

Qualifizierter Mietspiegel

für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter



gültig ab dem

01.07.2019

Der Mietspiegel kann auf der Homepage der Stadt Höxter, www.hoexter.de > Dienstleistungen A - Z > Buchstabe M > Mietspiegel eingesehen werden.

Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558 d BGB) wurde erstellt unter Mitwirkung von:

- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter** – Kreis Höxter, Moltkestraße 12, 37671 Höxter, Herr Meinolf Busse (05271 – 965 5301)
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Höxter e.V.** (05271 – 921492)
- **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe u. Umgebung e.V.** Corbiestraße 11, 37671 Höxter, (05271 – 9 66 99 00)
- **Stadt Höxter, Soziales und Jugend**, Westerbachstraße 45, 37671 Höxter, Frau Mechthild Schumacher (05271 – 963 4512)

Allgemeine Erläuterungen

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2017 neu erstellt und mit Wirkung vom 01.07.2019 der Marktentwicklung angepasst.

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Höxter dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Es werden sieben Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Energieeffizienz im Wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt nach der Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch **weitergehende** Maßnahmen **erheblich** verbessert wurde (z.B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und evtl. des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar bei Erstbezug einer Neubauwohnung.

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535 ff.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden.

Wohnlage

Dieser Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Modernisierung (s. allgemeine Erläuterungen) den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaus nahe kommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluss entsprechend zu berücksichtigen. Im Übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Ausstattung

Der Mietspiegel unterstellt, dass alle Wohnungen mit Zentralheizung, Isolierverglasung und Bad ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung, die Isolierverglasung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 - 30 % angemessen.

Sonderausstattungen, wie Einbauküchen oder aufwendige Decken- und Wandvertäfelungen, sind je nach Aufwand zu berücksichtigen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortschaften sind wegen der Entfernung zum Stadtzentrum Abschläge angemessen (s. Rückseite).

Treffen verschiedene positive und negative Kriterien zu, so ist ein entsprechender Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.