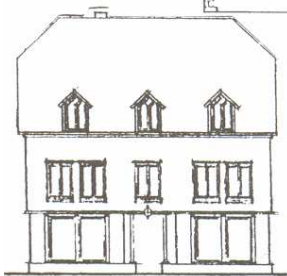


2006

DETMOLDER MIETSPIEGEL



LIPPE
DETMOLD
eine wunderschöne Stadt...

INFORMATIONEN (KEINE RECHTSBERATUNG)

Stadt Detmold Fachbereich Stadtentwicklung Wohnungsbau- und Grundstücksservice

Ferdinand-Brune-Haus,
Rosental 21
Hintergebäude, Zimmer: 024
Telefon: (0 52 31) 9 77-6 12

Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

Internet: www.detmold.de > Planen und Bauen
www.stadtdetmold.de/mietspiegel.html

INFORMATIONEN UND BERATUNGEN FÜR IHRE MITGLIEDER

Haus- und Grundeigentümer-Verein Detmold e. V.

Paulinenstr. 37, 32756 Detmold
Telefon: (0 52 31) 2 50 65

Sprechzeiten:

Nach Vereinbarung

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund

Marktplatz 3, 32756 Detmold
Telefon: (0 52 31) 3 96 99

Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr
und 14.00 - 17.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Mieterschutzverein Detmold e. V. Rechtsberatung

Paulinenstr. 57, 32756 Detmold
Telefon: (0 52 31) 2 20 34

Beratung:

Mittwoch ab 14.30 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Dieser Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Detmolder Stadtgebiet und den Ortsteilen, jedoch nicht für Sozialwohnungen. Er stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar und soll den Vertragsparteien ermöglichen, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der Fassung vom 19.06.2001 hat der Gesetzgeber die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen festgelegt.

Ortsüblich ist demnach die Miete, die in Detmold für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenübersicht weist Bereiche (Preisspannen) aus, in denen sich die jeweiligen ortsüblichen Miethöhen bewegen. Alle Werte beziehen sich auf Standard-Wohnungen (Ausstattung: Etagen- oder Sammelheizung, Doppelverglasung, Dusche oder Bad, WC) mit 60 bis 80 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Für kleinere bzw. größere Wohnungen ergeben sich Zu- bzw. Abschläge. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit besonderer Komfortausstattung) sind die angegebenen Mietwerte nur bedingt anwendbar, können aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieter- und Vermieterangaben zu Miethöhen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder bei bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel informiert durch die ausgewiesenen Preisspannen über das Mietgefüge in Detmold.

Die Vertragsfreiheit beim Abschluss von Mietverträgen wird durch den Mietspiegel nicht berührt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TABELLEN

ORTSÜBLICHE MIETEN

Die ortsübliche Miete (Tabelle 1) ist der Mittelwert für die einfache, die mittlere, die gute oder die beste Wohnlage. Dieser Wert gilt für eine Beschaffenheit von Grundstück, Gebäude und Wohnung, die weder durch besondere Vorzüge noch durch besondere Belastungen gekennzeichnet ist.

DIE VERGLEICHSMIETE FÜR EINE EINZELNE WOHNUNG

Wenn der Wohnwert einer einzelnen Wohnung besondere Vorzüge oder Belastungen aufweist, werden diese durch Zuschläge bzw. Abschläge berücksichtigt, um die Vergleichsmiete dieser einzelnen Wohnung zu bestimmen. Die für Detmold ermittelten Zu- und Abschläge können der Wohnwerttabelle (Tabelle 2) entnommen werden

DER WOHNWERT DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG

Die Tabelle enthält nur Wohnwertmerkmale, die im Gebiet der Stadt Detmold vorgefunden wurden und den Wohnwert von untersuchten Wohnungen beeinflusst haben. Rechnerisch werden diese Merkmale durch Faktoren (z.B. 1,08 für einen Zuschlag von 8%) erfasst.

DIE BERECHNUNG DER VERGLEICHSMIETE

Für diese Berechnung wird der Mittelwert der Wohnlage einer einzelnen Wohnung als Ausgangsbasis eingesetzt (z.B. 6,00 € für die gute Wohnlage). Falls die Wohnwertmerkmale der einzelnen Wohnung durch besondere Belastungen oder Vorzüge gekennzeichnet sind, werden die Mietansätze schrittweise mit den Wohnwertfaktoren der Tabelle multipliziert (mal genommen). Das zeigt das Rechenbeispiel für eine Erdgeschosswohnung in guter Wohnlage, in deren Nachbarschaft erheblicher Verkehrslärm auftritt und die in einem Gebäude aus dem Jahr 1945 liegt.

BERECHNUNG EINER BESTIMMTEN WOHNUNGSMIETE

Für Ihre individuelle Ermittlung der Vergleichsmiete können Sie das Rechenblatt nutzen, in dem Sie wie oben beschrieben vorgehen (Taschenrechner wird empfohlen).

Im Falle der Unter- bzw. Überschreitung der jeweiligen Grenzen der Tabelle 1 der so ermittelten Vergleichsmiete sollte das Ergebnis nochmals geprüft oder fachlicher Rat bei den angegebenen Interessenvertretungen eingeholt werden.

Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)

Wohnlagen	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
1 – Einfache	3,04 €	3,85 €	4,74 €
2 – Mittlere	3,74 €	4,90 €	6,01 €
3 – Gute	4,68 €	6,00 €	7,27 €
4 – Beste	5,61 €	6,85 €	8,22 €

Mittelwert

Kaltmiete pro m² pro Monat ohne besondere Vorzüge oder Belastungen durch den Zustand des Gebäudes oder der Wohnung und des angetroffenen Wohnumfeldes

Untergrenze / Obergrenze

Wenn mehrere Zu- oder Abschläge zu einer Vergleichsmiete unterhalb der Untergrenze oder oberhalb der Obergrenze führen, müssen weitere Informationen über den besonderen Wohnwert dieser Wohnung eingeholt werden

Wohnwerttabelle (Tabelle 2) – Standard, Zu- und Abschläge

		Im Einzelfall können die aufgeführten Merkmale zu einer abweichenden Beurteilung bei den Zu- und Abschläge führen		Wohnwert-faktoren
Wertfaktoren für Lage und Gebäude	Lärm-belästigungen	gering (Standard)		1,00
		stark		0,92
	Öffentliche Infrastruktur	normal (Standard)	z. B. nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	1,00
		besondere Vorzüge	z. B. naher Kindergarten, Erholungsmöglichkeiten	1,08
	Gebäude-zustand	gut (Standard)	z. B. gepflegte Fassaden, Fenster, Außenanlagen	1,00
		schlecht	z. B. Risse im Putz, abgeplatzte Farbe, ungepflegter Gesamteindruck	0,92
		miserabel	z. B. Schäden im Putz, starke Verwitterung, mangelhafte Anstriche	0,85
	Baujahr	1950 – 1970 (Standard)		1,00
		vor 1900		0,85
		1900 – 1950		0,92
		1970 – 1990		1,08
		ab 1990		1,15
Wertfaktoren für die Wohnung	Wohnungs-größe	ca. 60 – 80 m ² (Standard)		1,00
		ca. 80 – 95 m ²		0,92
		über 95 m ²		0,85
		ca. 30 – 45 m ²		1,15
		ca. 45 – 60 m ²		1,08
	Wohnungs-zustand	gut (Standard)	Altbau renoviert	1,00
		kaum renoviert	z. B. gefangene, sehr hohe oder sehr niedrige Räume	0,92
		Neubau	nicht älter als zwei Jahre	1,08
	Wohnungs-ausstattung	normal (Standard)	z. B. Etagen- oder Sammelheizung, Doppelverglasung, Dusche oder Bad, WC	1,00
		gehoben	z. B. Parkett, zusätzliche Badewanne, WC, Kamin / Kachelofen	1,08
		geringwertig	z. B. keine Sammelheizung, Einfachverglasung	0,92
	Besondere Beschaffenheiten	keine (Standard)		1,00
		Erdgeschoss, Nordausrichtung, mehr als 10 Wohnungen		0,92
		Zweifamilienhaus		1,08

Ermittlung der Vergleichsmiete

Meine Wohnlage:	3	(=gute Wohnlage)	
Mittelwert meiner Wohnlage		(mal)	6,00 €
Lärmbelästigungen	0,92	das sind	5,52 €
Öffentliche Infrastruktur	1,00	das sind	5,52 €
Gebäudezustand	1,00	das sind	5,52 €
Baujahr	0,92	das sind	5,08 €
Wohnungsgröße	1,08	das sind	5,48 €
Wohnungszustand	1,00	das sind	5,48 €
Wohnungsausstattung	1,00	das sind	5,48 €
Besondere Beschaffenheit	0,92	das sind	5,05 €

Meine Vergleichsmiete beträgt: 5,05 €

Beachten Sie die Anmerkungen „Erläuterungen zu den Tabellen“ des Mietspiegels

DATENERHEBUNG ZUM MIETSPIEGEL 2006

Die Datenerhebung für diesen Mietspiegel erfolgte im Herbst 2005 durch Befragungen, die Studierende der Fachhochschule Lippe und Höxter im Rahmen eines Pilotprojektes im gesamten Detmolder Stadtgebiet durchführten.

Die Daten wurden nach den für einen „Qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geforderten Grundsätzen unter Leitung von Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn ausgewertet und in Wohnwerttabellen dargestellt. Allen an diesem Projekt Beteiligten gilt an dieser Stelle der Dank der **Stadt Detmold** und der eingebundenen Interessenvertretungen,

- **Haus- und Grundeigentümerverein Detmold e.V.**
- **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V., Mitglied im Deutschen Mieterbund**
- **Mieterschutzverein Detmold e.V.**

für die engagierte Unterstützung.

Zum Abschluss hier nun noch einmal Erläuterungen zum Sinn und zur Zweckbestimmung des Mietspiegels:

Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mieten für frei finanzierte Mietwohnungen und dient als Orientierungshilfe zur eigenverantwortlichen Vereinbarung der Miethöhe jedem, der Wohnraum mieten oder vermieten möchte.

Daneben wird der Mietspiegel zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen und dient bei Streitigkeiten über die Miethöhe den Gerichten als Maßstab zur Urteilsfindung.

Er hat keine bindende Wirkung.

HERAUSGEBER:

Stadt Detmold - Der Bürgermeister –
32754 Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Team - Wohnungsbau- und Grundstücksservice
www.stadtdetmold.de/wohnungsbau.html

Gültig ab: 01.09.2006 (wird fortgeschrieben)

Ermittlung der Vergleichsmiete

Meine Wohnlage		
Mittelwert meiner Wohnlage		
Die Wohnwertfaktoren meiner Wohnung		
Lärmbelästigungen		das sind
	mal	
Öffentliche Infrastruktur		das sind
	mal	
Gebäudezustand		das sind
	mal	
Baujahr		das sind
	mal	
Wohnungsgröße		das sind
	mal	
Wohnungszustand		das sind
	mal	
Wohnungsausstattung		das sind
	mal	
Besondere Beschaffenheiten		das sind
Meine Vergleichsmiete beträgt:		

Beachten Sie die Anmerkungen "Erläuterungen zu den Tabellen" des Mietspiegels