

## Besondere Erläuterungen zur Tabelle

### Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne. Die Berechnung richtet sich nach den jeweiligen – zwischen Mieter und Vermieter - geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen.

Bei einfacher Wohnlage kann ein Abschlag von ca. 15 % vom Tabellenwert der mittleren Wohnlage erfolgen.

Bei bester Wohnlage sind Zuschläge in Höhe von ca. 20 % auf den Tabellenwert der guten Wohnlage möglich.

### Wohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit nach der Modernisierung im Wesentlichen einer Neubauwohnung entspricht. Diese Werte treffen aber nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben einem Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung auch durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurde. Wichtige Merkmale: Einbau von Fenstern mit Doppel- bzw. Isolierverglasung, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

### Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage.

### Wohnlage

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale zutreffen.

Einfache Wohnlage: Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm-, Staub- und/oder Geruchsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung, starker Durchgangsverkehr.

Mittlere Wohnlage: Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohnlagen sind in den meisten Fällen dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Durchgrünung des Baugebietes, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Zone, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Beste Wohnlage: Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Eigenheime, ruhige Wohngegend und Wohnungen in Stadtwaldnähe, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Merkmale für die Mietwertbestimmung

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

**Art:** Unterschieden wird zwischen abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern.

**Ausstattung:** Folgende Ausstattungsmerkmale sind besonders zu berücksichtigen:

Art der Fußböden: Holz, Kunststoff, Teppich, Parkett, Stein, Fliesen.

Art der Fenster: Einfachverglasung, Doppelverglasung, Doppelfenster, Spezialverglasung.

Art der Küche: Kochnische, Kochküche, Wohnküche.

Art der Beheizung: Zentralheizung, Etagenheizung, Elektrospeicherheizung, Einzelöfen.

Sanitärausstattung: Lage des WC's im Gebäude bzw. außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, Qualität der Sanitärobjekte, Wand- und Bodenbeläge.

Weitere Ausstattung: Fahrstuhl, Türsprechanlage, Hausantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss.

Sonstiges: Balkon, Terrasse, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Carport Stellplätze, Gartenbenutzung.

**Beschaffenheit:** Grundrissgestaltung, Verhältnis von Haupt- und Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, Länge von Fluren, baulicher Zustand von Wohnung und Gebäude, insbesondere von Fenstern, Fußböden, technischen Einrichtungen, Treppenhaus, Kellerräumen und Fassade.

Jahr des Erstbezuges	Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage		
	Untertwert	Mittelwert	Obertwert	Untertwert	Mittelwert	Obertwert
- 1948	3,30 €	3,90 €	4,50 €	3,60 €	4,10 €	4,80 €
1949 - 1958	3,50 €	4,10 €	4,70 €	3,70 €	4,40 €	5,00 €
1959 - 1968	3,60 €	4,30 €	4,90 €	3,90 €	4,70 €	5,30 €
1969 - 1978	3,80 €	4,60 €	5,20 €	4,30 €	5,00 €	5,70 €
1979 - 1988	4,10 €	4,70 €	5,40 €	4,70 €	5,50 €	6,30 €
1989 - 1998	4,60 €	5,50 €	6,30 €	5,00 €	5,80 €	6,80 €
1999 - 2008	4,80 €	5,70 €	6,60 €	5,30 €	6,00 €	7,10 €
2009 -	5,10 €	6,00 €	6,90 €	5,50 €	6,40 €	7,30 €

## Allgemeine Erläuterungen

Dieser Mietspiegel gilt für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Lemgoer Stadtgebiet und den Ortsteilen, jedoch nicht für Sozialwohnungen. Er stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar und soll den Vertragsparteien ermöglichen, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 557 ff) in der zur Zeit geltenden Fassung legt der Gesetzgeber die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für die Mieterhöhung für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen fest. Ortsüblich ist die Miete, die in Lemgo für Wohnungen gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den jeweiligen ortsüblichen Mietzins widerspiegeln.  
Der Mittelwert gilt für eine Standardwohnung (*Sammelheizung, Dusche, WC*).

Die Mietwerte sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (*abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen*) nur bedingt anwendbar, können aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Der Mietspiegel greift nicht in die Vertragsfreiheit bei Abschluss von Mietverträgen ein. Er dient als Informationsquelle über das Mietpreisgefüge und als Grundlage bei Mietpreisänderungen.

Dieser Mietspiegel wurde erstellt vom:

- Haus- und Grundeigentümergeverein Lemgo und Umgegend e.V.
- Mieterbund Ostwestfalen Lippe e.V.
- unter Mitwirkung der Stadt Lemgo.

## Weitere Informationen:

erhalten Sie bei den Herausgebern:

- Haus- und Grundeigentümergeverein Lemgo und Umgegend e.V.  
Breite Straße 29  
32657 Lemgo  
Telefon 920677  
E-mail: Haus-und-Grund-Lemgo@t-online.de  
Internet: www.Haus-und-Grund-Lemgo.de
- Mieterbund Ostwestfalen Lippe e.V.  
Marktplatz 3  
32756 Detmold  
Telefon 05231 39699  
E-mail: verein@mieterbund-owl.de

Mit freundlicher Unterstützung der:

 Sparkasse Lemgo  
ImmobilienCenter Lemgo

Mittelstraße 73-79  
32657 Lemgo  
Telefon 05261 214-999  
Telefax 05261 214-465  
E-mail: info@sparkasse-lemgo.de  
Angebote: www.sparkasse-lemgo.de

Stand: 11. April 2017 (*wird nach 2 Jahren fortgeschrieben*)  
Titelbild: ©Heinrich Gräfenstein/Verein Alt Lemgo

