

## 5. Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmieten ohne Betriebskosten an, wie z. B.

- Grundsteuer
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Außen- und Allgemeinbeleuchtung
- Gemeinschaftsantenne, Kabel- und Satellitenanschluss
- Hauswart
- Hausreinigung
- Straßenreinigungsgebühren
- Gartenpflege
- Müllabfuhrgebühren

## 6. durch Umbau neu geschaffene Wohnungen

Werden Wohnungen im Sinne von § 17 Abs. 1 II. Wohnungsbaugesetz unter wesentlichem Bauaufwand umgebaut, weil sie infolge der Änderung der Wohngewohnheiten den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, gelten sie als neugeschaffen, wenn sie 1/3 der Kosten des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erreichen oder übersteigen. In diesem Falle sind dann die Mietwerte einer Neubauwohnung zugrunde zu legen.



Herausgegeben von:

**Stadt Ahlen**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich Jugend und Soziales**  
**59225 Ahlen**  
**Telefon: (02382) 59481**

**Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V.**  
**Marktstr. 5**  
**33602 Bielefeld**  
**Telefon: (0521) 56055-0**

**Haus & Grundeigentümer-Verein für**  
**Ahlen und Umgebung**  
**Nordstr. 46**  
**59227 Ahlen**  
**Telefon: (02382) 3868**

## **Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Ahlen**

Stand: 01.01.2010  
Gültig bis: 31.12.2011

Dieser Mietspiegel wird fortgeschrieben.

## 1. Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel für nicht oder nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen ist eine Übersicht, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) regelt das Verfahren bei Mieterhöhungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete

- seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung) und
- die angestrebte Miete die üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Ortsüblich ist die Miete, die in Ahlen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

## 2. Mieterhebung

Der Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer Mietdatenerhebung aufgestellt. Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

## 3. Erläuterungen zur Tabelle

Die nachfolgende Übersicht gilt für Wohnungen in **normaler Wohnlage**, die mindestens mit Bad oder Dusche mit WC, einer Sammelheizung, Fenster mit Isolierverglasung und einem Balkon oder Terrasse ausgestattet sind. Bei Wohnungen, denen eines oder mehrere Ausstattungsmerkmale fehlen kann ein Abschlag vorgenommen werden.

### Baujahr

bis 1948	3,20 € bis 4,40 €
1949 bis 1960	3,20 € bis 4,70 €
1961 bis 1970	4,50 € bis 5,50 €
1971 bis 1980	4,50 € bis 6,00 €
1981 bis 1990	5,00 € bis 6,05 €
1991 bis 2000	5,40 € bis 6,70 €
ab 2001	5,50 € bis 7,00 €

Für Wohnungen in **guter Wohnlage** kann ein Zuschlag von 5 % erhoben werden.

Für Wohnungen in **schlechter Wohnlage** kann ein Abschlag von 5 % erfolgen.

## 4. Wohnlagen

Die Tabellenwerte geben die Mieten für Wohnungen in normaler Wohnlage an.

Für die Einstufung der Wohnlagen müssen die nachfolgenden Kriterien überwiegend zutreffen:

### Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normaler Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile

- zumeist dichte Bebauung
- keine besonders starke Lärm- und Geruchsbelästigung
- Frei- und Grünflächen gleichen den Nachteil von starkem Verkehrsaufkommen aus.

### Schlechte Wohnlage

- starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen
- Nähe zu Industriegebieten
- kaum Frei- und Grünflächen
- kaum Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Einrichtungen etc. in der Nähe
- schlechte Verkehrsanbindung

### Gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiflächen
- Durchgrünung des Wohngebietes
- überwiegend Anliegerverkehr
- gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten
- günstige Verkehrsanbindungen