

## 1. Allgemeines

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) stellt der vorliegende Mietspiegel im Sinne des § 2 eine Übersicht über die ortsüblichen, angemessenen, nicht preisgebundenen **Vergleichsmieten** im Stadtgebiet Hamm für Wohnungen an vergleichbarer Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Der Mietspiegel bietet den Vertragspartnern die Möglichkeit, im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 2 MHG 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.

Bei Abweichungen in Bezug auf Lage, Art und Wohnungsgröße sowie Ausstattungs- und Modernisierungsaufwand können die Tabellenwerte durch entsprechende Zu- oder Abschläge über- oder unterschritten werden.

## 2. Mietwert - Tabelle

| Baujahr und Wohnlage        | A                                 |                                  |                                 | B                                |                                  |                                 | C                               |                                 |                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                             | Mit WC, ohne Bad, ohne Heizung... | Mit WC, ohne Bad oder Heizung... | Mit WC, mit Bad, mit Heizung... | Mit WC, ohne Bad oder Heizung... | Mit WC, ohne Bad oder Heizung... | Mit WC, mit Bad, mit Heizung... | Mit WC, mit Bad, mit Heizung... | Mit WC, mit Bad, mit Heizung... | Mit WC, mit Bad, mit Heizung... |
| <b>1. ... bis 1948</b>      |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 1.1 einfach                 | 3,55-4,35                         | 4,70-5,45                        | 6,35-7,85                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 1.2 normal                  | 3,75-4,55                         | 4,95-5,75                        | 6,75-8,25                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 1.3 gut                     | 4,25-5,25                         | 5,25-6,45                        | 7,15-8,75                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| <b>2. von 1948 bis 1960</b> |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 2.1 einfach                 | 4,10-4,90                         | 5,20-6,00                        | 6,90-8,20                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 2.2 normal                  | 4,20-5,10                         | 5,80-6,70                        | 7,20-8,70                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 2.3 gut                     | 4,40-5,40                         | 6,00-7,00                        | 7,90-9,40                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| <b>3. von 1961 bis 1970</b> |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 3.1 einfach                 |                                   | 5,40-6,50                        | 7,70-8,80                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 3.2 normal                  |                                   | 6,10-7,30                        | 8,40-9,50                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 3.3 gut                     |                                   | 6,60-7,80                        | 8,90-10,40                      |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| <b>4. von 1971 bis 1980</b> |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 4.1 einfach                 |                                   |                                  | 7,75-9,25                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 4.2 normal                  |                                   |                                  | 8,15-9,65                       |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 4.3 gut                     |                                   |                                  | 8,95-10,45                      |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| <b>5. von 1981 bis 1990</b> |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 5.1 einfach                 |                                   |                                  | 8,65-10,15                      |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 5.2 normal                  |                                   |                                  | 9,65-11,15                      |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 5.3 gut                     |                                   |                                  | 10,65-12,15                     |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| <b>6. ab 1991</b>           |                                   |                                  |                                 |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 6.1 einfach                 |                                   |                                  | 10,60-12,10                     |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 6.2 normal                  |                                   |                                  | 11,60-13,10                     |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |
| 6.3 gut                     |                                   |                                  | 12,60-14,10                     |                                  |                                  |                                 |                                 |                                 |                                 |

## 3. Baualtersklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die nach der baulichen Standard-Ausstattung der entsprechenden Baualtersklasse als typisch zuzuordnen sind. Das Herstellungsdatum stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechenden Baualtersklassen dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahrstufen als filegend anzusehen.

## 4. Wohnungsgrößen

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 50 qm bis 90 qm. Bei kleineren oder größeren Wohnungen sind im allgemeinen Verhältnis nachstehend aufgeführte Zu- oder Abschläge als Ca-Werte zu machen:

### Anhaltswerte:

|                  |        |                    |        |
|------------------|--------|--------------------|--------|
| bis 34 qm:       | + 25 % | 91 qm bis 99 qm:   | - 2 %  |
| 35 qm bis 44 qm: | + 15 % | 100 qm bis 119 qm: | - 5 %  |
| 45 qm bis 49 qm: | + 5 %  | 120 qm und mehr:   | - 10 % |

## 5. Besondere Ausstattungsmerkmale

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die der üblichen Ausstattung des Baualters entsprechen. Besondere Ausstattungen (z. B. zusätzliches Gäste-WC, hochwertige Bodenbeläge, luxuriöse Badezimmerreinigung, Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten bis insgesamt 15 %. Einfamilienhäuser rechtfertigen 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 Baualtersklasse 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 mit erheblichem Aufwand derart modernisiert wurde, daß sie neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, ist sie der Baualtersgruppe 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 Mietbewertung unberücksichtigt.

**Baumängel**, die die Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses betreffen und durch Reparaturen beherrbar sind, bleiben bei der Mietpreisermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Sie können vom Mieter gesondert, außerhalb des Mieterhöhungsbegehrens, geltend gemacht werden.

Für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bleibt das Recht, eine Mieterhöhung gemäß § 3 MiHG durchzuführen, unberührt.

## 7. Wohnlagen

Für die Lagequalität des Hauses/der Wohnung sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauform, Baulichte, 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 ähnlichen 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.

### 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 Indu-

strie- 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 Geschäfte-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigenden Verkehrslagen, mittlere Infrastruktur,
- in Stadttrandgebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschosbau, 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.

### C. Gute Wohnlage:

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter 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 Zweifamilienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsverbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10 % zu den Tabellenwerten gemacht werden.

### 8. Fortschreibung des Mietspiegels

Der Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31.12.1996. Er verlängert sich um ein weiteres Jahr, wenn von keinem der Beteiligten ein Antrag auf Fortschreibung bis 6 Monate vor Ablauf gestellt wird.

## Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm  
Stand: 01.01.1995

Herausgegeben von:

Stadt Hamm

Wohnungsförderungsamt

Caldenhofer Weg 10, 59065 Hamm, Telefon: (02381) 17-8150 oder 17-8010

Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.

Wilhelmstraße 159, 59067 Hamm, Telefon: (02381) 417723

Haus + Grund Hamm e.V.

Stüdring Center, Eingang Am Stadtbad, 59065 Hamm,

Telefon: (02381) 20090/70067

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer

Bezirksverband e.V., Ostring 23, 59423 Urna, Telefon: (02303) 239911

Haus u. Grund Heessen e.V.

Asterstraße 31, 59073 Hamm, Telefon: (02381) 617709

Mätkischer Verein der Grundeigentümer und Vermieter e.V.

Bahnhostraße 4, 59065 Hamm, Telefon: (02381) 23014

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hamm  
Museumsstraße 7-9, 59065 Hamm, Tel. 02381/174289

Mitgewirkt haben:

3 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ring Deutscher Makler, BV Dortmund

Hammer gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Widurnstraße 52, 59065 Hamm, Telefon: (02381) 28088