

7. Baumängel

Baumängel, die die Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses betreffen und durch Reparaturen behebbar sind, bleiben bei der Mietwertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Sie können vom Mieter gesondert außerhalb des Mieterhöhungsbegehrens geltend gemacht werden. Für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bleibt das Recht, eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB durchzuführen, unberührt.

8. Wohnlagen

Für die Lagequalität des Hauses/ der Wohnung sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform, Baudichte, baulicher Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsverbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes, Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw.), Straßenbild sowie Image der Straße oder des Viertels.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Qualitäts-Merkmale. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, dass jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden können.

Es ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im wesentlichen beeinflusst wird.

A. Einfache Wohnlage:

Sie ist gegeben, wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und/oder Geruchsbelästigungen und durch besondere Beengung beeinträchtigt wird, insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder Verkehrswegen, z. B. stark belastete Durchgangsstraßen. Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

B. Normale Wohnlage:

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung,
- Durchmischung mit Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigenden Verkehrslagen, mittlere Infrastruktur,
- in Stadtrandgebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschossbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild,
- in Außenbereichen bzw. Bauernschaften bei Wohnungen an Straßen, in denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

Der überwiegende Teil der Wohnungen im Stadtgebiet ist der normalen Wohnlage zuzuordnen.

C. Gute Wohnlage:

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, mittlere bis gute Infrastruktur sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage, ohne bedeutenden Durchgangsverkehr,
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel mit bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßenbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

Bei Wohnungen in Gebieten überwiegend mit Ein- oder Zwei-Familienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10% zu den Tabellenwerten gemacht werden.

9. Fortschreibung des Mietspiegels

Dieser qualifizierte Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31. 12. 2003. Danach ist er entsprechend § 558 d BGB der Marktentwicklung anzupassen.

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm
Stand: 01. 01. 2002

Erstellt vom:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
Museumsstr. 7/9, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 174269; Fax: 172961

Mitgewirkt haben:

Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt
Museumsstr. 7/9, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 174269; Fax: 172961

Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt
Caldenhofer Weg 10, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 178010; Fax: 172929

Haus + Grund Hamm e.V.
Südring Center, Eingang Am Stadtbad, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 20090; Fax: 20090

Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.
Südring 1, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 20056; Fax: 20058

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Bezirksverband e.V., Ostring 23, 59423 Unna
Telefon: (02303) 239911

Haus u. Grund Hamm-Heessen e.V.
Kegenhoffweg 3, 59073 Hamm
Telefon: (02381) 81 517 oder 10 63 51; Fax: 84 353

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Widumstr. 33, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 9338-0; Fax: 9338-357

2 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) stellt der vorliegende qualifizierte Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB eine Übersicht über die ortsüblichen, angemessenen, nicht preisgebundenen **Vergleichsmieten** im Stadtgebiet Hamm für Wohnungen vergleichbarer Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 ff BGB in eigener Verantwortung zu ermitteln.

Bei Neuvermietungen, die grundsätzlich frei vereinbart werden können, steht der Mietspiegel als angemessene Orientierungshilfe zur Verfügung.

Die nachfolgenden Tabellen-Werte sind **Netto-Kaltmieten** für frei vermietbaren, nicht preisgebundenen und nicht möblierten Wohnraum. Sie enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Kosten der Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen.

Die Spannbreiten der erfassten Mieten sind auf objektiv nicht messbare Qualitätsunterschiede zurückzuführen. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten wird empfohlen, den Mittelwert der jeweiligen Spanne als Basismiete für die im folgenden beschriebenen Zu- und Abschläge anzusetzen.

Abweichungen in Bezug auf Lage, Art und Wohnungsgröße sowie Ausstattung- und Modernisierungsaufwand können die Tabellenwerte entsprechende Zu- und Abschläge über- oder unterschritten wer-

2. Mietwert - Tabelle (Stand: 1.1.2002) in EURO/m² Wohnfläche

| Baualterklasse und Wohnlage | mit WC, ohne Bad und ohne Heizung... | mit WC, mit Bad oder mit Heizung... | mit WC, mit Bad und mit Heizung... |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | A | B | C |
| 1. ... bis 1948 | | | |
| 1.1 einfache | 2,00 - 2,50€ | 2,60 - 3,10€ | 3,60 - 4,30€ |
| 1.2 mittlere | 2,10 - 2,60€ | 2,70 - 3,20€ | 3,80 - 4,50€ |
| 1.3 gute | 2,40 - 2,90€ | 3,00 - 3,50€ | 4,00 - 4,70€ |
| 2. ... von 1948 bis 1960 | | | |
| 2.1 einfache | 2,20 - 2,70€ | 2,80 - 3,30€ | 3,90 - 4,60€ |
| 2.2 mittlere | 2,30 - 2,80€ | 3,05 - 3,55€ | 4,10 - 4,80€ |
| 2.3 gute | 2,50 - 3,00€ | 3,20 - 3,70€ | 4,50 - 5,20€ |
| 3. ... von 1961 bis 1970 | | | |
| 3.1 einfache | | 3,30 - 3,80€ | 4,10 - 4,80€ |
| 3.2 mittlere | | 3,65 - 4,15€ | 4,45 - 5,15€ |
| 3.3 gute | | 3,90 - 4,40€ | 4,80 - 5,50€ |
| 4. ... von 1971 bis 1980 | | | |
| 4.1 einfache | | | 4,40 - 5,10€ |
| 4.2 mittlere | | | 4,70 - 5,40€ |
| 4.3 gute | | | 5,10 - 5,80€ |
| 5. ... von 1981 bis 1990 | | | |
| 5.1 einfache | | | 4,60 - 5,30€ |
| 5.2 mittlere | | | 5,00 - 5,70€ |
| 5.3 gute | | | 5,50 - 6,20€ |
| 6. ... ab 1991 | | | |
| 6.1 einfache | | | 5,10 - 5,80€ |
| 6.2 mittlere | | | 5,50 - 6,20€ |
| 6.3 gute | | | 6,00 - 6,70€ |

3. Baualterklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die nach der baulichen Standard-Ausstattung der entsprechenden Baualterklasse als typisch zuzuordnen sind. Das Herstellungsjahr stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechende Baualterklasse dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahreseinstufungen als fließend anzusehen.

4. Wohnungsgrößen

Die Mietwerte beziehen sich nur auf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 75 m² und nicht auf Einfamilienhäuser. Bei kleineren oder größeren Wohnungen sind im angemessenen Verhältnis nachstehend aufgeführte Zu- oder Abschläge als Cirka-Werte zu machen:

Anhaltswerte:

| | | | |
|---|---------------|---|---------------|
| bis 40 m ² : | mehr als +20% | 91 m ² bis 100 m ² : | - 2% |
| 41 m ² bis 50 m ² : | + 15% | 101 m ² bis 120 m ² : | - 5% |
| 51 m ² bis 60 m ² : | + 7% | 121 m ² und mehr: | |
| 61 m ² bis 90 m ² : | ± 0% | | mehr als -10% |

Die Anhaltswerte gelten nicht für Einfamilienhäuser.

5. Besondere Ausstattungsmerkmale

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen mit einer Ausstattung, die dem jeweiligen Baualter entspricht. Besondere Ausstattungen (z. B. zusätzliches Gäste-WC, hochwertige Bodenbeläge, luxuriöse Badezimmerichtung, Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten von bis zu insgesamt 15%.

Einfamilienhäuser rechtfertigen auch bei Wohnflächen von mehr als 90 m² Zuschläge von bis zu 20% auf die Tabellenwerte. Abschläge von bis zu insgesamt 10% sind möglich für z. B. fehlende Wasch-/Trockenräume, fehlende Abstellräume außerhalb der Wohnung, nicht abgeschlossene Wohnung.

6. Modernisierungen/Bauwertverbesserungen

Modernisierungsmaßnahmen, die über die übliche Standardausstattung der entsprechenden Baualterklasse hinausgehen und die die Wohnqualität verbessern, wie z. B. neue Fenster mit Isolierverglasung, zusätzliche Wärmedämmung der Außenwände, Verbesserung bzw. Erneuerung der Elektroinstallation, neue Sanitärinstallation und neue Fliesen im Bad, neue Innentüren und neue Wohnungseingangstüren, rechtfertigen Zuschläge. Die Zuschläge sind zu begrenzen, und zwar in den Altersstufen bis 1960 auf maximal 17%, danach auf maximal 13%.

Altersklassenumstufung

Wenn eine Wohnung in einem voll modernisierten Gebäude liegt und neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, dann ist sie der Baualtergruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahme abgeschlossen worden ist. Notwendige Bau-Instandhaltungsmaßnahmen (erforderliche Reparaturen) allein und Modernisierungen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, bleiben bei der Mietwertermittlung unberücksichtigt.