

Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen in Bad Salzufflen, nicht jedoch 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.

Ortsüblich ist die Miete, die in Bad Salzufflen für Wohnungen gleicher Größe, Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den jeweiligen ortsüblichen Mietzins widerspiegelt. Die Mietwerte sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen) nur bedingt anwendbar, können aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel greift nicht in die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen ein. Er kann jedoch als Informationsquelle über das Mietpreisgefüge geeignet sein, um Mietpreisüberhöhungen vorzubeugen.

Baujahresgruppen	Wohnlage	
	mittlere Euro pro m ²	gute Euro pro m ²
vor 1949 modernisiert	3,45 - 5,20	3,75 - 5,20
1949-1959	4,00 - 5,20	4,05 - 5,50
1960-1969	4,05 - 5,40	4,10 - 5,50
1970-1979	4,10 - 5,45	4,10 - 5,60
1980-1989	4,20 - 5,50	4,70 - 5,85
ab 1990	5,10 - 5,75	5,60 - 7,10

Besondere Erläuterungen

Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten für nicht möblierten Wohnraum an. Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Kanalbenutzungsgebühren (für Schmutz- und Niederschlagswasser), Haus- und Flurbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne. Die Berechnung richtet sich nach den jeweiligen -zwischen Mieter und Vermieter- geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen.

Wohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit nach der Modernisierung im Wesentlichen einer Neubauwohnung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben einem Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auch durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurde. Wichtige Merkmale: Einbau von Fenstern mit Doppel- bzw. Isolierverglasung, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Bodenraum, Waschküche oder Garage.

Merkmale für Mietwertbestimmung

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Beschaffenheit) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zu Über- oder Unterschreitung der Eckwerte führen.

Wohnlage

Für die Einstufungen müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale zutreffen.

- Bei einfacher Wohnlage kann ein Abschlag von ca. 15 Prozent vom Tabellenwert der mittleren Wohnlage erfolgen.
- Bei bester Wohnlage sind Zuschläge in Höhe von ca. 20 Prozent auf die Tabellenwerte der guten Wohnlage möglich.

Einfache Wohnlage:

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit geringem Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet liegen in mittleren Wohnlagen, der Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohnlagen sind in den meisten Fällen dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an den Straßen bzw. in den Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Beste Wohnlage:

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und Wohnungen in Kurparknähe, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Besondere Erläuterungen

Bauweise:

Unterschieden wird zwischen abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern.

Ausstattung:

Es sind besonders zu berücksichtigen:

- Art der Fußbodenbeläge
- Art der Fenster:
Einfach- oder Doppelverglasung, Doppelfenster, Spezialverglasung
- Art der Küche:
Kochnische, Wohnküche, separate Küche
- Art der Beheizung:
Zentralheizung, Etagenheizung, Elektrospeicherheizung, Einzelöfen
- Sanitärausstattung:
Lage des WC's innerhalb oder außerhalb der Wohnung, Bad und WC getrennt, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-erhitzer, Qualität der san. Objekte, Wand- und Bodenbeläge.
- Weitere Ausstattung:
Türsprechanlage, Fahrstuhl, Hausantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss.
- Sonstiges:
Balkon, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Carport, Stellplätze, Gartenbenutzung.

Beschaffenheit

Grundrissgestaltung, Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, Länge von Fluren, baulicher Zustand von Wohnung und Gebäude, insbesondere von Fenstern, Fußböden, technischen Einrichtungen bzw. Anlagen, Treppenhaus, Kellerräume und Fassade.

Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen

Dieser Mietspiegel wurde entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) von der Stadt Bad Salzuflen erstellt. Hierbei wirkten der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bad Salzuflen e.V. mit.

Informationen (keine Rechtsberatung):

- Stadt Bad Salzuflen
WirtschaftsService | Öffentlichkeitsarbeit
Undine Pape-Ottensmeier | Fon [05222] 952-163

Informationen und Beratung für Ihre Mitglieder:

- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Marktstraße 5 | 33602 Bielefeld
Fon [0521] 62 512
Geschäftsstelle Bad Salzuflen | Brüderstraße 18
Fon [05222] 1 65 79
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Bad Salzuflen e.V.
Bielefelder Straße 27 | 32107 Bad Salzuflen
Fon [05222] 97 76 40

Herausgeber:

Stadt Bad Salzuflen
-Der Bürgermeister-
Rudolph-Brandes-Allee 19 | 32105 Bad Salzuflen

Stand: 01.01.2005 | Gültig bis: 31.12.2007

Stadt Bad Salzuflen

MIETSPIEGEL 2005



***Mietspiegel für
Altbauwohnungen
und freifinanzierte
Neubauwohnungen
in Bad Salzuflen***