

Mietspiegel für die Stadt Minden (Kaltmieten ohne Betriebskosten für Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 40 m² Größe und mindestens ausgestattet mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung)

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen regeln die §§ 557 ff BGB in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S 42/2919).

2. Ortsüblich ist die Miete, die in Minden für unmöblierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein bezahlt wird.
3. In den Mietspiegel sind auf der Grundlage einer Mieterhebung in Minden nur Mieten einbezogen worden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.
4. In der Tabelle sind Mietspannen angegeben, um den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung tragen zu können. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Miete, sondern eine Spanne von verschiedenen Entgelten. Die Mietspannen stellen die höchsten und niedrigsten Werte der um Ausreißer bereinigten Mieten je Tabellenfeld als Orientierungshilfe dar. So wird aufgezeigt, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze der größte Teil aller erhobenen Mietwerte liegt.
5. Der Mietspiegel ist gültig ab 01.01.2005

Baujahr und Wohnlagen	Untervwert in EUR	Oberwert in EUR
<u>1. Baujahr bis 1960</u>		
1.1 mittlere Wohnlage	3,85	5,10
1.2 gute Wohnlage	4,50	5,10
<u>2. Baujahr von 1961 - 1970</u>		
2.1 mittlere Wohnlage	3,85	4,50
2.2 gute Wohnlage	4,34	5,30
<u>3. Baujahr von 1971 - 1990</u>		
3.1 mittlere Wohnlage	4,34	5,15 *
3.2 gute Wohnlage	4,12	5,37
<u>4. Baujahr von 1991 - 2004</u>		
4.1 mittlere Wohnlage	5,50	6,16
4.2 gute Wohnlage	5,15	6,30

*

Hinweis:

Für das Feld 3.1 (Baujahr 1971-1990) lagen nur 18 Datensätze vor. Die Zahlen wurden dennoch mit in den Mietspiegel einbezogen, um den Vertragsparteien die Möglichkeit bieten zu können, die Miethöhe auch hier eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Erläuterungen zur Tabelle

1. Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten je qm Wohnfläche an. Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung-II BV. in der Fassung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 13.09.2001 i. V. m. Anlage 3) sind z. B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Heizkosten, Heizungswartung usw. Kosten einer Garage/eines Abstellplatzes sowie Schönheitsreparaturen sind ebenfalls nicht in den Mietwerten enthalten.

2. Wohnlage

Bei der Differenzierung nach der Lage handelt es sich lediglich um eine Differenzierung zwischen verschiedenen Mietwohnungsstandorten. Es geht nicht um die Beurteilung der gesamten Gemeinde, da lediglich der Mietwohnungsmarkt in den Mietspiegel einfließt. Mit

den zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnlagekategorien „mittel“ und „gut“ werden die typischen Merkmale des Wohnumfeldes beschrieben.

Mittlere Wohnlage

In diesen Gebieten gleichen sich die Vor- und Nachteile aus, bzw. es gibt leichte Lagenachteile. Normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile bezüglich Erreichbarkeit, Immissionen, Bauweise, Eingrünung, Verkehrsbelastung und Versorgungseinrichtungen.

Gute Wohnlage

Wohnlagen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der mittleren Wohnlage deutlich überwiegen. Wohnungen in Gebieten mit vorwiegend aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzungen an Straßen, bzw. in Vorgärten, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, überwiegend Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, günstige Verkehrsverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

3. Ausstattung

Die angegebenen Tabellenwerte gelten für durchschnittlich ausgestattete Wohnungen (Standardwohnungen). Eine Wohnung ist durchschnittlich ausgestattet, wenn folgende Ausstattungsklassen vorliegen:

- Sammelheizung (Fern-, Block-, Zentral- sowie Etagenheizung)
- Bad (abgetrennter Raum mit Badewanne und/oder Dusche)
- WC (innerhalb der Wohnung).

Die Miete einer Standardwohnung mit baualtersgemäßer Ausstattung wird vorwiegend im mittleren Bereich der Spanne liegen.

4. Modernisierung

A. Grundsatz

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. „Übliche“ Modernisierungen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, wie z. B. der Einbau einer Sammelheizung, werden durch geänderte Ausstattungszuordnungen erfasst. Die Wohnwertunterschiede durch Modernisierungen werden in der Regel dadurch einbezogen, dass eine normale Wohnung eher im mittleren Bereich, eine modernisierte Wohnung im oberen Bereich der Spanne eingeordnet wird. Wenn die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten im unteren Bereich der Spanne.

B. Ausnahme

Umfassende Modernisierungen, die den baulichen Standard einer Neubauwohnung erreichen, können hingegen bei der Anwendung des Mietspiegels zu einer Veränderung bei der Einstufung in die Baualtersklasse des Gebäudes führen.

Voraussetzung ist jedoch eine Vollmodernisierung. Diese liegt vor, wenn ein *wesentlicher Bauaufwand* betrieben wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

Definition

Ein Bauaufwand ist lt. Rechtsprechung nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht. Außerdem ist es erforderlich, dass eine nicht

unwesentliche Veränderung des Wohnungsgrundrisses erfolgt und/oder der Grundriss heutigen Anforderungen entspricht.

Modernisierungselemente (Aufzählung nicht abschließend) können sein:
haus-, bau- und wohntechnische Verbesserungen bzw. Grundrissänderungen, **verbunden mit mindestens einer der folgenden Maßnahmen:**

Erneuerung

- eines bestehenden Badezimmers,
- der Elektroinstallation,
- der Wasser- bzw. Abflussleitungen,
- der Fassade,
- des Treppenhauses,
- der Fußböden,
- der Decken,

Modernisierung einer bestehenden Heizung.....

Diese umfassend modernisierten Wohnungen können bei der Eingruppierung derjenigen Baualtersklasse zugeordnet werden, in welcher die Modernisierung abgeschlossen war. Sie müssen nach Art und Ausstattung mit den Wohnungen dieser Baualtersklasse vergleichbar sein. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Informationen (keine Rechtsberatung)

Stadt Minden - Der Bürgermeister -
Fachbereich 5
Bauen, Wohnen und Verkehr
5.1 - Bauen und Wohnen
Tel.: 0571/89-604 und 89-452
Fax: 0571/8911452 oder 0571/8911604
Internet.: www.Minden.de
Email.: H.Jentsch@Minden.de
Email.: C.Bueckmann@Minden.de

Sprechzeiten:

Montag, Dienstag	8.00 Uhr - 12.30 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	8.00 Uhr - 12.30 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.30 Uhr.