

RECHENBEISPIEL

Ermittlung der Vergleichsmiete

Meine Wohnlage	gute Wohnlage	
Mittelwert meiner Wohnlage	5,75 €	
Die Wohnwertfaktoren meiner Wohnung		
Öffentliche Infrastruktur	1,00	= 5,75 €
	x	
Verkehrsanbindung	1,00	= 5,75 €
	x	
Lärmbelästigungen	0,92	= 5,29 €
	x	
Gebäudezustand	1,00	= 5,29 €
	x	
Baujahr	1,08	= 5,71 €
	x	
Energiebilanz	1,08	= 6,17 €
	x	
Wohnungsgröße	1,08	= 6,66 €
	x	
Wohnungszustand	1,00	= 6,66 €
	x	
Wohnungsausstattung	1,00	= 6,66 €
	x	
Sonstige Beschaffenheiten	1,00	= 6,66 €
	x	
Meine Vergleichsmiete beträgt:		6,66 €

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

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 (Suche *Mietspiegel*)

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

Wall 3, 32756 Detmold
 Telefon: (0 52 31) 962837

Beratung:

Dienstag u. Donnerstag 10.00 - 12.30 Uhr
 und 15.00 - 16.30 Uhr
 Mittwoch 10.00 - 12.30 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, 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 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.

DETMOLDER MIETSPIEGEL



Erstmals 2006 hat die **Stadt Detmold** einen „Qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aufstellen lassen. Entsprechend den Anforderungen und Grundsätzen an einen „Qualifizierten Mietspiegel“ wurde er nun zum dritten Mal aktualisiert. Auf der Grundlage einer wissenschaftlich fundierten Umfrage bei Detmolder Mieterhaushalten mit anschließender Auswertung durch Prof. Dr. Wolfgang Hagedorn und seinem Institut wurden die Mietwerte der Marktentwicklung angepasst und die Wohnwerttabellen überarbeitet.

Die **Stadt Detmold** bedankt sich bei allen an der Erhebung und Auswertung Beteiligten für die engagierte Unterstützung. Dank dafür gilt ebenso den eingebundenen Interessenvertretungen

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

HERAUSGEBER:

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

Gültig ab 1. Januar 2012

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. 5,75 € 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 Wohnung in guter Wohnlage, in deren Nachbarschaft erheblicher Verkehrslärm auftritt und die in einem Gebäude aus dem Jahr 1980 mit guter Energiebilanz liegt.

ENERGIEBILANZ ALS WERTFAKTOR

Für Ihre individuelle Ermittlung der Vergleichsmiete ist der kWh/(qm/a)-Wert, der aus dem Energieausweis für das Gebäude hervorgeht, anzusetzen.

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.

Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)			
Wohnlagen	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
1 – Einfache	2,93 €	4,05 €	5,29 €
2 – Mittlere	3,67 €	4,90 €	6,28 €
3 – Gute	4,42 €	5,75 €	7,60 €
4 – Beste	5,62 €	6,90 €	8,93 €

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				
				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)	gering 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	
	Energiebilanz	herkömmlich (Standard)	z. B. keine Wärmedämmung (Wert lt. Energieausweis > 200 kWh/(qm/a) bzw. es liegt kein Energieausweis vor)	1,00
		gut	z. B. wärmegeklämmt (Wert lt. Energieausweis 100 bis 200 kWh/(qm/a))	1,08
sehr gut		z. B. Niedrigenergiehaus (Wert lt. Energieausweis < 100 kWh/(qm/a))	1,15	
Wertfaktoren für die Wohnung	Wohnungs-größe	ca. 60 – 79 m ² (Standard)		1,00
		ca. 80 – 94 m ²		0,92
		über 95 m ²		0,85
		ca. 30 – 44 m ²		1,15
		ca. 45 – 59 m ²		1,08
	Wohnungs-zustand	gut (Standard)	Altbau renoviert	1,00
		kaum renoviert		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
		keine (Standard)		1,00
	Besondere Beschaffenheiten	Ungünstige Raumaufteilung	z. B. überhöhter Anteil an Fluren zwischen den Wohnräumen; verwinkelte Wohnräume	0,92

RECHENBLATT ZUR BESTIMMUNG IHRER MIETE

Ermittlung der Vergleichsmiete

Meine Wohnlage

Mittelwert meiner Wohnlage

Die Wohnwertfaktoren meiner Wohnung

Öffentliche Infrastruktur = €

Verkehrs-anbindung X = €

Lärmbelästigungen X = €

Gebäudezustand X = €

Baujahr X = €

Energiebilanz X = €

Wohnungsgröße X = €

Wohnungszustand X = €

Wohnungsausstattung X = €

Sonstige Beschaffenheiten X = €

Meine Vergleichsmiete beträgt: €

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

Dieses Rechenblatt ist auch zur Eingabe der Werte online verfügbar unter www.detmold.de und dem Suchbegriff Mietspiegel und Rechenblatt.