

## Gütersloher Mietspiegel

(gemäß § 558c BGB)

Für Altbauwohnungen und frei finanzierte  
Neubauwohnungen im Stadtgebiet  
(nicht gültig für Sozialwohnungen)

Dieser Mietspiegel wird fortgeschrieben

### Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel 2013

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen. Ortsüblich ist dabei die Miete, die in Gütersloh für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.
2. Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen von etwa 50 bis 100 m<sup>2</sup>. Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben. Die Mietwerte sind für Appartements (abgeschlossene kleinere Wohnungseinheiten mit Küche/Kochnische, Bad/Dusche, WC und Sammelheizung) nur bedingt anwendbar.
3. Die nachfolgenden Übersichten gelten für Wohnungen in "mittlerer Wohnlage" (der sog. Normalwohnlage) und für Wohnungen in "guter Wohnlage".
4. Die nachfolgenden Übersichten gelten für Wohnungen, die mit Zentralheizung bzw. Etagenheizung (Therme), WC, Bad/Dusche ausgestattet sind (Standardwohnungen). Für Minderausstattung kann ein Abschlag vorgenommen werden.

Die Baujahresgruppen wurden auch unter Berücksichtigung des energetischen Bauzustandes gebildet.

# Mietspiegel 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten in Euro / m<sup>2</sup> / mtl.

(Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Baujahr und Wohnlage	Euro
<b>1. Altbau bis einschl. Baujahr 1969</b>	
1.1 mittlere Wohnlage	4,20 - 5,50
1.2 gute Wohnlage	4,40 - 5,70
<b>2. Baujahr von 1970 - 1983</b>	
2.1 mittlere Wohnlage	4,80 - 5,90
2.2 gute Wohnlage	5,30 - 6,10
<b>3. Baujahr von 1984 - 1994</b>	
3.1 mittlere Wohnlage	5,10 - 6,20
3.2 gute Wohnlage	5,60 - 6,50
<b>4. Baujahr von 1995 - 2008</b>	
4.1 mittlere Wohnlage	5,40 - 6,70
4.2 gute Wohnlage	6,00 - 7,00
<b>5. Baujahr ab 2009</b>	
5.1 mittlere Wohnlage	6,50 - 7,70
5.2 gute Wohnlage	7,00 - 8,00

5. Aufgrund einer umfassenden Modernisierung kann - sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) Gebrauch gemacht wird - die Einstufung in eine Baualterklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht. Voraussetzung ist auch, dass ein **wesentlicher** Bauaufwand getrieben wurde. Anhaltspunkt hierfür ist, dass die Kosten der Modernisierung mindestens 1/3 der Kosten eines entsprechenden Neubaus erreichen.

## Besondere Erläuterungen zur Tabelle des Mietspiegels 2013

### 1. Wohnlage

#### Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, 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 Freiraume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

#### Gute Wohnlage

Hierzu zählen z. B. Bereiche in der zentralen Innenstadt von Gütersloh und deren näheres Wohnumfeld sowie Bereiche mit guter Anbindung an den Stadtpark und den Mohnspark (aufgelockerte, i. d. R. ein- bis zweigeschossige Bebauung). Wesentliche Beeinträchtigung durch Immissionen führen zu einer Herabstufung.

#### Außerordentliche Wohnlagen

Für außerordentlich gute Wohnlagen können Zuschläge, für außerordentlich schlechte Wohnlagen Abschläge in Betracht kommen.

## **Hinweis**

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen können ein weiterer Hinweis zur Einschätzung der Lagequalität sein. Auskünfte über Bodenrichtwerte unter: [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

## **2. Miete**

Die Tabellenwerte geben die **Kaltmieten ohne Betriebskosten** an. Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV - vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347) sind **z. B.** Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Grundsteuer, Hausversicherungen (Sach- und Haftpflicht), Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschafts-Antennenanlage sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Nebenleistungen, wie Kosten einer Garage / eines Abstellplatzes sowie Schönheitsreparaturen, sind in den Mietwerten nicht enthalten.

## **3. Besondere Merkmale**

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

### **Art**

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Gebäude, z.B. Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Objekt oder abgeschlossene Wohnung / nicht abgeschlossene Wohnung. Es ist auch die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt von Bedeutung (z. B. Zweifamilienhaus, Großwohnanlage).

### **Größe**

Die Größe der Wohnung kann auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung ermittelt werden. Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei der Wohnfläche werden nicht berücksichtigt: z. B. Kellerräume, Bodenräume, Waschküchen, Heizungsräume, Garagen.

### **Ausstattung und Beschaffenheit**

hier sind u. a. folgende Merkmale zu berücksichtigen.

Art der Fußböden:

z.B. Böden ohne Belag, Kunststoffböden, Teppichböden, Parkettböden, Stein/Fliesen.

Art der Fenster:

z.B. Einfach- oder Isolierverglasung, Spezialverglasung, thermisch getrennte Fensterrahmen.

Art der Beheizung:

z.B. Zentralheizung, Etagenheizung, energiesparende Heizungstechnik, solare Unterstützung.

Sanitärausstattung:

z. B. Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserbereiter im Bad.

Weitere Ausstattung:

z.B. Fahrstuhl, Müllschlucker, Türsprechanlage, Kabelanschluss, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Möbel. Für Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Möbel ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Grundrissgestaltung:

Verhältnis von Haupträumen zueinander, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, großer Flur.

Sonstiges:

Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes: Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus, Fassade; Balkon.

Die in diesem Mietspiegel angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten gehen von einer baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Eine übliche Instandhaltung wird unterstellt. Auch für Altbauten werden zumindest Isolierverglasung und eine zeitgemäße Sanitärausstattung unterstellt.

### **Lage im Gebäude**

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss, Vorderhaus - Hinterhaus. Wohnungen im 3. Obergeschoss und darüber ohne Fahrstuhl haben in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

## **Allgemeine Informationen (keine Beratung)**

### **Stadt Gütersloh**

Fachbereich Bauordnung und Vermessung  
Berliner Straße 70  
33330 Gütersloh

Rathaus, Haus I,  
-Geschäftsstelle Gutachterausschuss-  
Tel. (05241) 82 2954

Internet: [www.guetersloh.de](http://www.guetersloh.de)

Email: [StadtGueterloh.Gutachterausschuss@gt-net.de](mailto:StadtGueterloh.Gutachterausschuss@gt-net.de)

## **Organisationsberatung für ihre Mitglieder:**

### **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e. V.**

Neuenkirchener Str. 33/  
Ecke Thesings Allee  
33332 Gütersloh

Geschäftszeiten:  
dienstags 15.30 - 18.00 Uhr  
freitags 10.00 - 12.30 Uhr

Persönliche Beratung nach Terminabsprache

Tel. (05241) 580 795  
Fax (05241) 179 9085

Internet: [www.haus-und-grund-ostw-lippe.de](http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de)

E-Mail: [hwg-gt@web.de](mailto:hwg-gt@web.de)

### **Mieterbund Ostwestfalen Lippe e.V. im Deutschen Mieterbund**

-Außenstelle Gütersloh-  
Königstraße 38  
33330 Gütersloh

Öffnungszeiten:  
Montag, Dienstag, Donnerstag  
08.30 - 12.30 Uhr  
14.00 - 17.30 Uhr

Rechtsberatung nach Vereinbarung

Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr  
14.00 - 19.00 Uhr

Internet: [www.mieterbund-owl.de](http://www.mieterbund-owl.de)

Freitag 08.30 - 12.30 Uhr

E-Mail: [guetersloh@mieterbund-owl.de](mailto:guetersloh@mieterbund-owl.de) Tel. (05241) 1 40 96

Fax (05241) 2 02 45

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von der Stadt Gütersloh - Fachbereich Bauordnung und Vermessung, vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e. V. Gütersloh, vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund und vom Gütersloher Maklerverein e. V.