
1.2	gute bis beste Lage	2,74 – 3,71
<i>Altbau bis 20.06.1948 (umfassend modernisiert)</i>		
2.1	einfache bis mittlere Lage	2,90 – 3,35
2.2	gute bis beste Lage	3,44 – 4,00
<i>Neubau vom 21.06.1948 - 31.12.1960</i>		
3.1	einfache bis mittlere Lage	2,98 – 3,46
3.2	gute bis beste Lage	3,49 – 4,27
<i>Neubau vom 01.01.1961 - 31.12.1969</i>		
4.1	einfache bis mittlere Lage	3,14 – 3,76
4.2	gute bis beste Lage	3,63 – 4,43
<i>Neubau vom 01.01.1970 - 31.12.1979</i>		
5.1	einfache bis mittlere Lage	3,45 – 3,83
5.2	gute bis beste Lage	3,83 – 4,81
<i>Neubau vom 01.01.1980 - 31.12.1989</i>		
6.1	einfache bis mittlere Lage	3,66 – 4,04
6.2	gute bis beste Lage	4,12 – 5,14
<i>Neubau vom 01.01.1990 - 31.12.1999</i>		
7.1	einfache bis mittlere Lage	3,73 – 4,12
7.2	gute bis beste Lage	4,17 – 5,22
<i>Neubau ab 01.01.2000</i>		
8.1	einfache bis mittlere Lage	3,92 – 4,32
8.2	gute bis beste Lage	4,38 – 5,48

Falls Bad oder Zentralheizung in der Wohnung fehlen, ermäßigt sich der Quadratmeterpreis monatlich um 0,40 €. Fehlt beides, ermäßigt sich der Quadratmeterpreis monatlich um 0,80 €.

