

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 Wohnlage 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.

Anmerkungen 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. Gebäude bis 1960

Bei der Anwendung des Mietspiegels ist zu berücksichtigen, daß bei diesen Gebäuden sowohl Mieten nicht modernisierter als auch modernisierter Wohnungen aufgenommen wurden.

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: 01.01.1991

Herausgegeben von::

Der Oberstadtdirektor der Stadt Hamm,
Wohnungsförderungsamt
Telefon (0 23 81) 17 28 47 oder 17 28 30

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

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
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 Grundeigentümerverein
Hamm-Heessen e. V.
Asterstraße 31, 4700 Hamm 5, Telefon (0 23 81) 6 17 09

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 und Wohnlage	mit WC ohne Bad ohne Heizung	mit WC mit Bad oder Heizung	mit WC mit Bad mit Heizung	in der Wohnung
	A	B	C	
1. Altbau bis 20.06.1948				
1.1 einfach	2,90 - 3,70	3,70 - 4,70	4,90 - 6,10	
1.2 mittel	3,00 - 3,70	3,70 - 4,80	5,00 - 6,30	
1.3 gut	3,60 - 4,30	4,30 - 5,50	5,70 - 7,00	
2. Neubau vom 21.06.1948 bis 31.12.1960				
2.1 einfach	3,20 - 4,00	4,00 - 5,10	5,20 - 6,50	
2.2 mittel	3,20 - 4,10	4,10 - 5,20	5,40 - 6,70	
2.3 gut	3,50 - 4,30	4,30 - 5,50	5,70 - 7,50	
3. Neubau vom 01.01.1961 bis 31.12.1969				
3.1 einfach		4,30 - 5,30	5,30 - 6,60	
3.2 mittel		4,40 - 5,70	5,70 - 6,90	
3.3 gut		4,90 - 5,90	6,00 - 7,60	
4. Neubau vom 01.01.1970 bis 31.12.1980				
4.1 einfach			5,90 - 7,10	
4.2 mittel			6,50 - 8,00	
4.3 gut			6,80 - 8,50	
5. Neubau vom 01.01.1981 bis 31.12.1988				
5.1 einfach			7,00 - 8,80	
5.2 mittel			7,50 - 9,50	
5.3 gut			7,80 - 10,00	

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. Er kann auch zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) dienen.

1. Nebenkosten

Die angegebenen Mietzinsbeträge enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die Kosten für Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen.

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 müssen hinreichende