

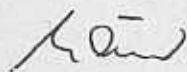
Vereinbarung

4

Dem anliegend beigefügten Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Warendorf nach dem Stand vom 1. August 2004 wird zugestimmt:

Warendorf, den 19.07.2004

Haus & Grund Warendorf e. V.



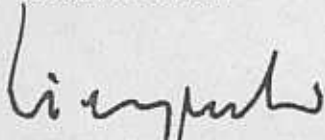
(Kläne)
1. Vorsitzender

Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.



(Steil)
1. Vorsitzender

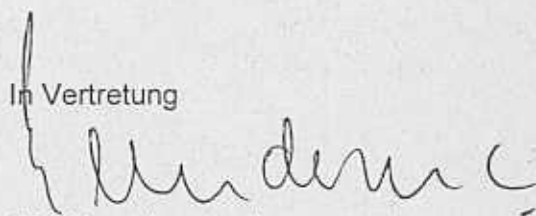
Stadt Warendorf



(Dickgreber)
Bürgermeister



In Vertretung



(Dr. Meendemann)
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

1. Ausfertigung für die Stadt Warendorf
2. Ausfertigung für Haus & Grund Warendorf e.V.
3. Ausfertigung für den Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt Warendorf dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miehöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Mietspiegel

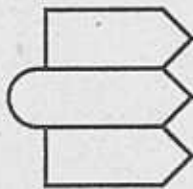
für freifinanzierte

Wohnungen

in der Stadt Warendorf

nach dem Stand vom 01. August 2004

in Euro (€)



STADT WARENDORF

Erstellt von der Stadt Warendorf

in Zusammenarbeit mit

Haus & Grund Warendorf e. V. und

Mieterverein für Münster und Umgebung e. V.

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 (WoFlV) vom 25.11.2003 anzuwenden.

Lage im Gebäude

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschoss - Dachgeschoss - Kellergeschoss; Vorderhaus - Hinterhaus. Üblich ist es, dass Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Wohnlagen

1. Einfache Wohnlage
 - starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen
 - Industrienähe
 - stark belastete Durchgangsstraßen

2. Mittlere Wohnlage

- die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile

3. Gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen
- ruhige Lage, nur Anliegerverkehr
- gute Versorgungslage

Informationen durch:

Haus & Grund Warendorf e. V.

48231 Warendorf, Tel.: 02581/633440

Mieterverein für Münster u. Umgebung e. V.,

Königsstraße 44, 48143 Münster, Tel.: 0251/41450-0

Stadtverwaltung, 48231 Warendorf, Tel.: 02581/54-0

Der Mietspiegel beinhaltet die reine Nettokaltmiete ohne Heiz- und Nebenkosten gemäß § 2 Ziffer 1 bis 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003.

Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus den §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die Tabelle gliedert sich nach Baujahren und Wohnlagen.

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

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. Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

	Gruppe I Wohnungen bis zum 31.12.1959 bezugsfähig		Gruppe II Wohnungen ab 01.01.60 - 31.12.65 bezugsfähig		Gruppe III Wohnungen ab 01.01.70 - 31.12.79 bezugsfähig		Gruppe IV Wohnungen ab 01.01.80 - 31.12.89 bezugsfähig		Gruppe V Wohnungen ab 01.01.90 - 31.12.99 bezugsfähig		Gruppe VI Wohnungen ab 01.01.2000 bezugsfähig	
	einfache Wohnlage €/m² vor/bis	gute Wohnlage €/m² vor/bis	einfache Wohnlage €/m² vor/bis	mittlere Wohnlage €/m² vor/bis	gute Wohnlage €/m² vor/bis	mittlere Wohnlage €/m² vor/bis	einfache Wohnlage €/m² vor/bis	gute Wohnlage €/m² vor/bis	einfache Wohnlage €/m² vor/bis	mittlere Wohnlage €/m² vor/bis	gute Wohnlage €/m² vor/bis	mittlere Wohnlage €/m² vor/bis
	4,40 bis 5,00	4,50 bis 5,20	4,70 bis 5,40	4,80 bis 5,65	5,10 bis 5,80	5,10 bis 5,90	5,40 bis 5,80	5,45 bis 6,20	5,55 bis 6,30	5,50 bis 6,85	5,60 bis 6,90	5,55 bis 6,90
A Wohnungen ab 30 m² Größe mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terrasse	4,00 bis 4,90	4,20 bis 5,00	4,50 bis 5,10	4,30 bis 5,00	4,70 bis 5,30	4,80 bis 5,65	4,85 bis 5,70	5,35 bis 6,05	5,40 bis 6,10	5,45 bis 6,75	5,55 bis 6,80	5,60 bis 6,90
B Wohnungen ab 50 m² Größe mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terrasse	3,90 bis 4,70	4,10 bis 4,85	4,20 bis 5,00	4,30 bis 4,90	4,60 bis 5,20	4,75 bis 5,55	4,75 bis 5,45	5,00 bis 5,95	5,05 bis 6,05	5,40 bis 6,70	5,45 bis 6,65	5,50 bis 6,75
C Wohnungen ab 80 m² Größe mit Heizung, Bad/WC, Fenster mit Isolierverglasung und Balkon oder Terrasse	3,80 bis 4,40	4,00 bis 4,60	4,10 bis 4,80	4,10 bis 4,60	4,40 bis 5,00	4,50 bis 5,10	4,60 bis 5,30	4,80 bis 5,55	4,85 bis 5,80	5,20 bis 6,50	5,30 bis 6,55	5,45 bis 6,70

Erläuterungen zur Tabelle:

Die vorstehenden Übersichten gelten für Wohnungen, die mindestens mit Bad oder Dusche mit WC, einer Sammelheizung, Fenster mit Isolierverglasung und einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen eines der Merkmale fehlt, kann ein Abschlag von 5 % vorgenommen werden. Für Wohnungen, bei denen mehr als eines der Merkmale fehlt, kann ein Abschlag von 10 % vorgenommen werden.

Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist ein Zuschlag möglich, im Regelfall von 10 %.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in Warendorf. In den Ortsteilen Hoelmar, Milte, Einen und Müssingen ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 10 %, in Freckenhorst bis zu 5 % angemessen.