

Mietspiegel

gültig ab dem

01.07.2007

Der Mietspiegel wurde erstellt von der Stadt Höxter, Fachbereich Planen und Bauen, unter Mitwirkung von:

- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V.**
- **Mieterverein Holzminden-Höxter / Weser u. Umgebung e.V.**
- **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe u. Umgebung e.V.**

Ein qualifizierter Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2005 erstellt und mit Wirkung vom 01.07.2007 der Marktentwicklung angepasst.

.

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Höxter dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt nach der Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch **weitergehende** Maßnahmen **erheblich** verbessert wurde (z.B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und evtl. des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung - vor dem 01.01.2004 § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV).

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535 ff.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden.

Wohnlage

Dieser Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahekommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Ausstattung

Der Mietspiegel unterstellt, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung, Isolierverglasung und Bad ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung, die Isolierverglasung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 - 30 % angemessen.

Sonderausstattungen, wie Einbauküchen oder aufwendige Decken- und Wandvertäfelungen, sind je nach Aufwand zu berücksichtigen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortschaften sind wegen der Entfernung zum Stadtzentrum Abschläge angemessen (s. Rückseite).

Treffen verschiedene positive und negative Kriterien zu, so ist ein entsprechender Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

(MS gültig ab 01.07.2007)




Durchschnittsmieten je m² / mtl.
(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Baujahrskategorie	Wohnfläche	Mietbandbreite in Euro / m ²
bis 1959	bis 40 m ²	3,65 – 4,25
	41 – 70 m ²	3,45 – 4,05
	71 – 110 m ²	3,25 – 3,85
	über 110 m ²	2,95 – 3,65
01.01.1960 bis 31.12.1969	bis 40 m ²	3,95 – 4,55
	41 – 70 m ²	3,75 – 4,45
	71 – 110 m ²	3,55 – 4,25
	über 110 m ²	3,35 – 3,95
01.01.1970 bis 31.12.1979	bis 40 m ²	4,25 – 5,00
	41 – 70 m ²	4,15 – 4,80
	71 – 110 m ²	3,95 – 4,55
	über 110 m ²	3,65 – 4,35
01.01.1980 bis 31.12.1989	bis 40 m ²	4,70 – 5,30
	41 – 70 m ²	4,45 – 5,10
	71 – 110 m ²	4,25 – 4,90
	über 110 m ²	4,05 – 4,70
01.01.1990 bis 31.12.1999	bis 40 m ²	5,00 – 5,70
	41 – 70 m ²	4,80 – 5,50
	71 – 110 m ²	4,55 – 5,30
	über 110 m ²	4,35 – 5,00
ab 01.01.2000	bis 40 m ²	5,40 – 6,00
	41 – 70 m ²	5,20 – 5,80
	71 – 110 m ²	5,00 – 5,60

	über 110 m ²	4,70 – 5,40
--	-------------------------	-------------

Abschläge für Ortschaften:

Albaxen, Brenkhausen, Lüchtringen, Lütmarsen und Stahle:	5 %
Godelheim und Ottbergen:	10 %
Bödexen, Bosseborn, Bruchhausen, Fürstenau und Ovenhausen:	15 %

Ansprechpartner/-in:   **Schumacher, Mechthild**  05271/963-5304

Gebühren: Keine

Zuständiger Fachbereich:  **>> 53 Wohnungswesen, Friedhofsangelegenheiten und Vergabestelle**  0 52 71 / 963 - 0  0 52 71 / 963 - 125



active-City V2.5.0 by net-Com AG

03.11.2008