

Die Miete

Die in der nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die monatliche Nettokaltmiete je €/m² Wohnfläche aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
 - Kosten für Schönheitsreparaturen
§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 - Betriebskosten (gem. Betriebskostenverordnung)
 - öffentliche Lasten des Grundstücks
 - (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr)
 - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
 - Wasserversorgung und Entwässerung
 - Heizung und Warmwasserversorgung
 - allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
 - Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
 - Schornsteinfegergebühren
 - Personen- oder Lastenaufzug
 - sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)
- Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge jeweils bezogen auf den Mittelwert (M), differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Mietspiegel Gemeinde Havixbeck										Stand: 01.12.2018 €/m ² Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugfertigkeit												
Wohnfläche	1960 - 1974			1975 - 1994			1995 - 2004			2005 - 2015		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
25 - 65 m ²	6,10	6,50	6,90	6,40	6,80	7,20	6,65	7,05	7,45	7,15	7,55	8,05
66 - 90 m ²	5,35	5,75	6,20	5,60	6,05	6,45	5,85	6,30	6,70	6,45	6,85	7,25
91 - 120 m ²	5,15	5,55	6,00	5,40	5,80	6,25	5,65	6,10	6,50	6,20	6,65	7,05
121 - 140 m ²	4,70	5,10	5,55	5,00	5,40	5,85	5,25	5,65	6,10	5,75	6,25	6,65
U = Unterer Wert			M = Mittelwert				O = Oberer Wert					

Wohnwertmerkmale

Art

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zu- oder Abschläge:

- Einfamilienhaus: +11%
- Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser: +7%

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

Größe

Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFlV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 140 m² anwendbar. Ist deren Wohnfläche größer als 140 m² sind folgende Abschläge zu berücksichtigen.

bis 160 m ²	- 11%
161-180 m ²	- 14%

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Ausstattung

Der Mittelwert (M) bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Für einfach ausgestattete Wohnungen ist ein Abschlag von 1% gerechtfertigt, für gehoben ausgestattete Wohnungen ein Zuschlag von 4%. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern begründet das Vorhandensein eines Gäste-WCs einen Zuschlag von 2%; das Fehlen eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse begründet einen Abschlag von 5%. Ein hochwertiger Bodenbelag begründet einen Zuschlag von 4%, das Vorhandensein eines Aufzuges einen Zuschlag von 6%.

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Kriterien:

Einfache Ausstattung:

Als „einfach“ ausgestattet sind Wohnungen anzusehen, die für sich nicht abgeschlossen sind, mit Einzelöfen o.ä. beheizt werden, deren Sanitäreinrichtungen überaltert sind, deren Fenster einfach verglast sind, deren Bodenbeläge einfachen Ansprüchen genügen, deren Bad/Dusche nicht gefliest sind.

Normale Ausstattung:

Die Tabellenwerte gehen von einer für die jeweilige Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit typischen Ausstattung aus. Merkmale einer normalen Ausstattung sind das Vorhandensein eines WC, einer Küche, eines Neben- oder Abstellraumes, ggf. im Keller oder Dachboden, einer Dusche oder Einbauwanne sowie Isolierverglasung und Zentralheizung.

Gehobene Ausstattung:

Kriterien hierfür sind eine aufwendige, überdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich hochwertiger Bodenbeläge, luxuriöser Badezimmereinrichtung, Gäste-WC, z.T. Einbaumöbel. Die Trennung von Bad und WC bzw. das Vorhandensein eines zweiten Bades allein begründet keine gehobene Ausstattung.

Lage

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf den Ortsteil bezogene ferne Lage kennzeichnen die einfache Wohnlage. Eine besonders gute Wohnlage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens drei der nachstehenden Merkmale.

- zentrale Wohnlage
- ruhige Wohnlage
- aufgelockerte Bauweise
- günstig erreichbare Infrastruktur

Abschläge von 7% bzw. Zuschläge von 3% sind möglich.

Wohnwertmerkmale

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.

Ist die Wohnung bzw. das Gebäude umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte), so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert mit einem Abschlag von 8% der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1995 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen folgende Zuschläge:

Modernisierungsgrad	Punkte	Zuschlag
nicht modernisiert	0 – 1	0%
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5	0%
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10	+2%
überwiegend modernisiert	11 – 17	+6%
umfassend modernisiert	18 – 20	Tabellenwert gem. Abschlussjahr der Modernisierung -8%

Modernisierungselemente	max. Punkte	
Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen		
Modernisierung von Bädern	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1 bis 2
Energetische Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4	bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.