

Zustand, Grün- und Freiflächen, Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), Verkehrsverbindungen zur Innenstadt, Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes (City-Lage), Infrastrukturrichtungen (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken etc.), Straßenbild sowie Image der Straße.

Die angegebenen Wohnlagen beschreiben die typischen Merkmale, d. h. den überwiegenden Eindruck. Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten der genannten oder ähnliche Kriterien zutreffen. Zu berücksichtigen ist, daß jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen.

Es ist zu beachten, daß die Wohnlage innerhalb eines Viertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen Straßenseite wechseln kann. Ecklagen zu anderen Straßen, die schwerpunktmäßig von der anderen Straße beeinflusst werden, können eine Eingruppierung in die Straße rechtfertigen, von der die Wohnung im wesentlichen beeinflusst wird.

a) Einfache Wohnlage

Sie ist gegeben, wenn das Wohnen durch überdurchschnittliche Geräusch- und/oder Geruchsbelästigungen beeinträchtigt wird, also insbesondere bei in der Nähe liegenden Industrie- oder Gewerbetrieben oder Verkehrswegen (so z. B. große Durchgangsstraßen). Außerdem fehlen bei solchen Lagen die entsprechenden Freiflächen.

b) Normale Wohnlage

Sie ist gegeben

- in der Innenstadt bei Wohnungen an Straßen ohne Lagevorteile mit dichter Bebauung, meist ohne Begrünung und durchschnittlicher Immissionsbelastung (Durchmischung mit Geschäfts-, Büro-

und Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigende Verkehrsanlagen

- in Stadtrand-Gebieten bei Wohnungen an Straßen mit vorwiegend aufgelockertem Geschosßbau, in Kleinsiedlungsgebieten mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Stadtbild

- in Außenbezirken bzw. Bauernschaften Wohnungen an Straßen, in denen sich nur vereinzelt Einfamilienhäuser bzw. Bauernhöfe befinden.

c) Gute Wohnlage

Sie ist gegeben

- bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und Vorgärten, im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr
- bei Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Ortskernen in der Regel bis zu 4-geschossiger Bauweise mit gepflegtem Straßenbild und Grünbezug, jedoch ohne Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr.

Bei Wohnungen in Gebieten mit überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäusern in extrem ruhiger Lage mit starkem Grünbezug, jedoch günstigen Verkehrsanbindungen sowie guten Versorgungseinrichtungen (wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc.), können Zuschläge bis zu 10 % zu den Tabellenwerten für die gute Wohnlage gemacht werden.

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: 01.01.1993

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 und Grund Hamm e. V.,

Ritterstraße 2-4, 4700 Hamm 1, Telefon (0 23 81) 2 00 90

Haus-, Wohnungs- und Grundigentümer Bezirksverband e. V.,
Osiring 23, 4750 Una, Telefon (0 23 03) 29 11

Haus-, Wohnungs- und Grundigentümerverein

Hamm-Heessen e. V.,

Asternstraße 31, 4700 Hamm 5, Telefon (0 23 81) 6 17 09

Märkscher 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

Gutachterausschuß bei der Stadt Hamm

Baujahr und Wohnlage	mit WC ohne Bad		mit WC mit Bad		mit WC mit Bad mit Heizung		in der Wohnung
	A		B		C		
	ohne Heizung	oder Heizung	oder Heizung	mit Heizung	mit Heizung	mit Heizung	
Altbau bis 20.06.1948							
1.1 einfach	3,20 - 4,00		4,25 - 5,00		5,90 - 7,40		
1.2 normal	3,40 - 4,20		4,50 - 5,30		6,30 - 7,80		
1.3 gut	3,90 - 4,90		4,80 - 6,00		6,70 - 8,30		
Neubau vom 21.06.1948 bis 31.12.1960							
2.1 einfach	3,70 - 4,50		4,50 - 5,30		6,30 - 7,60		
2.2 normal	3,80 - 4,70		5,10 - 6,00		6,60 - 8,10		
2.3 gut	4,00 - 5,00		5,30 - 6,30		7,30 - 8,80		
Neubau vom 01.01.1961 bis 31.12.1969							
3.1 einfach		4,80 - 5,90		6,60 - 7,70			
3.2 normal		5,50 - 6,70		7,30 - 8,40			
3.3 gut		6,00 - 7,20		7,80 - 9,30			
Neubau vom 01.01.1970 bis 31.12.1980							
4.1 einfach			7,00 - 8,50				
4.2 normal			7,40 - 8,90				
4.3 gut			8,20 - 9,70				
Neubau vom 01.01.1981 bis 31.12.1990							
5.1 einfach			7,70 - 9,20				
5.2 normal			8,90 - 10,20				
5.3 gut			9,70 - 11,20				

Anmerkungen

1. Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) zu begründen. Der Mietspiegel soll den Mietparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eine Orientierungsmöglichkeit bieten, die Miethöhe in eigener Verantwortung zu vereinbaren. Bei der Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte (ortsübliche Vergleichsmiete) im Sinne von § 2 MHG, die in Hamm für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden. Die angegebenen Mietzinswerte enthalten nicht die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie Kosten für Schönheitsreparaturen und sonstige Nebenleistungen. Unterschiede in bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Modernisierungsaufwand haben Einfluß auf die Mietzinshöhe. Diese sind durch Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten zu berücksichtigen. Dies kann im Einzelfall dazu führen, daß die Tabellenwerte der Mietspannen über- oder unterschritten werden.

3. Wohnungsgrößen

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 90 Quadratmetern. Bei überdurchschnittlich kleinen oder großen Wohnungen sind die nachstehend aufgeführten Zu- oder Abschläge zu machen.

bis 34 m ²	+ 25 %	91 bis 99 m ²	- 2 %
35 bis 44 m ²	+ 15 %	100 bis 119 m ²	- 5 %
45 bis 49 m ²	+ 5 %	größer als 120 m ²	- 10 %

4. Besondere Ausstattungsmerkmale

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen, die der üblichen Ausstattung entsprechen.

lung des Baualters entsprechen. Besondere Ausstattungen (z. B. zusätzliches Gäste-WC, hochwertige Bodenbeläge, luxuriöse Badezimmer Einrichtung, Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten bis insgesamt 15 %.

Einlaßmehrhäuser rechtfertigen einen Zuschlag von 20 % zu den Tabellenwerten.

Eine nicht abgeschlossene Wohnung rechtfertigt einen Abschlag von 10 % zu den Tabellenwerten.

5. Modernisierungen

Die Spannen bei den Tabellenwerten geben die Mieten der Wohnungen wieder, bei denen lediglich kleinere Modernisierungen durchgeführt worden sind. Umfangreichere Teilmodernisierungen (z. B. Einbau isolierverglaster Fenster zusätzliche Wärmedämmung oder von Außenwänden und Dachflächen, Trittschalldämmung oder Verbesserung der Elektroinstallation etc.) rechtfertigen Zuschläge zu den Tabellenwerten bei den Baualtersstufen bis 1960 bis insgesamt 17 %, im übrigen bis insgesamt 13 %.

Wenn eine Wohnung mit erheblichem Aufwand derart modernisiert wurde, daß sie neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, ist sie der Baualtergruppe zuzurechnen, in der die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen worden ist.

Instandsetzungsmaßnahmen allein oder Modernisierungsmaßnahmen, die durch den Mieter durchgeführt worden sind, führen zu keinen Zuschlägen zu den Tabellenwerten.

Für zukünftige Modernisierungen bleibt das Recht, eine Mieterhöhung gem. § 3 MHG durchzuführen, unberührt.

6. Wohnlagen

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnumfeldes von Bedeutung, wie Bauweise, Bauturm und Baudichte, baulicher