

2008

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

DETMOLDER MIETSPIEGEL



Der als „Qualifizierter Mietspiegel“ im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aufgestellte Mietspiegel 2006 wurde entsprechend der geforderten Grundsätze nach zwei Jahren durch Ziehung einer Stichprobe im Frühjahr/Sommer 2008 mit anschließender Auswertung unter Leitung von Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn der Marktentwicklung angepasst und in überarbeiteten Wohnwerttabellen dargestellt.

Allen daran Beteiligten gilt an dieser Stelle der Dank der **Stadt Detmold** und der eingebundenen Interessenvertretungen,

- **Haus- und Grundeigentümerverschein Detmold e.V.**
- **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.**
- **Mieterschutzverein Detmold e.V.**

für die engagierte Unterstützung.

HERAUSGEBER:

Stadt Detmold - Der Bürgermeister –
32754 Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Team - Wohnungswesen und
Grundstücksservice -

Gültig ab: 01.09.2008

(wird 2010 neu erstellt)

INFORMATIONEN (KEINE RECHTSBERATUNG)

Stadt Detmold Fachbereich Stadtentwicklung Wohnungswesen 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

www.stadtdetmold.de/wohnungswesen.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

Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)				Mittelwert Kaltmiete pro qm 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 unter der Untergrenze oder oberhalb der Obergrenze führt, müssen weitere Informationen über den besonderen Wohnwert dieser Wohnung eingeholt werden
Wohnlagen	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	
1 – Einfache	2,65 €	3,90 €	4,78 €	
2 – Mittlere	3,76 €	4,70 €	5,98 €	
3 – Gute	4,42 €	5,70 €	6,88 €	
4 – Beste	5,30 €	6,75 €	8,07 €	

Wohnwerttabelle (Tabelle 2) – Standard, Zu- und Abschläge				
				Wohnwertfaktoren
Wertfaktoren für Lage	Öffentliche Infrastruktur	normal (Standard)	z. B. nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten	1,00
		besondere Vorzüge	z. B. naher Kindergarten, Erholungsmöglichkeiten	1,08
	Verkehrs-anbindung	normal (Standard)	z. B. gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	1,00
		schlechter	z. B. weniger gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel	0,92
	Lärm-belästigungen	gering (Standard)	geringe Lärmbelästigungen z.B. durch Verkehr	1,00
		stark	starke Lärmbelästigungen z.B. durch Verkehr	0,92
Wertfaktoren für Gebäude	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 – 1969 (Standard)		1,00
		vor 1900		0,85
		1900 – 1949		0,92
		1970 – 1989		1,08
		ab 1990		1,15
Wertfaktoren für die Wohnung	Wohnungs-größe	60 – 79 m ² (Standard)		1,00
		80 – 94 m ²		0,92
		über 95 m ²		0,85
		30 – 44 m ²		1,15
		45 – 59 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

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 Abschläge bzw. Zuschläge 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. 5,70 € 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. Das zeigt das Rechenbeispiel für eine 55 qm große Erdgeschosswohnung in guter Wohnlage, in deren Nachbarschaft erheblicher Verkehrslärm auftritt und die in einem Gebäude aus dem Jahr 1980 liegt.

UNTER- UND OBERGRENZEN

Wenn mehrere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen, liegt die Vergleichsmiete im Ortsgebiet der Stadt Detmold dennoch nicht unter der Untergrenze und nicht über der Obergrenze für die Wohnlage der einzelnen Wohnung.

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).

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, Dusche oder Bad, WC) mit 60 bis 79 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Für kleinere bzw. größere Wohnungen ergeben sich Zu- bzw. Abschläge. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit besonderer Komfort-ausstattung) 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.

Rechenbeispiel

Ermittlung der Vergleichsmiete			
Meine Wohnlage	<input type="text" value="gute Wohnlage"/>		
Mittelwert meiner Wohnlage	<input type="text" value="5,70 €"/>		
Die Wohnwertfaktoren meiner Wohnung			
Öffentliche Infrastruktur	<input type="text" value="1,00"/>	das sind	5,70 €
	mal		
Verkehrsanbindung	<input type="text" value="1,00"/>	das sind	5,70 €
	mal		
Lärmbelästigungen	<input type="text" value="0,92"/>	das sind	5,24 €
	mal		
Gebäudezustand	<input type="text" value="1,00"/>	das sind	5,24 €
	mal		
Baujahr	<input type="text" value="1,08"/>	das sind	5,66 €
	mal		
Wohnungsgröße	<input type="text" value="1,08"/>	das sind	6,12 €
	mal		
Wohnungszustand	<input type="text" value="1,00"/>	das sind	6,12 €
	mal		
Wohnungsausstattung	<input type="text" value="1,00"/>	das sind	6,12 €
	mal		
Sonstige Beschaffenheiten	<input type="text" value="0,92"/>	das sind	5,63 €
Meine Vergleichsmiete beträgt:			<input type="text" value="5,63 €"/>
Beachten Sie die Anmerkungen "Erläuterungen zu den Tabellen des Mietspiegels"			

Rechenblatt

Ermittlung der Vergleichsmiete			
Meine Wohnlage	<input type="text"/>		
Mittelwert meiner Wohnlage	<input type="text"/>		
Die Wohnwertfaktoren meiner Wohnung			
Öffentliche Infrastruktur	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Verkehrsanbindung	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Lärmbelästigungen	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Gebäudezustand	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Baujahr	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Wohnungsgröße	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Wohnungszustand	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Wohnungsausstattung	<input type="text"/>	das sind	€
	mal		
Sonstige Beschaffenheiten	<input type="text"/>	das sind	€
Meine Vergleichsmiete beträgt:			<input type="text" value="€"/>
Beachten Sie die Anmerkungen "Erläuterungen zu den Tabellen des Mietspiegels"			