Senne und mehr

Schloß Holte-Stukenbrock

Mietspiegel

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock 2022

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock 3

1 Erstellung 3

2 Geltungsbereich 4

3 Zweck des Mietspiegels 5

4 Mietbegriff im Mietspiegel 6

4.1 Ortsübliche Vergleichsmiete 6

4.2 Mietspannen 6

5 Gliederung des Mietspiegels 8

5.1 Art 8

5.2 Größe 8

5.3 Ausstattung 9

5.4 Beschaffenheit 11

5.5 Wohnlage 12

6 Anwendung des Mietspiegels 14

Anlage: Informations- und Ansprechpartner 16

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

1 Erstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Schloß Holte-Stuckenbrock sowie den an seiner Erstellung beteiligten Organisationen und Interessenverbänden anerkannt. Er gilt zwei Jahre lang ab Inkrafttreten und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde unter Leitung der Kreisverwaltung Gütersloh durch einen Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. An diesem Arbeitskreis waren folgende Organisationen beteiligt:

- Kreisverwaltung Gütersloh: Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen; Abteilung Soziales; Fachbereich Jobcenter, Abteilung Materielle Hilfen; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
- Vertreter der Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
- Verband Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gütersloh e.V.
- Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.
- Gütersloher Maklerverein e. V.
- Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Hamburg

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von den Städten und Gemeinden des Kreises Gütersloh durchgeführten repräsentativen Befragung bei Vermietern/innen mit dem Stichtag 1. Januar 2020. Die erhobenen Daten wurden durch eine Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex zum 01. Januar 2022 an die Marktentwicklung angepasst.

Die Beratung der Stadtverwaltung hinsichtlich der Datenerhebung und die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durchgeführte Auswertung des Mietspiegels erfolgte durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit eigenverantwortlich zu vereinbaren. Gleichzeitig ist er ein Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verbindung mit § 558d Abs. 1 BGB.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, die bis zum 31.12.2019 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb derzeit noch einer Preisbindung unterliegen;
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet wurden;
- Wohnraum, der Teil eines Studenten-, Jugend-, Altenwohnheims oder sonstigen heimähnlichen Unterkunft ist;
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen;
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird;
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen, wobei unter Möblierung/Teilmöblierung nicht Einbauschränke, Durchreichen, Einbauküchen u. ä. verstanden werden;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden auch von anderen Mietparteien mitbenutzt werden;
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung;
- Wohnungen, die kleiner 25 m² sind.

3 Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt, neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern, wie in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, haben Vermieter/innen in den Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn Vermieter/innen sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen wollen. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Vermieter/innen können nach § 558 BGB verlangen, dass Mieter/innen einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit 15 Monaten - abgesehen von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder der Anpassung der Betriebskostenpauschale (§§ 559 ff. bis § 560 BGB) - unverändert ist und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff. bis § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB) erhöht hat,
- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist.

Der Mietspiegel gibt in jedem Mietspiegelfeld für die erhobenen Mietwerte den Mittelwert (das arithmetische Mittel) und eine Mietspanne an, die sich aus den inneren zwei Dritteln der gemessenen Mietenverteilungen ergibt. D. h. es sind bei der Datenerhebung sowohl marktübliche Mieten unterhalb als auch oberhalb der Mietspannen gefunden worden. Dieses kann gegebenenfalls bei der Bewertung besonderer individueller Wohnungseigenschaften Berücksichtigung finden.

4 Mietbegriff im Mietspiegel

4.1 Ortsübliche Vergleichsmiete

Laut § 558 Abs. 2 BGB bezeichnet die ortsübliche Vergleichsmiete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, geändert worden sind.

Bei den in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche, d. h. die Miete ohne Betriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie sonstige Zuschläge (z. B. für Garagennutzung, Untervermietung) aber einschließlich der in ihr enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge.

Die ausgewiesenen Mietpreise beruhen auf den im Januar 2020 gezahlten Mieten, welche auf Januar 2022 entsprechend dem Verbraucherpreisindex indexiert wurden.
In jedem Tabellenfeld des Mietspiegels sind der Mittelwert, die Mietspanne und die Feldbesetzung ausgewiesen.

4.2 Mietspannen

Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis haben ihre besonderen Eigenschaften. Um den wohnwertsteigernden oder auch -mindernden Besonderheiten im Einzelfall besser Rechnung tragen zu können, weist die Mietspiegeltabelle neben der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete auch die Mietspannen aus. Den Hinweisen der Bundesregierung zur Mietspiegelerstellung entsprechend sind die Spannen des Mietspiegels der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock so gewählt worden, dass zwei Drittel aller erfassten Mieten des jeweiligen Tabellenfeldes innerhalb der ausgewiesenen Spanne liegen.

Die Spannweiten sind in den einzelnen Tabellenfeldern unterschiedlich groß. Dies kann verschiedene Gründe haben:

- Es gibt Wohnwertunterschiede, die durch die Tabellenmerkmale nicht berücksichtigt werden, wie z. B. sonstige Ausstattungen (Grundrissgestaltung, Balkon, hochwertige Fußböden o. ä.), Modernisierungsmaßnahmen, die nicht durch die ausgewiesenen Kriterien abgedeckt sind oder die Lage der Wohnung im Gebäude (siehe dazu die ausführliche Liste in Abschnitt 5.3).
- In die Erhebung werden sowohl Mieten aus in den letzten sechs Jahren abgeschlossenen Neuverträgen als auch aus älteren Verträgen mit in den letzten sechs Jahren geänderten Mieten einbezogen.
- Wohnungen in gleichartiger Wohnlage, aber verschiedenen Stadt-/Ortsteilen können unterschiedliche Mieten haben.

- Es kommt vor, dass sich auch bei nahezu identischen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt unterschiedliche Mieten ergeben.
- Subjektive Bewertungen von Wohnwertmerkmalen, Mieter/innen und Mietverhältnissen können die Miete neben den objektiv messbaren Merkmalen des Mietspiegels beeinflussen.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer individuellen Wohnung bietet der Mittelwert des entsprechenden Tabellenfeldes den Ausgangspunkt. Gibt es positive oder negative Merkmale, die eine Wohnung, abgesehen von den Tabellenmerkmalen, besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung oberhalb oder unterhalb vom Mittelwert, aber innerhalb der angegebenen Spanne liegen (siehe dazu die ausführliche Liste in Abschnitt 5.3). Nur in Sonderfällen kann über die Spannengrenzen hinausgegangen werden.

5 Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen gemäß § 558 Abs. 2 BGB mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung und Anwendung der nachfolgenden Hinweise beurteilt werden.

5.1 Art

Dieses Wohnwertkriterium ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wurden sowohl Daten aus vermieteten Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen als auch Mietwohnungen aus Ein- und Zweifamilienhäusern einbezogen. Darunter fallen normale Etagenwohnungen, Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonette-Wohnungen.

5.2 Größe

Die Größe wird bestimmt durch die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter. Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in fünf Größenklassen eingeteilt:

- 25 bis 50 m²
- über 50 bis 65 m²
- über 65 bis 80 m²
- über 80 bis 95 m²
- über 95 m².

5.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch die Vermieter/innen gestellt wurde. Von Mietern/innen auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermieterseitig mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet sind (Standardwohnung). Bei diesen Ausstattungsmerkmalen ist folgendes zu beachten:

- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einer ausreichenden Warmwasserversorgung ausgestattet ist (zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, ausreichend großer Warmwasserspeicher). Das Badezimmer kann ein WC enthalten, wenn nicht ein gesondertes WC innerhalb der Wohnung vorhanden ist.
- Unter einem WC ist ein in der Wohnung befindliches WC gemeint, welches entweder Bestandteil eines Bades oder ein gesonderter Raum ist.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Für Wohnungen, bei denen diese drei Ausstattungsmerkmale nicht vorhanden sind, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Mieten dieser Wohnungsbestände unterhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete anzusiedeln sind.

Weitergehende besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspanne gewürdigt werden. Die Miete einer Standardwohnung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im mittleren Bereich der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren Bereich, eine besser ausgestattete Wohnung (auch modernisierte Wohnung) im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Nachfolgend sind abweichend von der Standardwohnung wesentliche Merkmale einer schlechteren und besseren Ausstattung aufgeführt, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist.

Sanitärausstattung

- positiv:
  - zusätzliches WC in der Wohnung
  - zusätzliches Bad bzw. Dusche in der Wohnung
  - moderne und zeitgemäße Badausstattung
  - Fußbodenheizung

- negativ:
  - Dielenfußboden im Bad
  - keine ausreichende Warmwasserversorgung
  - kein ausreichender Spritzwasserschutz
  - Badezimmer und/oder WC nicht beheizbar

Küche

- positiv:
  - Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
  - zusätzliche Elektrogeräte (z. B. Kühlschrank, Geschirrspüler)

- negativ:
  - Kochnische in Wohnungen mit mehr als einem Raum
  - keine ausreichende Warmwasserversorgung
  - Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
  - Küche nicht beheizbar

Allgemeine Wohnungsausstattung

- positiv:
  - großzügige Grundrissgestaltung
  - hochwertiger Parkettfußboden o.ä. in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
  - überwiegend Fußbodenheizung
  - Wärme-/Schallschutzfenster
  - modernisierte Elektroinstallationen
  - Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung

- negativ:
  - schlechter Wohnungszuschnitt
    (z. B. Vorhandensein von gefangenen Zimmern)
  - Fußboden ohne Bodenbelag
  - Fußboden ohne ausreichende Trittschalldämmung
  - Einfachverglasung
  - unzureichende Elektroinstallation
  - kein Balkon, keine Loggia, keine (Dach-)Terrasse

Gebäude und Wohnumfeld

- positiv:
  - abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
  - Personenaufzug bei Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen
  - zusätzliche und im angemessenen Umfang nutzbare zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
  - Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume
  - Garten zur alleinigen Nutzung der Mieter/innen bzw. der Wohnung ohne zusätzliches Entgelt zugehörender Garten (gilt nicht für Einfamilienhäuser)

- negativ:
  - ungepflegte und offene Müllstandsflächen
  - Wohnungen im Souterrain
  - kein der Wohnung zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (im Keller oder Dach)
  - Wohnungen mit überwiegender Nordausrichtung der Wohnräume

5.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baualter ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau).

Das Baualter soll dabei nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtern kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzustufen. Im Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock werden folgende Baualtersklassen unterschieden:

- bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2002
- 2003 bis 2012
- 2013 bis 2021

Grundsätzlich werden modernisierte Wohnungen in das Baualter der Ersterrichtung eingeordnet. Eine abweichende Einordnung, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht, kann - sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete gemäß § 559 BGB Gebrauch gemacht wird - im Einzelfall dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert dieses rechtfertigt. Eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht und für die Modernisierung mindestens 1/3 der Baukosten für einen vergleichbaren Neubau aufgewendet wurden. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitergehende Maßnahmen, wie Einbau einer energiesparenden Heizungsanlage, Dämmung der Außenwände, Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, des Schallschutzes u.a. nachhaltig verbessert wird.

5.5 Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider, die nachfolgenden Definitionen sind als Empfehlung anzusehen. In Grenzfällen (z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes) ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Die Wohnlage kann nach Einstufung durch die nachfolgenden Wohnlagebeschreibungen innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

In der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock erfolgt im Wesentlichen eine Unterscheidung in zwei Wohnlagen: mittlere und gute Wohnlage, wobei auch Besonderheiten der Wohnlage bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit großen Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an den Straßen / Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verkehrsverbindungen. Wohnungen, auf die diese Merkmale im Einzelfall zutreffen finden sich in der Regel im oberen Bereich der ausgewiesenen Mietpreisspanne.

Besonderheiten der Wohnlage

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen sind bezüglich der Wohnlage Zu- oder Abschlag angebracht. Abschläge/eine Abstufung kommen/kommt insbesondere bei Immissionsbeeinträchtigungen und unzureichender Infrastruktur in Frage. Dies trifft insbesondere auch für Wohnungen in der guten Wohnlage zu, die durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt werden. Auch in Gewerbegebieten sind in der Regel Abschläge anzubringen.

6 Anwendung des Mietspiegels

Die Mietspiegeltabelle von der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird durch die Wohnwertmerkmale Größe und Baualter der Wohnungen gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld und die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1 Feststellen der Wohnungsgröße (diese Angabe kann aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnommen werden)

2 Feststellen des Baualters bzw. der zugehörigen Baualtersklasse

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld des Mietspiegels, hier kann der Mittelwert und die Mietpreisspanne ablesen werden. Abschließend ist die Wohnung innerhalb der Mietspanne anhand der Anzahl der vorhandenen weiteren Wohnungsausstattungen nach dem in Abschnitt fünf dargestellten Regelwerk einzuordnen.

<u>Beispiel:</u>

Handelt es sich bei der Wohnung um eine zwischen 1978 und 1994 bezugsfertig gewordene Wohnung mit einer Normalausstattung (mit Bad, WC und Sammelheizung), 52 m² groß, dann ergeben sich folgende Mietwerte:

- Mittelwert: 6,33 €
- unterer Wert der 2/3-Spanne: 5,66 €
- oberer Wert der 2/3-Spanne: 6,96 €

Neben den in der Mietspiegeltabelle aufgeführten Kriterien gibt es weitere positive und negative Merkmale (siehe Abschnitt 5.3), die bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend berücksichtigt werden können.

Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock 2022
Gültig ab 1. Juli 2022

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 1. Januar 2022)
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Pro Tabellenfeld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert sowie unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

Baualtersklasse Größenklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019
25 m² bis 50 m²	**6,70** 5,67 - 7,62	**6,01** 5,39 - 6,72	**6,15** 5,07 - 7,97	**7,09** 6,29 - 7,97	**7,72** 6,60 - 8,46	**7,93** 6,44 - 9,62	**8,10** 6,92 - 9,09
über 50 m² bis 65 m²	**6,07** 5,38 - 6,77	**5,59** 4,90 - 6,29	**5,68** 5,05 - 6,44	**6,33** 5,66 - 6,96	**6,89** 6,06 - 7,65	**7,24** 6,20 - 8,30	**7,64** 6,93 - 8,51
über 65 m² bis 80 m²	**5,86** 5,37 - 6,40	**5,67** 5,01 - 6,41	**5,73** 4,95 - 6,68	**6,15** 5,37 - 6,85	**6,78** 6,15 - 7,47	**6,90** 5,91 - 7,90	**7,74** 6,67 - 8,83
über 80 m² bis 95 m²	**6,22** 5,60 - 7,06	**5,72** 4,93 - 6,39	**5,83** 5,07 - 6,68	**5,96** 5,24 - 6,71	**6,60** 5,82 - 7,22	**7,18** 6,31 - 8,08	**7,73** 6,80 - 8,81
über 95 m²	**5,94** 4,84 - 6,96	**6,07** 5,05 - 7,36	**5,80** 5,08 - 6,49	**5,81** 5,07 - 6,68	**6,36** 5,51 - 7,10	**6,70** 5,54 - 7,81	**7,24** 5,97 - 8,46

Anlage: Informations- und Ansprechpartner/innen

Allgemeine Informationen (keine Beratung)

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Fachbereich 5, Wirtschaft und Stadtentwicklung
Rathausstraße 2
33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Tel. (05207) 8905-422
Internet: www.schlossholtestukenbrock.de
E-Mail: info@stadt-shs.de

Organisationsberatung für ihre Mitglieder/innen:

Mieterbund Ostwestfalen Lippe e.V. im Deutschen Mieterbund

- Geschäftsstelle Gütersloh -
Königstraße 38
33330 Gütersloh

Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag
08.30 - 12.30 Uhr
14.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr

Internet: www.mieterbund-owl.de
E-Mail: guetersloh@mieterbund-owl.de

14.00 - 19.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr
Tel. (05241) 1 40 96

Zweigstelle Haus & Grund Bielefeld e.V. in Schloß Holte-Stukenbrock

Rechtsanwalt André Geske
Holter Straße 4
33758 Schloß Holte

Persönliche Beratung nach Terminabsprache

Internet: www.haus-und-grund-bielefeld.de
E-Mail: ag@rechtsanwalt-geske.de

Tel. (05207) 9259828