

Hamm:



Mietspiegel 2010

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm



Auflage:

4000

Layout und Druck:

Stadt Hamm, der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt

Erstellt von der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Hamm
Gustav-Heinemann-Str. 10, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 174267; Fax: 172961

Mitgewirkt haben:

Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt
Gustav-Heinemann-Str. 10, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 174200; Fax: 172961

Stadt Hamm, Wohnungsförderungsamt
Gustav-Heinemann-Str. 10, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 178000; Fax: 172929

Haus + Grund Hamm e.V.
Südring Center, Eingang Am Stadtbad, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 20090; Fax: 436100

Mieter-Verein Hamm und Umgebung e.V.
Chattanoogaplatz 2 - 4, 59065 Hamm
Telefon: (02381) 20056; Fax: 20058

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

Haus u. Grund Hamm-Heessen e.V.
Kegenhoffweg 3, 59073 Hamm
Telefon: (02381) 81 517; Fax: 3730609

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

Internet:

<http://www.hamm.de> unter: Planen, Bauen, Verkehr
rechte Leiste Gutachterausschuss
Mietspiegel

1. Allgemeines

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

Ein qualifizierter Mietspiegel kann nach 2 Jahren entsprechend § 558 d BGB ohne Auswertung einer neuen Stichprobe erstellt werden, wenn die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt wird.

Alle am Mietspiegel Beteiligten haben über die Entwicklung des Preisindexes beraten und beschlossen, die Daten des Mietspiegels 2008, wie unter 2. Mietwert-Tabelle aufgeführt, fortzuschreiben.

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 Betriebskostenverordnung (BetrkV) 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- und Abschläge über- oder unterschritten werden.

2. Mietwert - Tabelle (Stand: 1. 1. 2010)

(in Euro/m² Wohnfläche)

Wohnungen mit Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse, Wohnungsgröße 60 m² bis 90 m²

Baualtersklasse 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	2,25 - 2,75	2,90 - 3,40	3,90 - 4,60
1.2 mittlere	2,35 - 2,85	3,05 - 3,55	4,05 - 4,75
1.3 gute		3,20 - 3,70	4,40 - 5,10
2. von 1948 bis 1960			
2.1 einfache	2,40 - 2,90	3,25 - 3,75	4,05 - 4,75
2.2 mittlere	2,55 - 3,05	3,40 - 3,90	4,25 - 4,95
2.3 gute		3,60 - 4,10	4,60 - 5,30
3. von 1961 bis 1970			
3.1 einfache		3,65 - 4,10	4,35 - 5,00
3.2 mittlere		3,85 - 4,30	4,55 - 5,20
3.3 gute		4,05 - 4,50	4,95 - 5,60
4. von 1971 bis 1980			
4.1 einfache			4,60 - 5,25
4.2 mittlere			4,80 - 5,45
4.3 gute			5,20 - 5,85
5. von 1981 bis 1990			
5.1 einfache			4,85 - 5,55
5.2 mittlere			5,05 - 5,75
5.3 gute			5,50 - 6,20
6. von 1991 bis 2000			
6.1 einfache			5,15 - 5,85
6.2 mittlere			5,40 - 6,10
6.3 gute			5,85 - 6,55
7. ab 2001			
7.1 einfache			5,45 - 6,15
7.2 mittlere			5,70 - 6,40
7.3 gute			6,20 - 6,90

3. Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungs-, Qualitäts- und Modernisierungsstandards und Wohnungsgrößen

Fassade	ohne Wärmedämmung, ohne Putz, einfacher, glatter Putz	ohne Wärmedämmung, Kratzputzfassade, Sicht- oder Klinkermauerwerk	Mit Wärmedämmung, z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade, Stuckornamentfassade	Prozentzahlen für die bewertete Wohnung
vor 1961	0%	1%	5%	
nach 1961	-1%	0%	4%	
nach 1981	-5%	-4%	0%	
Treppenhaus	Linoleum-, PVC-Böden, Ölsockel, einfacher Putz, Holztreppe in einfacher Ausführung	teilweise Plattierung, Strukturputz, Massivtreppe in normaler Ausführung mit Kunststeinbelag	hochwertige Bodenbeläge und Treppengeländer sowie Wohnungseingangstüren, aufwendige Haustür, Gegensprechanlage	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Fenster	Einfachverglasung	Einfachverglasung	Isolierverglasung	
vor 1981	0%	0%	4%	
nach 1981	-4%	-4%	0%	
Heizungsanlage	Heizung nicht in allen Wohnräumen	Gasetagenheizung, Zentralheizung, Fernwärme, Elektrospeicherheizung	Niedertemperaturkessel	
vor 1961	0%	0%	6%	
nach 1961	-4%	0%	4%	
nach 1991	-6%	-2%	0%	
Elektroanlage	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in geringer Anzahl	Deckenlampenanschlüsse, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl	anspruchsvolle Installation und Ausführung, neue Stromverteilung	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Sanitärinstallation in Bad/WC	Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, insgesamt schlechte Ausführung	Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken, insgesamt Standardausführung	Badewanne und Dusche, Hänge-WC, Mischarmaturen, hochwertige Ausführung bzw. Kompletterneuerung nicht älter als 15 Jahre	
vor 1961	0%	3%	6%	
nach 1961	-3%	0%	3%	
Wandfliesen in Bad und Küche	Bad: keine oder geringfügige Verfliesung, Küche: ohne Verfliesung	Bad: umlaufende Verfliesung, Küche: Fliesenspiegel	Bad, Gäste-WC und Küche mit großzügiger und neuwertiger Wandplattierung bzw. Kompletterneuerung nicht älter als 15 Jahre	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Fußbodenbeläge	ohne Beläge, Holzdielen	überwiegend Linoleum oder PVC, Teppichboden, Laminat	überwiegend Fliesen, Parkett, hochwertiger Teppichboden	
vor 1961	0%	1%	2%	
nach 1961	-1%	0%	1%	
Wohnungsinnentüren	einfache, gestrichene Holztüren	furnierte Holztüren	hochwertige oder neue Naturholztüren, hochwertige Beschläge	
vor 1961	0%	2%	4%	
nach 1961	-2%	0%	2%	
Balkon/ Loggia	ohne Balkon	mit Balkon	mit Loggia/Dachterasse	
	- 5 %	0%	5 %	
Zusätzliches Gäste-WC			6%	
alleinige Gartennutzung			2%	
nicht abgeschlossenen Wohnung			-10%	
Einfamilienhaus			20%	
Wohnungsgröße	bis 40 m ²		mind. 20 %	
	größer 40 m ²		15%	
	größer 50 m ²		7%	
	größer 60 m ²		0%	
	größer 90 m ²		-2%	
	größer 100 m ²		-5%	
	größer 120 m ²		mind. -10 %	
Summe der Zu- und Abschläge in % des Ausgangswertes				

4. Baualtersklassen

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen mit einer Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse. Das Herstellungsjahr stellt dabei nur einen allgemeinen Anhalt für die Einordnung in die entsprechende Baualtersklasse dar. Insbesondere sind die Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Baujahreseinstufungen als fließend anzusehen.

Wird der Standard einer neueren Baualtersklasse erreicht, dann begrenzt die Mietangabe für die neuere Baualtersklasse die Summe der Zuschläge zur vorhandenen Baualtersklasse.

Altersklassenumstufung

Wenn eine Wohnung in einem voll modernisierten Gebäude liegt und neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, dann 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 Mietwertermittlung unberücksichtigt.

5. 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, unabhängig vom Mieterhöhungsbegehren des Vermieters, geltend gemacht werden.

Für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen bleibt das Recht, eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB durchzuführen, unberührt.

6. 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. Mittlere 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, an 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 Straßensbild 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 Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.) können entsprechende Zuschläge von bis zu 10% zu den Tabellenwerten gemacht werden.

7. Fortschreibung des Mietspiegels

Der Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31. 12. 2011. Danach ist er entsprechend § 558 d BGB der Marktentwicklung anzupassen.