

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten ohne Betriebskosten) in €/m<sup>2</sup> und Monat

Baujahr	Größe der Wohnung	Mittelwert	Preisspanne
bis 31.12.1960	bis 60 m <sup>2</sup>	4,50 €	4,20 € - 4,80 €
	bis 80 m <sup>2</sup>	4,60 €	4,30 € - 4,90 €
	ab 81 m <sup>2</sup>	4,20 €	3,90 € - 4,50 €
bis 31.12.1980	bis 60 m <sup>2</sup>	4,80 €	4,50 € - 5,10 €
	bis 80 m <sup>2</sup>	4,70 €	4,40 € - 5,00 €
	ab 81 m <sup>2</sup>	4,30 €	4,00 € - 4,60 €
bis 31.12.2000	bis 60 m <sup>2</sup>	5,30 €	4,80 € - 5,80 €
	bis 80 m <sup>2</sup>	5,00 €	4,50 € - 5,50 €
	ab 81 m <sup>2</sup>	4,60 €	4,10 € - 5,10 €
ab 01.01.2001	bis 60 m <sup>2</sup>	5,50 €	5,00 € - 6,00 €
	bis 80 m <sup>2</sup>	5,20 €	4,70 € - 5,70 €
	ab 81 m <sup>2</sup>	5,00 €	4,50 € - 5,50 €

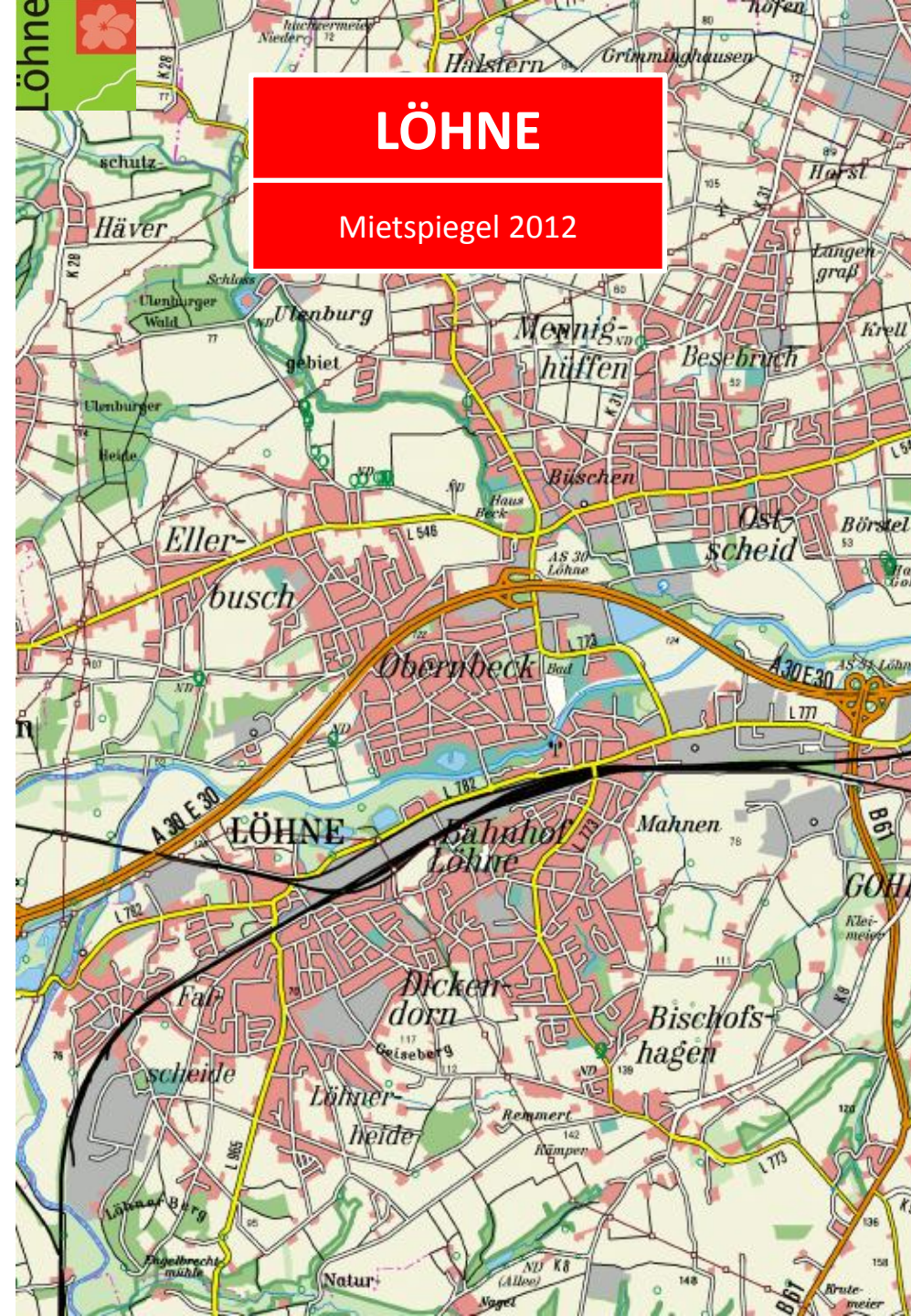
**Impressum**

Herausgeber: Stadt Löhne - Der Bürgermeister- Immobilienwirtschaft, [www.ioehne.de](http://www.ioehne.de)

Bildquellen: Werbeagentur Blue, Löhne; Stadt Löhne

Druck: Rathausdruckerei, 1. Auflage: 200 Exemplare

Stand: August 2012



Dieser Mietspiegel, erstellt von der Stadt Löhne, vertreten durch den Bürgermeister, im Einvernehmen mit dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Löhne-Mennighüffen, dem Mieterverein Herford e.V. und dem Verein Haus & Grund Löhne e.V., ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er gilt ab August 2012.

### **Allgemeine Erläuterungen:**

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miete zu vereinbaren. Ortsüblich ist die Miete, die in dem Bereich der Stadt Löhne für Wohnungen (nicht Einfamilienhäuser) vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Die nachfolgende Übersicht enthält Werte, von denen im Einzelfall nach oben wie auch nach unten abgewichen werden kann. Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Heizungs- und Heiznebenkosten, Wassergeld, Schmutzwassergebühren, Hausbeleuchtungskosten, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Versicherungskosten, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege usw. wieder. Sollten derartige Betriebskosten vereinbarungsgemäß in der Miete enthalten sein, erhöhen sich die Tabellenwerte entsprechend. Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garagen. Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (Wohnflächenverordnung).

### **Besondere Erläuterungen zur Tabelle:**

#### **1. Wohnungen mit umfassender Modernisierung**

Eine Wohnung älteren Baujahrs fällt dann in eine höhere Kategorie oder kann einer Neubauwohnung entsprechen, wenn eine umfassende Modernisierung stattgefunden hat. Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer neueren Wohnung entsprechen. Dies trifft nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitgehende Maßnahmen wie Heizungseinbau und / oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auf Kosten des Vermieters erheblich verbessert wurde; soweit erforderlich: Verbesserung der Wohngrundrisse, Einbau von neuzeitlichen Fenstern sowie neuzeitlichen und pflegeleichten Fußböden, Verbesserung der elektrischen Anlagen und Wärmedämmung sowie Schutz vor Lärmimmissionen.

#### **2. Besondere Merkmale**

Innerhalb der Preisspanne sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit u. Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen.

##### **a) Art der Wohnung und Lage im Gebäude**

Gebäudeart (z.B. Ein-, Zwei- u. Mehrfamilienhaus) und Wohnungstypen (z.B. Apartment u. Souterrainwohnung) beeinflussen die ortsübliche Vergleichsmiete. Preisbildend ist die Lage der Wohnung im Gebäude (Voll-, Dach-, Kellergeschoss, Vorder-, Hinterhaus).

##### **b) Ausstattung**

Innerhalb einer Wohnungsgruppe sind u.a. preisbildend: Art der Fußböden, Art der Fenster, Art der Beheizung, besondere Sanitärausstattung, Balkone, Gemeinschaftsräume und Gartenbenutzung.

##### **c) Beschaffenheit**

Grundrissgestaltung: Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen, Größe u. Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur.

Sonstiges: Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes (Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade).

##### **d) Wohnlagen**

Es wurde festgestellt, dass die Lage der Wohnung in Löhne nur eine untergeordnete Rolle für die Höhe der Miete spielt. Die meisten Wohnungen liegen daher in der normalen Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen. Besonders gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Abweichungen der Miete nach oben oder unten führen.