

# Mietspiegel

2011

## des Nordkreises Gütersloh

für Altbauwohnungen und freifinanzierte  
Neubauwohnungen im Bereich der  
Städte Borgholzhausen, Halle (Westf.), Versmold.  
Werther (Westf.) und der Gemeinde Steinhagen



Versmold



Borgholzhausen



Steinhagen



Halle (Westf.)



Werther (Westf.)

## Ortsübliche Vergleichsmieten in EURO/m<sup>2</sup> mtl.

(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Gültig ab 01.08.2011

Baujahr und Wohnlage	Ausstattung der Wohnung mit - WC - Bad/Dusche (siehe Ziff. III besondere - Sammelheizung Erläuterungen)
----------------------------	--

---

### **1. vom 01.01.1950 bis 31.12.1959**

1.1 normale Wohnlage	3,43 – 5,00
1.2 gute Wohnlage	4,60 – 5,88

### **2. vom 01.01.1960 bis 31.12.1969**

2.1 normale Wohnlage	3,50 – 4,92
2.2 gute Wohnlage	4,18 – 5,00

### **3. vom 01.01.1970 bis 31.12.1979**

3.1 normale Wohnlage	4,06 – 5,27
3.2 gute Wohnlage	4,50 – 5,59

### **4. vom 01.01.1980 bis 31.12.1989**

4.1 normale Wohnlage	4,29 – 5,63
4.2 gute Wohnlage	4,60 – 6,15

### **5. vom 01.01.1990 bis 31.12.1999**

5.1 normale Wohnlage	4,29 – 5,91
5.2 gute Wohnlage	5,21 – 6,50

### **6. ab dem 01.01.2000**

6.1 normale Wohnlage	4,00 – 5,97
6.2 gute Wohnlage	5,20 – 7,10

## Allgemeine Erläuterungen Mietspiegel

Die §§ 558 – 558 e BGB in der Fassung des Mietrechtsreformgesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung und Veränderung von Betriebskosten) und die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt (s. die Ausführungen zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“). Nach dem Gesetz kann zur Begründung der Mieterhöhung außer auf einen Mietspiegel auch auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen Bezug genommen werden.

Die vorstehende Tabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen von etwa 40 – 100 m<sup>2</sup>. Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben. Die Mietwerte sind für Appartements (abgeschlossene kleinere Wohneinheiten mit Küche/Kochnische, Bad/Dusche, WC und Sammelheizung) sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser nur bedingt anwendbar.

Die vorstehende Tabelle gilt für Wohnungen in „normaler Wohnlage“ und für Wohnungen in „guter Wohnlage“.

Es wird in der vorstehenden Tabelle von Wohnungen ausgegangen, die mit Sammelheizung, WC, Bad oder Dusche ausgestattet sind (Standardwohnungen).

Altbauwohnungen, die so umfassend modernisiert worden sind, dass die hierfür aufgewendeten Kosten mindestens ein Drittel der Baukosten für einen vergleichbaren Neubau betragen haben, wurden in die Kategorie des Jahres der Durchführung der Modernisierung eingeordnet. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitergehende Maßnahmen, wie Einbau energiesparender Heizungsanlagen, Dämmung der Außenwände, Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, des Schallschutzes, der sanitären Einrichtungen, Einbau von neuzeitlichen Fenstern, Verbesserung der Wasserversorgung und –entsorgung u.a. nachhaltig verbessert wird. (Hinweis: Liegt keine „umfassende Modernisierung“ in diesem Sinne vor – sog. 1/3 Grenze – bleibt § 559 BGB unberührt [Modernisierungszuschlag in Höhe von 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten]).

## **Besondere Erläuterungen zur Tabelle**

### **I. Wohnlagen**

Für die Einstufungen müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnlichen 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) normale Wohnlage**

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 Wohnobjekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verkehrsverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### d) beste Wohnlage

aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, günstige Verkehrsanbindungen.

## **II. Miete**

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten an. Zu den Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung in der Fassung ab 01.01.2004 gehören z.B.: Heiz- und Warmwasserkosten, Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherung (Sach- u. Haftpflicht), Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage der Betriebskosten richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Der Vermieter ist jedoch zur Wirtschaftlichkeit verpflichtet.

Nebenleistungen, z.B. die Kosten einer Garage/eines Abstellplatzes, sowie Schönheitsreparaturen sind in den Mietwerten nicht enthalten.

### **III. 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 bestimmter Räume, dazu gehören keine Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche und Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist von der Wohnflächenverordnung in der Fassung ab dem 01.01.2004 auszugehen.

#### **c) Ausstattung**

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u. a. zu berücksichtigen:

##### **Art des Fußbodens:**

Boden ohne Belag, Kunststoff-, Teppich-, Parkett-, Steinboden, Fliesen etc.

### Art der Fenster:

Einfach- bzw. Doppelverglasung, Aluminiumfesterrahmen, Spezialverglasung etc.

### Art der Küche:

Kochnische, Kochküche, Wohnküche etc.

### Art der Beheizung:

Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtspeicherheizung, Gasaußenwandöfen etc.

### Sanitärausstattung:

Lage des WC im Gebäude/außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, Gemeinschaftstoilette, zentral Warmwasserversorgung, Warmwasserbereiter, eingebaute Badewanne, Zustand der Wände (Fliesen) etc.

### weitere Ausstattung:

Fahrstuhl, Müllschlucker, Gegensprechanlage, Hausantenne, Kabelanschluss, automatische Wascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidung, Mobiliar etc. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

### Sonstiges:

Balkon, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Carport, Kfz-Abstellplatz, Gartenbenutzung etc.

### **d) Beschaffenheit:**

#### Grundrissgestaltung:

Verhältnis von Haupträumen zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, langer Flur etc.

#### Sonstiges:

Gegenwärtiger Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes, Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade etc.

#### Lage im Gebäude:

Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus

#### Energieeffizienz:

wärme gedämmte Fassade, moderne Heizungsanlage, thermisch gedämmte Fenster, Wärmepumpe, Energiepass etc.

**Zusammengestellt und fortgeschrieben von:**

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. im Dt. Mieterbund  
33602 Bielefeld, Marktstr. 5  
Telefon: 05 21 / 56 055-0                      Telefax: 05 21 / 17 08 07  
E-Mail: [verein@mieterbund-owl.de](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

Kreiswohnstättengenossenschaft Halle (Westf.) eG,  
33790 Halle (Westf.), Kättkenstr. 33,  
Telefon: 0 52 01 / 81 57-0                      Telefax: 0 52 01 / 81 57-30  
E-Mail: [info@kwg-halle.de](mailto:info@kwg-halle.de)

Stadt Borgholzhausen,  
33829 Borgholzhausen, Schulstr. 5  
Telefon: 0 54 25 / 8 07-57      Telefax: 0 54 25 / 8 07-99  
E-Mail: [StadtBorgholzhausen@gt-net.de](mailto:StadtBorgholzhausen@gt-net.de)

Stadt Halle (Westf.),  
33790 Halle (Westf.), Ravensberger Str. 1  
Telefon: 0 52 01 / 1 83-1 58      Telefax: 0 52 01 / 1 83-1 10  
E-Mail: [HalleWestfalen@gt-net.de](mailto:HalleWestfalen@gt-net.de)

Stadt Versmold  
33775 Versmold, Münsterstr. 16  
Telefon: 0 54 23 / 9 54-2 69      Telefax: 0 54 23 / 9 54-1 16  
E-Mail: [StadtVersmold@gt-net.de](mailto:StadtVersmold@gt-net.de)

Stadt Werther (Westf.),  
33824 Werther (Westf.), Mühlenstr. 2  
Telefon: 0 52 03 / 7 05-47      Telefax: 0 52 03 / 7 05-88  
E-Mail: [StadtWerther@gt-net.de](mailto:StadtWerther@gt-net.de)

Gemeinde Steinhagen,  
33803 Steinhagen, Am Pulverbach 25,  
Telefon: 0 52 04 / 9 97-2 09      Telefax: 0 52 04 / 9 97-2 25  
E-Mail: [Steinhagen@gt-net.de](mailto:Steinhagen@gt-net.de)