

müssen hinreichende Freiräume und Grünflächen vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen können.

c) gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr, sind als gute Wohnlagen zu bezeichnen.

Bei Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung, und zwar überwiegend mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bei absoluter Ruhe, jedoch günstigen Verkehrsbedingungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten o. ä.), können Zuschläge von bis zu 10 % zu den Angaben, die gute Wohnlage betreffend, gemacht werden.

Anmerkung zu a) bis c)

Für bestimmte Randgebiete, insbesondere mit schlechten öffentlichen Verkehrsbedingungen und nicht ausreichendem Netz von eigenen Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc., können bei der jeweiligen Wohnlage Abschläge bis zu 10 % gemacht werden.

5. Altbauten

Bei der Anwendung des Mietspiegels ist zu berücksichtigen, daß bei Altbauten sowohl Mieten nicht modernisierter als auch modernisierter Wohnungen aufgenommen worden sind.

6. Modernisierung

Die Möglichkeit, nach Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe anzuheben (z. Z. 11 % jährlich der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten), bleibt durch den Mietspiegel unberührt.

7. Fortschreibung

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die Notwendigkeit der Fortschreibung wird von den Beteiligten mindestens alle zwei Jahre überprüft.

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Hamm

Stand: 1. 1. 1989

Herausgegeben von:

Stadt Hamm,
Der Oberstadtdirektor, Wohnungsförderungsamt
Telefon (0 23 81) 17 28 47 oder 17 28 48

Mieter-Verein Hamm (Westf.) und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 3, 4700 Hamm 1
Telefon (0 23 81) 1 50 78

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet
für Hamm und Umgebung e.V.
Ritterstraße 2-4, 4700 Hamm 1
Telefon (0 23 81) 2 00 90

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer Bezirksverband e.V.
Ostring 23, 4750 Unna
Telefon (0 23 03) 29 11

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet
Hamm-Heessen e.V.
Böckenhege 1, 4700 Hamm 5
Telefon (0 23 81) 3 65 23

Märkischer Verein der Grundeigentümer
und Vermieter e.V.
Bahnhofstraße 4, 4700 Hamm 1
Telefon (0 23 81) 2 30 15

Mitgewirkt haben:

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Widumstraße 52, 4700 Hamm 1
Telefon (0 23 81) 2 80 88

2 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Ring Deutscher Makler, BV Dortmund

Baujahr u. Wohnlage	mit WC ohne Bad ohne Hzg.	mit WC mit Bad oder Hzg.	mit WC mit Bad mit Hzg.	in der Wohnung
	A	B	C	

1. Altbau bis 20. 6. 1948

1.1 einf.	2,60–3,30	3,30–4,00	4,30–5,20
1.2 mittel	2,80–3,50	3,50–4,30	4,60–5,60
1.3 gut	3,30–4,00	3,90–4,90	5,10–6,30

2. Neubau vom 21. 6. 1948 – 31. 12. 1960

2.1 einf.	2,90–3,60	3,60–4,50	4,70–5,70
2.2 mittel	3,00–3,70	3,90–4,80	4,80–5,90
2.3 gut	3,20–3,90	4,10–5,10	5,30–6,50

3. Neubau vom 1. 1. 1961 – 31. 12. 1969

3.1 einf.		3,90–4,80	4,80–5,90
3.2 mittel		4,00–5,00	5,10–6,20
3.3 gut		4,70–5,60	5,60–6,90

4. Neubau vom 1. 1. 1970 – 31. 12. 1980

4.1 einf.			5,60–6,90
4.2 mittel			5,80–7,40
4.3 gut			6,00–8,00

5. Neubau vom 1. 1. 1981 – 31. 12. 1986

5.1 einf.			6,40–8,40
5.2 mittel			6,50–8,60
5.3 gut			6,60–8,80

Anmerkungen

Allgemeines

Der Mietspiegel soll den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit bieten, um in eigener Verantwortung die Miethöhe nach Lage, Ausstattung, Grundriß und Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

1. Betriebskosten

Die angegebenen Mietzinsbeträge umfassen keine Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV).

2. Wohnungsgrößen

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 90 Quadratmeter. Bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter können Zuschläge, bei Wohnungen über 90 Quadratmeter können Abzüge gemacht werden.

3. Komfortwohnungen

Die Mietwerte für Komfortwohnungen können über den Endbeträgen der jeweiligen Spalte C liegen. Für Einfamilienhäuser sind ebenfalls Zuschläge möglich.

4. Wohnlagen

a) einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist dann gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- oder Geruchsbelästigung beeinträchtigt wird, also insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbebetrieben oder außergewöhnlicher Verkehrsbelästigung, bei etwa großen Durchgangsstraßen. Außerdem fehlen bei einer solchen Lage die entsprechenden Frei- und Grünflächen.

b) mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Stadtgebietes liegen in der mittleren Wohnlage. Solche Wohngebiete sind dicht bebaut, dürfen jedoch keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch aufweisen. Bei außergewöhnlichen Verkehrsbelästigungen