

Dipl. - Ing. Architekt

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

## **BEWEISBESCHLUSS**

**in der Familiensache**

der Frau , L  
Lemgo

**Antragstellerin**

g e g e n

Herrn , L

**Antragsgegner**

Verfahrensbevollmächtigte:

Dr. Schröck Kanzlei für Familienrecht  
Landshuter Allee 8 – 10, 80637 München

Geschäfts-Nr.:

**7 F 202 / 15**

Laut Beweisbeschluss Amtsgericht Lemgo vom 03. Dezember 2015 soll Beweis über folgende Fragen erhoben werden:

- a. **Wie hoch ist der aktuelle, objektive Mietwert des von der Mutter der Antragstellerin bewohnten Objektes** \_\_\_\_\_ **in 32657 Lemgo?**
- b. **Wie hoch ist der aktuelle objektive Mietwert des von dem Antragsgegner bewohnten Objektes** \_\_\_\_\_ **32584 Löhne?**

Gemäß Beschluss Amtsgericht Lemgo vom 23.02.2016 wird der Beweisbeschluss vom 03.12.2015 dahingehend ergänzt, dass für das Haus des Kindesvaters in Löhne der objektive Mietwert nur für die Zeit von April 2015 bis einschließlich September 2015 festgestellt werden soll.

Zum Sachverständigen wird ernannt:  
Dipl.-Ing. K

---

Die Parteien wurden von mir am 7. März 2016 zu den notwendigen Ortsterminen eingeladen.

Objekt: 32657 Lemgo  
Donnerstag, den 28. April 2016.  
Dieser Termin musste verschoben werden auf Mittwoch, den 11.05.2016.

Objekt: 32584 Löhne  
Dienstag, 03. Mai 2016

**Anwesend war zum Termin am 03. Mai 2016**  
der Unterzeichner

Einlass wurde nicht gewährt.  
Das Haus ist verkauft und hat neue Eigentümer.

**Anwesend waren zum Termin am 11.05.2016**

## MIETGUTACHTEN

- Auftrag:** siehe Beweisbeschluss Amtsgericht Lemgo  
vom 03. Dezember 2015 und 23. Februar 2016
- Objektanschrift:** Lemgo  
Löhne
- Objektart:** a)  
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus  
b)  
freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
- Auftraggeber:** Amtsgericht Lemgo  
mit Schreiben vom 03. Dezember 2015 und 23.  
Februar 2016
- AZ: 7 F 202 / 15**
- Unterlagen:** Mietspiegel Löhne 2012  
Mietspiegel Lemgo 2015  
Zeichnungen  
Lagepläne  
Stadtpläne
- Ortsbesichtigung:** Dienstag, 03. Mai 2016  
Mittwoch, 11. Mai 2016

## Literaturverzeichnis

§ 558 BGB

§ 559 BGB

§ 560 BGB

Leitfaden für die Erstellung von Gutachten  
zur Ermittlung der Miethöhen - IFS

Dröge-Handbuch der Mietpreisbewertung

Luchterhand-Verlag, 3. Auflage

Schwirley-Mietwertermittlung, 1. Auflage

Bundesanzeiger-Verlag

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ZU DER BEWEISFRAGE A</b> .....	<b>6</b>
1.1 Beschreibungen .....	6
1.1.1 Lage .....	6
1.1.2 Gebäude .....	8
1.1.3 Wohnung.....	10
1.2. Bewertung .....	14
1.2.1 Bewertung der Wohnlage .....	15
1.2.2 Bewertung der Ausstattung .....	16
1.2.3 Beschaffenheit / Zuschnitt .....	18
1.2.4 Bewertung der Größe .....	19
1.2.5 Art / Gebäude .....	19
1.3 Ermittlung der Miethöhe .....	20
1.3.1 Vorbemerkung.....	20
1.3.2 Einstufung .....	20
1.3.3 Berechnung.....	21
1.4 Ergebnis .....	23
<b>2. ZU DER BEWEISFRAGE B</b> .....	<b>24</b>
2.1 Beschreibungen .....	24
2.1.1 Lage .....	24
2.1.2 Gebäude .....	25
2.1.3 Ausstattung .....	27
2.2 Bewertung .....	30
2.2.1 Bewertung der Wohnlage .....	31
2.2.2 Bewertung der Ausstattung .....	31
2.2.3 Beschaffenheit / Zuschnitt .....	32
2.2.4 Bewertung der Größe .....	33
2.2.5 Art / Gebäude .....	33
2.3 Ermittlung der Miethöhe .....	34
2.3.1 Vorbemerkung.....	34
2.3.2 Einstufung .....	34
2.3.3 Berechnung.....	35
2.4 Ergebnis .....	36

### Anlagen

Fotos  
 Stadtpläne  
 Zeichnungen  
 Lagepläne

## 1. zu der Beweisfrage a

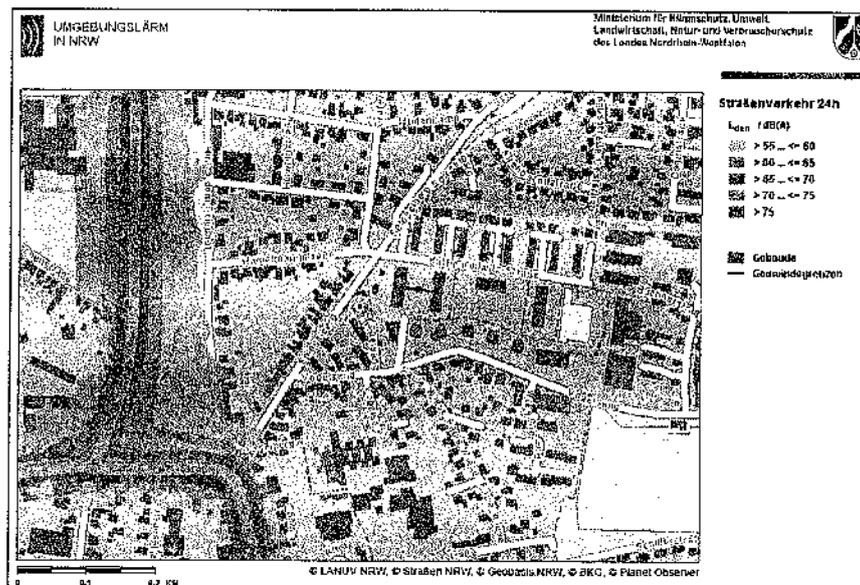
### 1.1 Beschreibungen

#### 1.1.1 Lage

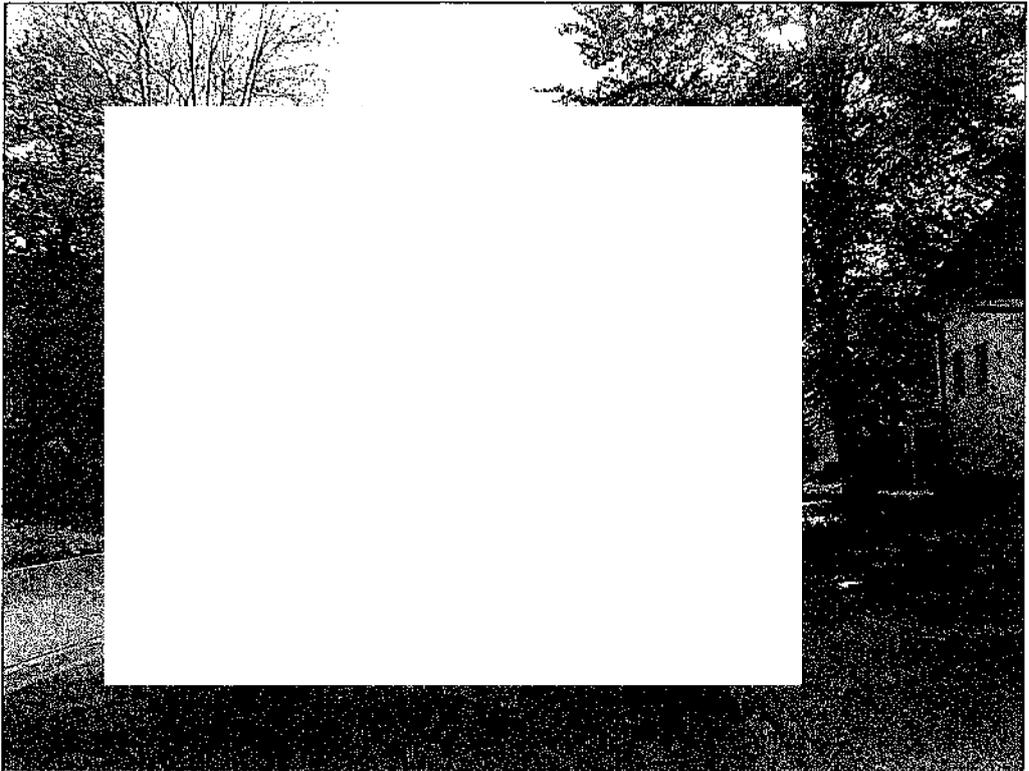
Lemgo ist eine Stadt mit ca. 41.000 Einwohnern.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses (Doppelhaushälfte) gelegen an der Straße \_\_\_\_\_ im nördlichen Mittelbereich der Stadt.

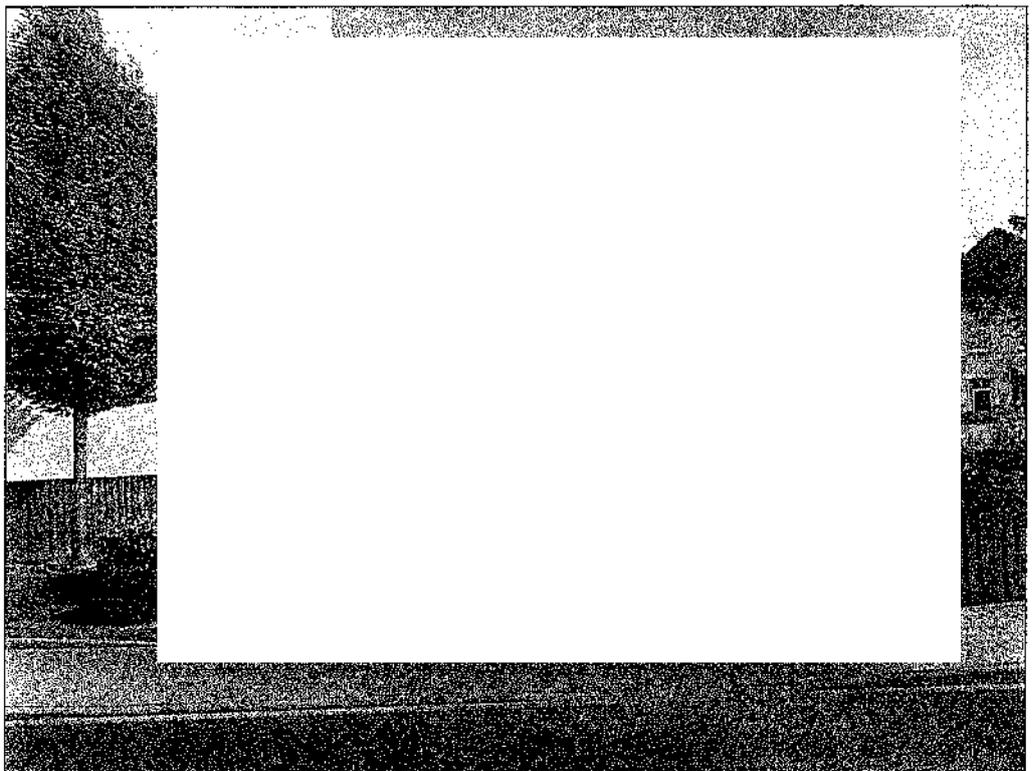
Die Straße \_\_\_\_\_ ist eine zweispurige Verkehrsstraße mit einem geringen / normalen Verkehrsaufkommen (siehe hierzu nachstehende Karte Umgebungslärm).



Die Straße ist asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen versehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.



Die Zuwegung zu dem zu bewertenden Gebäude erfolgt über einen mit Verbundpflaster belegten Stichweg.



Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 200 m erreichbar.

Der Stadtkern von Lemgo ist ca. 1,0 – 1,5 km entfernt.  
Hier bzw. in diesen Entfernungen befinden sich sämtliche Bereiche der Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Schulen und Kindergarten.

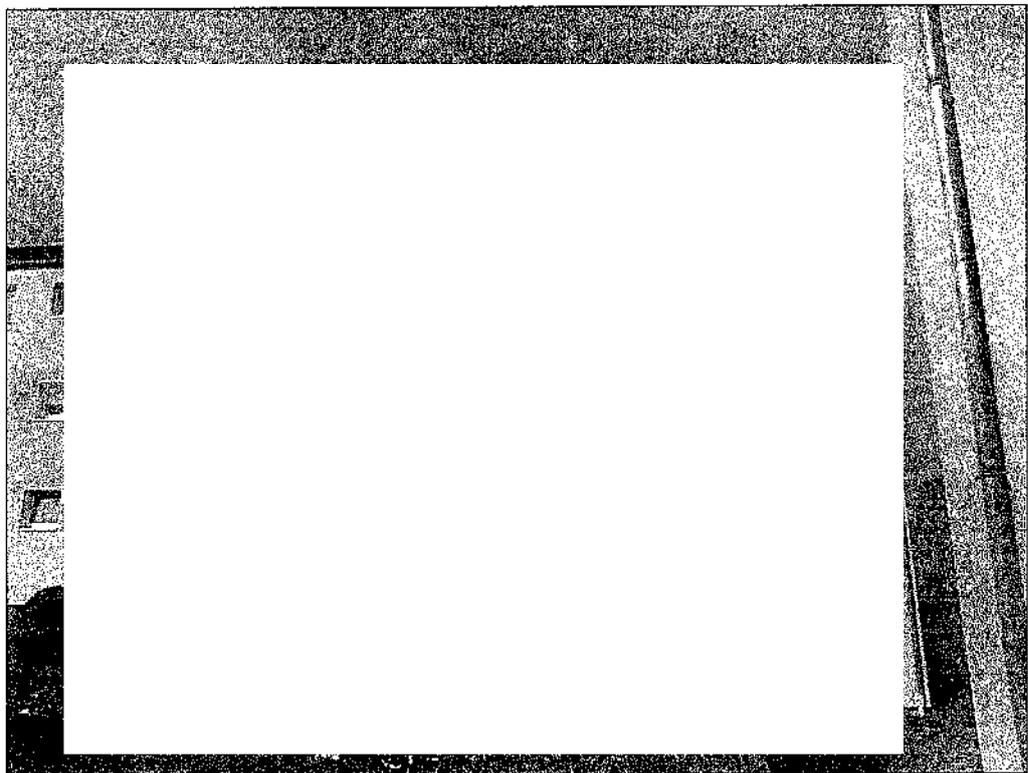
Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 2- bis 4-geschossigen Wohnhäusern, die in offener und Zeilenbauweise erstellt sind. Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht gegeben, jedoch in den Vorgärten bzw. den Grünflächen.

### 1.1.2 Gebäude

Es handelt sich um ein einseitig angebautes 4-geschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und teilausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus (ehemaliges Soldatenwohnungen) wurde im Jahr 1961 genehmigt und 1962 fertiggestellt.

Im Jahr 1995 / 1996 wurden umfangreiche Modernisierungen des Hauses vorgenommen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert aus dem Jahr 1995.



<b>Nutzung des Hauses:</b>	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
<b>Konzeption des Hauses:</b>	Zweispänner
<b>Aufteilung des Hauses / der Wohnung:</b>	siehe die beigefügten Planungsunterlagen

**Baubeschreibung**

laut der vorliegenden Planungsunterlagen und der Feststellungen beim Orts-termin.

**Rohbau**

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente in Stahlbeton und Stahlbetonsohle
<b>Außenwände</b>	KG: Mauerwerksbau - Kalksandstein EG – DG: Hochlochziegel
<b>Innenwände</b>	Mauerwerksbau, Leichtsteinwände, im Dachgeschoss Gipskartonwände mit Ständerwerk
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken in Stahlbeton
<b>Treppen und Hauseingang</b>	Die Hauseingangstür ist eine Alu-Tür mit Teilverglasung. Die Haustür ist überdacht.  Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Verbundpflaster belegt.
	
	Treppen: Massivtreppen mit Kunststeinbelag. Die Treppenhauswände sind geputzt, tape- ziert und gestrichen.
<b>Wärmedämmung/energetische Beschaffenheit</b>	Es sind energetische Verbesserungen durchgeführt worden: Fassadendämmung - Wärmeverbundsystem um 1995.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau
<b>Besondere Bauteil</b>	Balkone, Haustürüberdachung

**Besondere  
Außenanlagen**      **Betriebseinrich-  
tungen**

keine

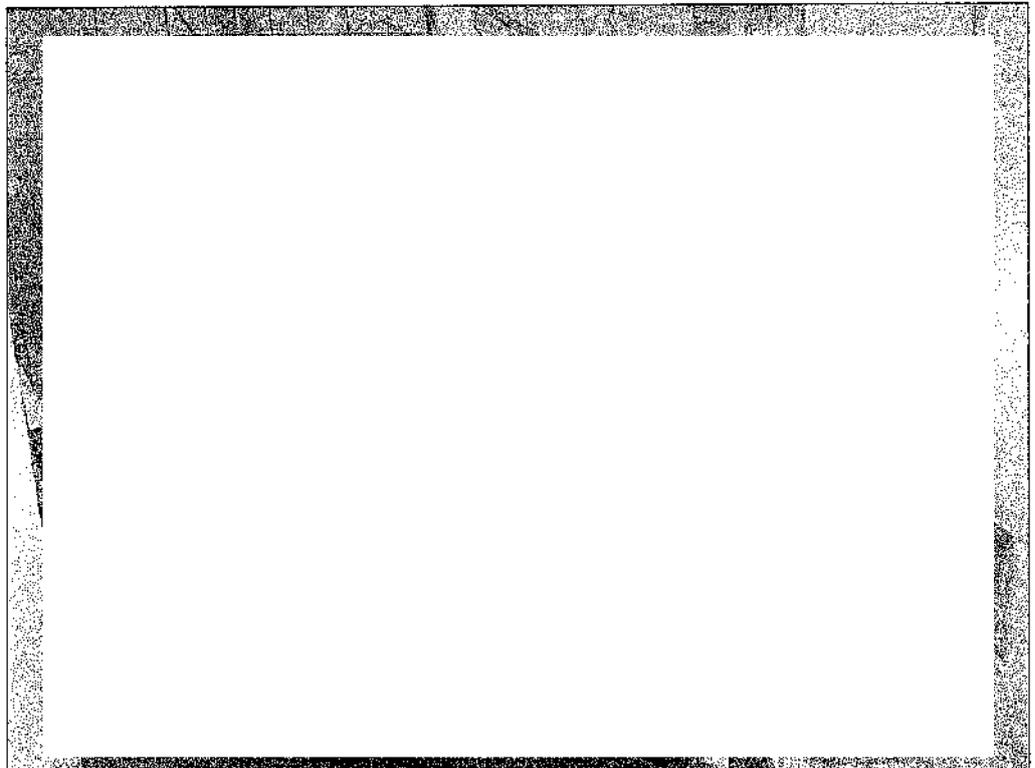
Die Zuwegungen und die Stellplätze sind mit Verbundpflaster belegt.

Garten und Vorgarten bzw. Grünflächen:  
ansprechend angelegt

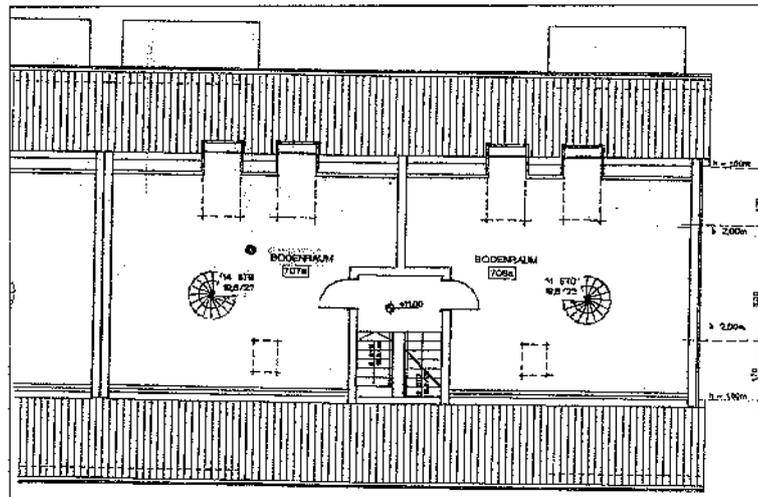
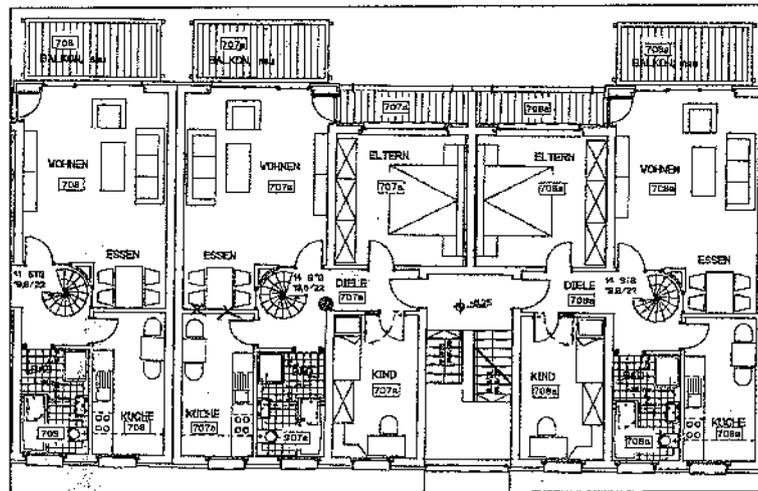


### 1.1.3 Wohnung

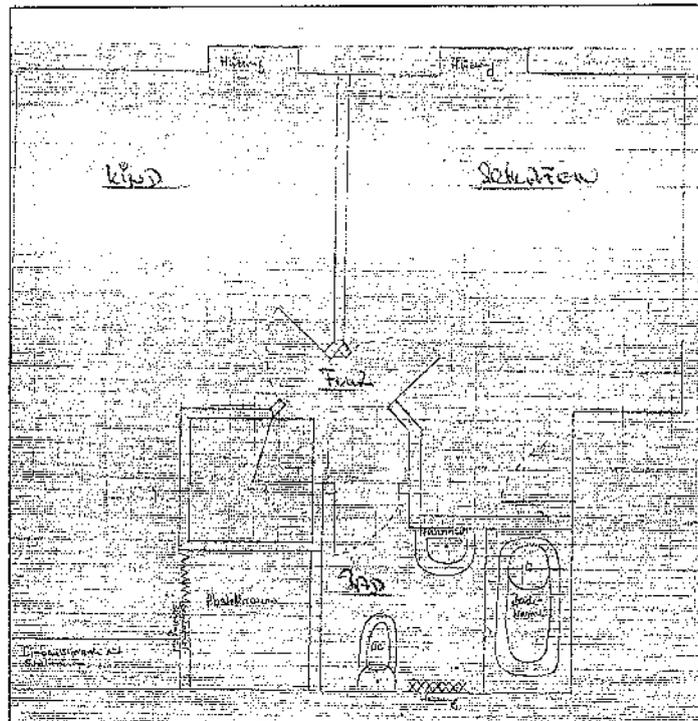
Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen.  
Der Bodenraum ist ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.  
Die Erreichbarkeit der Bodenfläche im Dachgeschoss erfolgt über eine Stahlspindeltreppe.



Aufteilung der Wohnung: siehe die nachstehenden Zeichnungen



Der Bodenraum ist, wie aufgeführt, ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut (lt. Bauakte).  
 Nachstehend ist die jetzige Aufteilung dargestellt (Zeichnung der Eigentümerin)



### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche lt. WoFIV

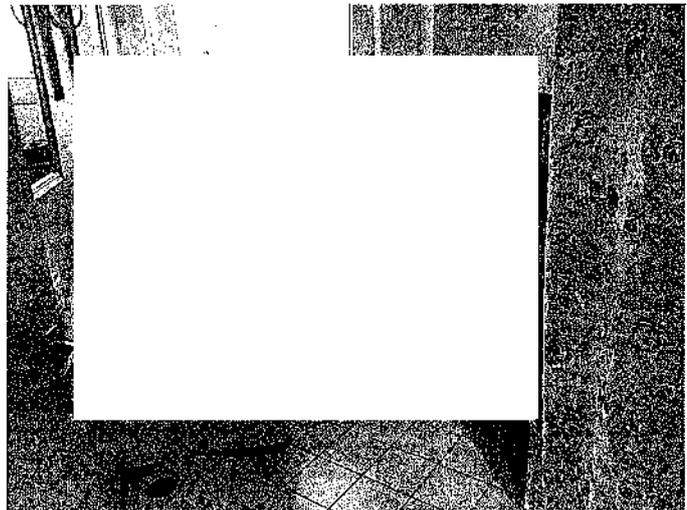
Teilfläche 1, 3. OG			*0,97	*0,50
Küche	2,11*4,14	8,74	8,47	
Wohnen und Essen	4,28*4,91	21,01		
zzgl.	1,21*2,11	2,55	23,57	22,86
Eltern	3,795*3,76	14,27	13,84	
Kind	2,485*4,14	10,29	9,98	
Flur	1,21*2,62	3,17		
zzgl.	2,01*2,26	4,54		
abzgl.	0,70 <sup>2</sup> *π	1,54	6,17	5,99
Balkon	1,64*3,72	6,10		3,05
Loggia	3,62*0,91	3,29		1,65
			61,14	
<b>Obergeschoss gesamt</b>				<b>65,84</b>
<b>Dachgeschoss</b>				
<b>Nutzfläche!!</b>	7,00*1,70*0,5	5,95		
zzgl.	8,40*1,70*0,5	7,14		
zzgl.	3,30*8,40	27,72		
abzgl.	1,90*1,40	2,66		
abzgl.	0,70 <sup>2</sup> *π	1,54	36,61	35,51
<b>Dachgeschoss gesamt</b>				<b>35,51</b>
<b>Gesamtfläche</b>				
3. Obergeschoss		65,84		
Dachgeschoss		35,51		
<b>Gesamt</b>		<b>101,35</b>		

## Ausstattung

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich Beläge: Laminat und Fliesen
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen, im Dachgeschoss Gipskarton mit Tapeten und Anstrich
<b>Decken/Dachschrägen</b>	Decken geputzt, tapeziert und gestrichen, im Dachgeschoss Gipskarton mit Tapeten und Anstrich
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau 1995), ohne Rollläden
<b>Türen</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung

## Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	Blockheizwerk (Gas) mit Warmwasserversorgung Heizkörper: Stahlradiatoren und Plattenkonvektoren
<b>Elektro</b>	etwa den VDE-Bestimmungen um 1990 entsprechend. weitere Merkmale: elektrischer Türöffner, Sprechanlage und Kabelanschluss
<b>Sanitär</b>	<u>3. OG</u> <u>Bad</u> (1995 neu erstellt) Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit Vorhang, Waschmaschinenanschluss



Küche:  
Fliesenspiegel  
Kalt- und Warmwasseranschluss

Dachgeschoss

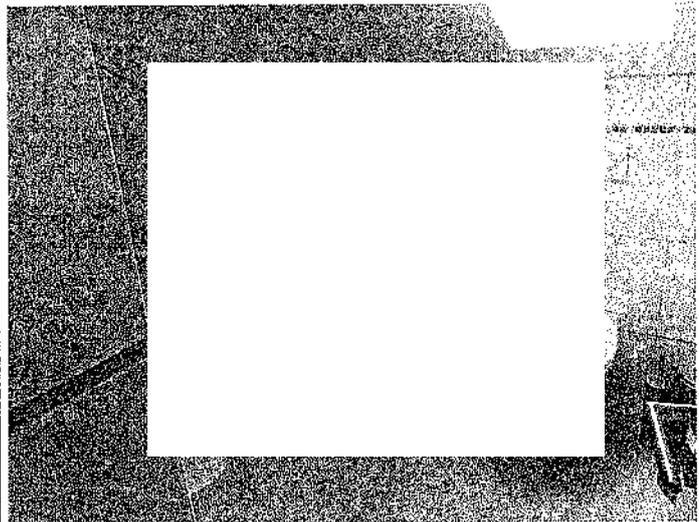
Bad

(um 2006 erstellt)

Boden Laminat, Wände teil- bzw. deckenhoch gefliest.

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten



<b>Besondere Nutzungsrechte</b>	Nutzung eines Stellplatzes laut Aufteilungsplan
<b>Garage/Stellplatz</b>	Es ist ein Stellplatz gegeben.
<b>Keller</b>	Ein Kellerraum ist vorhanden
<b>Gemeinschaftsräume</b>	1 Waschküche mit je einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist gegeben
<b>Mängel (behebbar)</b>	wurden bei der Ortsbesichtigung nicht mitgeteilt

## 1.2. Bewertung

### **Vorbemerkungen:**

#### **Gemäß § 558 BGB:**

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage *einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit* in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

Für die vergleichende Betrachtung ist es nicht erforderlich, dass jede einzelne dieser mietpreisbildenden Determinanten im kleinsten Detail mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen muss. Eine Vergleichbarkeit kann auch dann gegeben sein, wenn der eine oder andere Teilnutzwert (selbstverständlich in Grenzen) abweichende Eigenschaften zeigt, die übrigen Determinanten dafür aber umso ähnlicher sind. Entscheidend ist, dass die Teilnutzwerte insgesamt ein ausgewogenes Ganzes ergeben.

Die speziellen Merkmale der einzelnen Teilnutzwerte werden sowohl in der Literatur als auch in der Fachpraxis fließend zugeordnet. Das Baujahr ist z. B. ebenso ein Ausstattungsdetail wie es ein die Art der Wohnung bestimmendes Charakteristikum sein kann.

Die Ermittlung der Miete erfolgt auf Basis des Mietspiegels Lemgo 2015. Für die Verwendung von Mietspiegeln (auch einfache Mietspiegel) spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis ablichten können.

**Mängel (behebbar)** wurden nicht festgestellt und nicht mitgeteilt– sie würden jedoch, wie bereits aufgeführt, auch nicht mitbewertet.

### 1.2.1 Bewertung der Wohnlage

#### **Wohnlage**

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

Vorgefundene Kriterien

Das Verkehrsaufkommen auf der Straße ist als normal einzustufen. Es ist mehr als im Wesentlichen nur Anliegerverkehr gegeben, auch unter der Prämisse, dass hier eine Schule gegeben ist – bedeutet erhöhten Zielverkehr.	<b>Einstufung normale Wohnlage</b>
Die vorgefundene Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 2- bis 4-geschossigen Wohnhäusern, die in offener und Zeilenbauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Vorgärten und Gärten auf bzw. sind sie von Grünflächen umgeben. Eine insgesamt noch aufgelockerte Bebauung	<b>Einstufung noch gute Wohnlage</b>
Besondere Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch sind hier nicht gegeben.	<b>Einstufung normale Wohnlage</b>
Die Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ist ordnungsgemäß.	<b>Einstufung gute Wohnlage</b>
Der Stadtkern ist, wie aufgeführt, ca. 1,0 – 1,5 km entfernt. Hier befinden sich Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt. Der Stadtkern ist fußläufig noch in 10 bis 15 Minuten erreichbar.	<b>Einstufung noch gute Wohnlage</b>

**Ergebnis**

Die Bewertungen zeigen Einstufungen der normalen, der noch guten und der guten Wohnlage auf. Die Einstufungen der guten Wohnlage überwiegen, so dass eine Einstufung in **diese Wohnlage** zu erfolgen hat, hier jedoch im mittleren Bereich.

**1.2.2 Bewertung der Ausstattung**

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1961 genehmigt und 1962 fertiggestellt. In den Jahren 1995 / 1996 wurden Modernisierungen durchgeführt. Es ist daher vorab zu überprüfen, ob eine umfassende Modernisierung im Sinne des Mietspiegels durchgeführt wurde.

Anforderungen an die umfassenden Modernisierungen laut Mietspiegel Lemgo:

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 Dop-

pel- bzw. Isolierverglasung, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses.

Durchgeführt wurden in dem Zeitraum 1995 / 1996:

- Erstellung einer neuen Übergabestation der Blockheizung
- Verbesserung bzw. Neuerstellung der sanitären Ausstattung
- Einbau von neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Verbesserung der elektrischen Anlage
- Verbesserung der Fußböden
- Anbau von Balkonen

Auf Grund dieser baulichen Maßnahmen ist die Wohnung als umfassend modernisiert anzusetzen und in die Baualtersklasse **1989 – 1998** einzustufen.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale, bezogen auf **diese Baualtersklasse**, sind nachstehend aufgeführt. Die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale ist in dem Pkt. „Ausstattung“ erfolgt.

Die Wertung ist wie folgt vorgenommen worden:

**Wertung**

- 1 - einfach
- 2 - normal
- 3 – gut

Zu der Ausstattung bzw. zu der energetischen Beschaffenheit noch nachfolgende Anmerkung:

*Eine Änderung, die unmittelbar keine Auswirkungen für Mieter und Vermieter hat, betrifft § 558 BGB. Dieser regelt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausdrücklich hat der Gesetzgeber nunmehr in den § 558 BGB aufgenommen, was auch hier bisher schon möglich war: Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung kann im Rahmen der Wohnwertmerkmale eines Mietspiegels Berücksichtigung finden. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass diese Merkmale das Marktgeschehen beeinflussen. Wirkung hat diese Gesetzesänderung folglich nur dann, wenn die Mietspiegel diese Merkmale berücksichtigen werden.*

Der Mietspiegel Lemgo hat dieses Merkmal nicht gesondert berücksichtigt. Es wird daher hier unter dem Pkt. „Ausstattung“ mitbewertet.

Folgende Merkmale sind zu bewerten:

1. energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung
2. Elektro
3. weitere Ausstattung wie Fahrstuhl, Sprechanlage, Kabel-/SAT-Anschluss
4. Bodenbeläge
5. Fenster
6. Heizung
7. Sanitär

Die Wertigkeit ist meinerseits wie folgt angesetzt worden:

• energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung	20 %
• Elektro	15 %
• weitere Ausstattung	5 %
• Bodenbeläge	10 %
• Fenster	15 %
• Heizung	15 %
• Sanitär	20 %
	100 %

Gewerke	Einstufung gemäß der Baubeschreibung	Wertung	Wichtigkeit der Gewerke	Pkt. Zahl
energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung	normal -2,00		20 %	40,00
Elektro	normal/gut -2,50		15 %	37,50
weitere Ausstattung	normal -2,00		5 %	10,00
Bodenbeläge	normal -2,00		10 %	20,00
Fenster	normal -2,00		15 %	30,00
Heizung	normal -2,00		15 %	30,00
Sanitär	normal -2,00		20 %	40,00
			100 %	207,50
		<b>Einstufung</b>		<b>2,08 Pkt.</b>

Eine besondere Ausstattung ist nicht gegeben.

### 1.2.3 Beschaffenheit / Zuschnitt

**Die Beschaffenheit** der Wohnung ist ordnungsgemäß. Behebbarer Mängel wurden nicht aufgezeigt.

**Der Zuschnitt** der Wohnung ist weitgehend funktional und erfüllt noch heutige Anforderungen an das Wohnbedürfnis. Positiv ist der westlich ausgerichtete Balkon zu werten, ebenso positiv ist, dass zusätzlich noch eine Loggia gegeben ist.

Nicht so günstig ist die Erreichbarkeit der Wohn-/Nutzfläche im Dachgeschoss über eine recht kleine Spindeltreppe.

Eine insgesamt **noch gute Einstufung**.

### 1.2.4 Bewertung der Größe

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. **101 m<sup>2</sup>**. Sie liegt damit geringfügig oberhalb der üblichen Wohnungsgrößen gemäß Mietspiegel (40 – 100 m<sup>2</sup>).

Hinsichtlich der Größe ist folgendes aufzuführen:

Durch empirische Untersuchungen wurde festgestellt, je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Anzahl der Wohnräume, bezogen auf die Wohnfläche, ist den Normalen zuzuordnen.

Die Flächengrößen der Wohnräume, bezogen auf die Wohnfläche, sind analog zu werten.

Eine insgesamt **einfache Einstufung**, bedingt durch die Größe der Wohnung, die knapp oberhalb der üblichen Bandbreite angesiedelt ist.

### 1.2.5 Art / Gebäude

Es handelt sich um ein einseitig angebautes 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und teil- bzw. ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude weist, siehe hierzu auch die Fotos, keine besonderen, gestalterischen Elemente auf (Zweckbaucharakter).

**Die weiteren Bereiche des Hauses sind wie folgt zu werten:**

<b>Nutzung</b>	Die Nutzung des Hauses erfolgt als 8-Familienhaus.	<b>noch normale Einstufung</b>
<b>Treppenhaus, Eingangsbereich</b>	Der Eingangsbereich des Hauses ist als normal anzusetzen. Analog ist der Bereich des Treppenhauses (Wände und Treppenanlage) zu werten.	<b>normale Einstufung</b>
<b>Zubehörräume</b>	1 Kellerraum	<b>normale Einstufung</b>
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit einem Wärmeverbundsystem	<b>normale Einstufung</b>
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Waschküche mit je einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss je Wohnung	<b>normale Einstufung</b>
<b>Garage / Stellplatz</b>	Es ist ein fester Einstellplatz gegeben.	<b>normale Einstufung mit der Maßgabe eines Zuschlags</b>
<b>Außenbereich</b>	Garten und Vorgarten bzw hier die Grünflächen sind recht ansprechend gestaltet.	<b>normale/gute Einstufung</b>

<b>Energetische Verbesserungen / Wärmedämmung</b>	wurden durchgeführt, dies ist jedoch schon bei der umfassenden Modernisierung berücksichtigt	<b>normale Einstufung</b>
---	--	---------------------------

Zusammenfassend hat hier eine **normale Einstufung** zu erfolgen.

### 1.3 Ermittlung der Miethöhe

#### 1.3.1 Vorbemerkung

Die wohn- und mietwertbildenden Merkmale werden in § 558 BGB genannt.

#### **Lage, Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und energetische Beschaffenheit**

Den genannten wohnwertbestimmenden Merkmalen kommt nach vorliegenden Untersuchungen folgende Gewichtung zu (s. hierzu *Auerhammer, Kleiber u. Dröge*).

<b>Lage</b>	- 30,0 %
<b>Art / Gebäude</b>	- 10,0 %
<b>Beschaffenheit / Zuschnitt</b>	- 10,0 %
<b>Größe</b>	- 15,0 %
<b>Ausstattung</b>	- 35,0 %
<b>energetische Ausstattung</b>	ist in dem Pkt. „Ausstattung“ mit erstellt (siehe hierzu die Ausführung unter Pkt. „Ausstattung“)

Die Ermittlung der Miete erfolgt, wie bereits aufgeführt, auf Basis des Mietspiegels Lemgo 2015.

#### 1.3.2 Einstufung

Die Wohnung ist gemäß Mietspiegel Lemgo 2015 wie folgt einzustufen:

Baualtersklasse 1989 bis 1998,  
gute Wohnlage  
mit Bad, WC und Sammelheizung

Bandbreite 4,90 – 6,70 EUR/m<sup>2</sup>

### 1.3.3 Berechnung

Die vorab ermittelten Bewertungen führen zu folgender Einordnung in die Mietpreisspanne.

**Anmerkung:**

Die Mierte wird in die Mietpreisspanne anhand der aufgeführten Bewertungskriterien eingeordnet, und zwar unter Berücksichtigung der Wichtigkeit der einzelnen Bewertungsmerkmale.

WK = Wertungskriterium

**Definition der Wertung**

1 = einfach

2 = normal / durchschnittlich

3 = gut

		<b>Einstufg.</b>	<b>Wichtigk.</b>	<b>Punkte</b>
WK 1 =	Wert der Lage – gute Wohnlage, hier im mittleren Bereich	2,00	30,0 %	6,00
WK 2 =	Wert der Ausstattung - siehe gesonderte Wertung	2,08	35,0 %	7,28
WK 3 =	Wert der Beschaffenheit/Zuschnitt - noch gute Einstufung	2,75	15,0 %	4,13
WK 4 =	Wert der Größe - einfache Einstufung	1,00	15,0 %	1,50
WK 5 =	Wert der Art / Gebäude - normale Einstufung	2,00	10,0 %	2,00
				<b>20,91</b>

**Mietermittlung**

Einstufung:

10 Punkte            0 % Unterwert

20 Punkte:           50 % Mittelwert

30 Punkte            100 % Oberwert

erreichte Punktzahl: 20,91

Bandbreite der Mietwerte gemäß

Mietspiegel Lemgo 2015

4,90 – 6,70 EUR/m<sup>2</sup>

Mittelwert:

5,80 EUR/m<sup>2</sup>

Differenz der Punkte vom Mittelwert zum Oberwert

10,00 Pkt.

Differenz der Punkte vom Mittelwert zur erreichten Punktzahl

0,91 Pkt.

Umrechnung in %

9,10 %

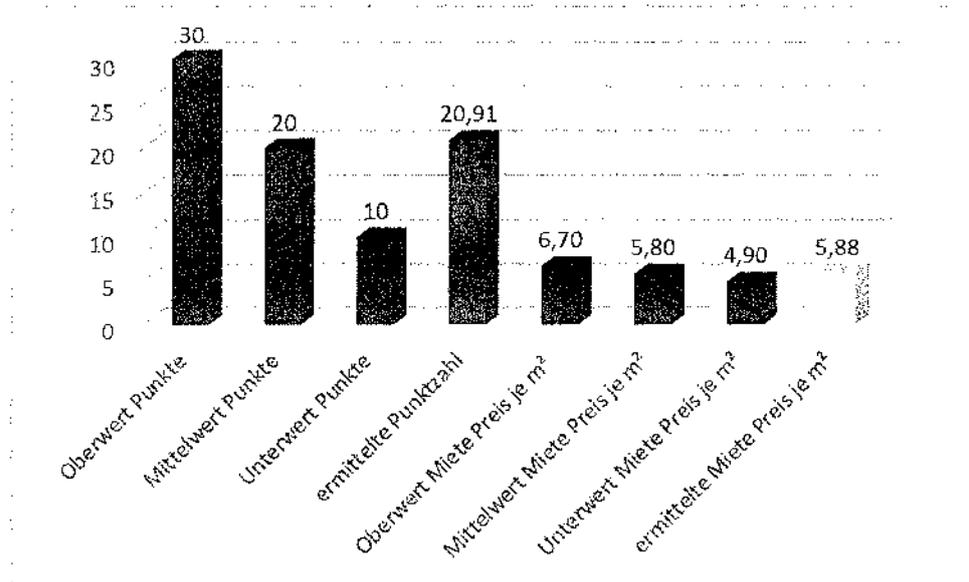
Differenz der Miete vom Mittelwert zum Oberwert  
in EUR/m<sup>2</sup>  
5,80 – 6,70 EUR/m<sup>2</sup> = 0,90 EUR/m<sup>2</sup>

Berechnung

9,10 % von 0,90 EUR/m<sup>2</sup> = 0,08 EUR/m<sup>2</sup>

Miete = 5,80 + 0,08 EUR/m<sup>2</sup> = 5,88 EUR/m<sup>2</sup>

Die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 5,88 EUR (siehe nachstehende Grafik).



Anpassungen an die Miethöhe haben nicht zu erfolgen.

Wertmäßig ist jedoch noch die Nutzung des Stellplatzes zu berücksichtigen. Im Mietspiegel Lemgo 2015 sind keine Mietwerte für Stellplätze ausgewiesen. Ein Mietansatz in Höhe von 20,00 EUR monatlich hat zu erfolgen. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 101,35 m<sup>2</sup>.

**Berechnung**

101,35 m <sup>2</sup> x 5,88 EUR/m <sup>2</sup>	=	595,94 EUR
zzgl. Miete Stellplatz	=	<u>20,00 EUR</u>
<b>Miethöhe gesamt</b>	=	<b>615,94 EUR</b>

Zu diesem Mietpreis folgende Anmerkung:

Die vorab ermittelte Miete ist nur bei einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand als objektiver Mietwert anzusehen.

Hier ist jedoch ein baurechtswidriger Zustand gegeben. Das Dachgeschoss der Wohnung ist ohne Genehmigung ausgebaut. (laut genehmigter Zeichnung ist hier ein Bodenraum gegeben).

Dies ist / wäre wertmäßig zu berücksichtigen. Dies ist jedoch eine Rechtsfrage, die von mir nicht beantwortet werden kann.

Es ist jedoch nachträglich noch eine Miete unter Berücksichtigung der Baurechtswidrigkeit ermittelt.

Für Nutzflächen, die ausschließlich zu der Wohnung gehören und über eine feste Treppe zu erreichen sind, sind ca. 60 % der ermittelten Miete anzusetzen.

Dies ergibt folgende Miete:

Wohnfläche 3. OG	65,84 m <sup>2</sup>		
Ansatz für diese Fläche	5,88 EUR		
65,84 x 5,88 EUR		=	387,14 EUR
Nutzfläche Dachgeschoss			
F = 35,51 m <sup>2</sup>			
35,51 x 5,88 x 0,60		=	125,28 EUR
		=	512,42 EUR
+ Stellplatz		=	20,00 EUR
Gesamt:		=	532,42 EUR
<b>Der objektive Mietwert beträgt unter Berücksichtigung des baurechtswidrigen Zustandes</b>		<b>=</b>	<b>532,42 EUR</b>

#### 1.4 Ergebnis

Der aktuelle, objektive Mietwert des von der Mutter der Antragsstellerin bewohnten Objektes in 32657 Lemgo beträgt **615,94 EUR monatlich** ohne Berücksichtigung der Nebenkosten und einschließlich des Stellplatzes sowie eines bauordnungsrechtlichen einwandfreien Zustandes.

Unter Berücksichtigung des baurechtswidrigen Zustandes beträgt der Mietwert 532,42 EUR ohne Nebenkosten und einschließlich des Stellplatzes.

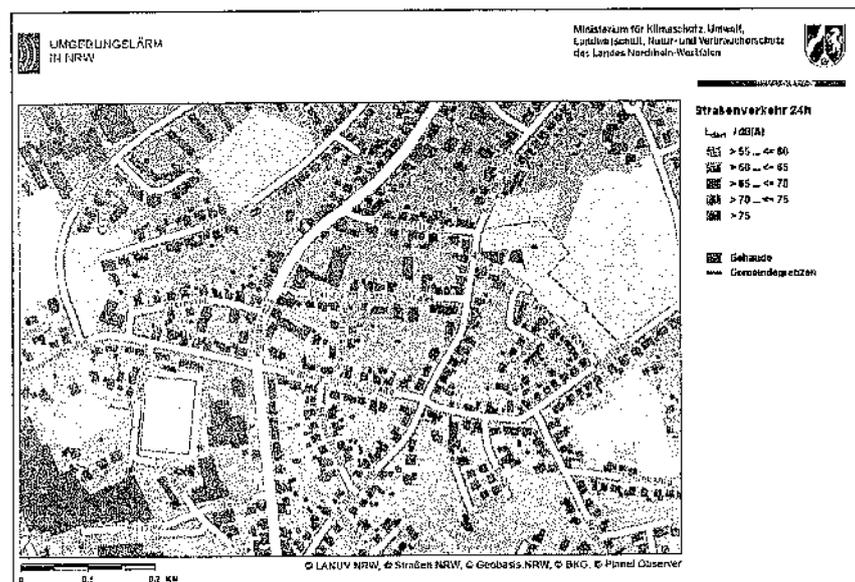
## 2. zu der Beweisfrage b

### 2.1 Beschreibungen

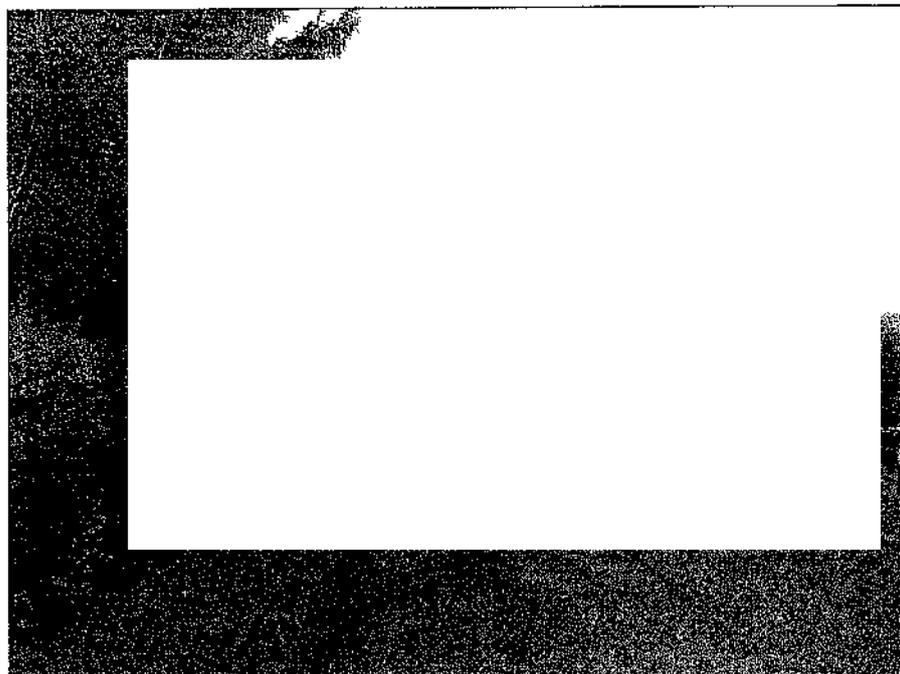
#### 2.1.1 Lage

Löhne ist eine Stadt mit ca. 42.000 Einwohnern.

Das zu bewertende Wohnhaus, Einfamilienhaus, befindet sich an der Straße im südlichen Bereich von Löhne. Die Straße ist eine zweisepurige Verkehrsstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen (siehe nachstehende Karte Umgebungslärm).



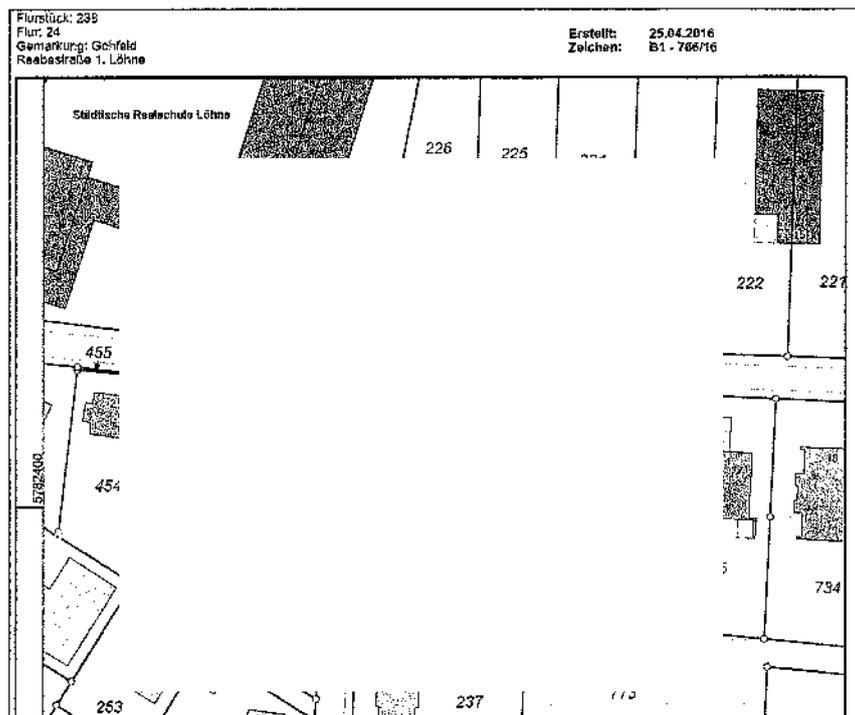
Die Straße ist asphaltiert und beidseitig bzw. einseitig mit einem Bürgersteig versehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.



Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 200 m erreichbar.

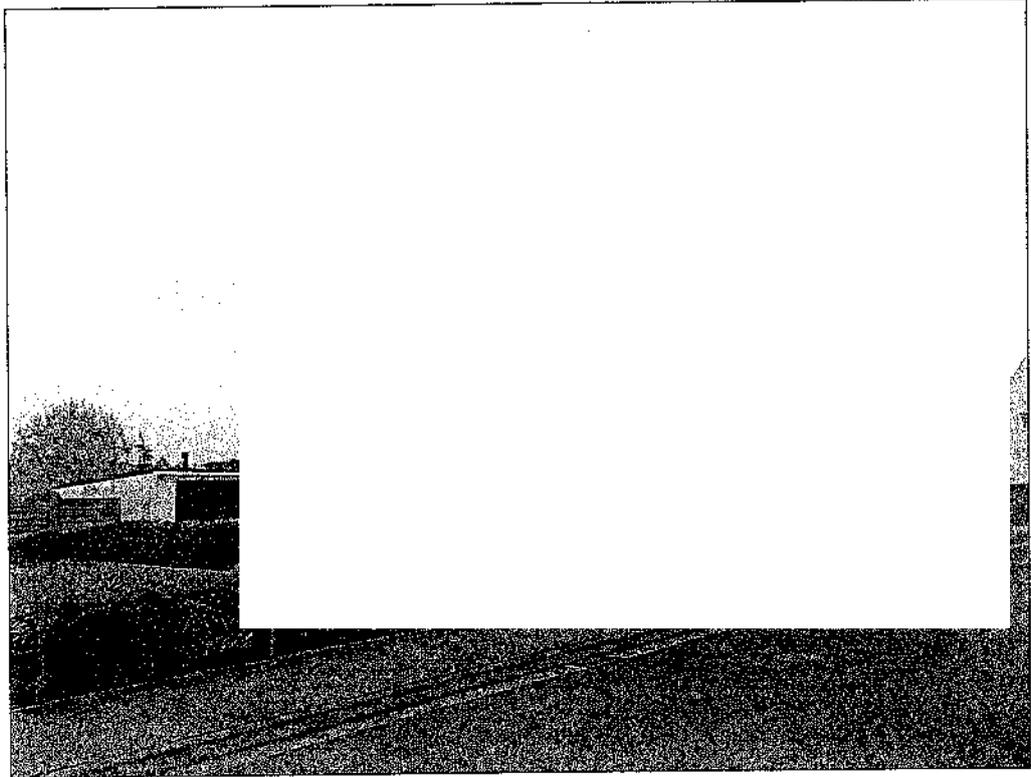
Ein eigentlicher Stadtkern ist in Löhne nicht gegeben.  
Das Rathaus ist ca. 1,5 – 2,0 km entfernt. Hier bzw. in diesen Entfernungen befinden sich auch Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergarten.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus einer 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind und Vorgärten und Gärten aufweisen. Im Bereich Straße ist eine 3-geschossige Realschule gegeben (siehe nachstehenden Kartenausschnitt).



### 2.1.2 Gebäude

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.



Das Wohnhaus wurde im Jahr 1934 genehmigt und im Jahr 2012 modernisiert.

**Nutzung des Hauses:** Einfamilienhaus

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigegeführten Planungsunterlagen (nur bedingt stimmig)

### Baubeschreibung

#### Vorbemerkung:

Das Wohnhaus konnte innenseitig nicht besichtigt werden. Die Beschreibung beruht auf den Planungs- und Beschreibungsunterlagen des Bauamtes, der Außenbesichtigung sowie den Aussagen von Frau ... beim Ortstermin.

### Rohbau

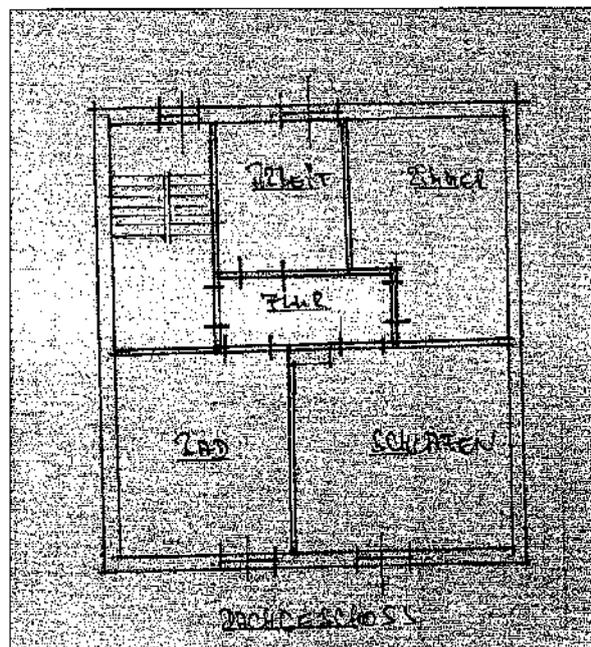
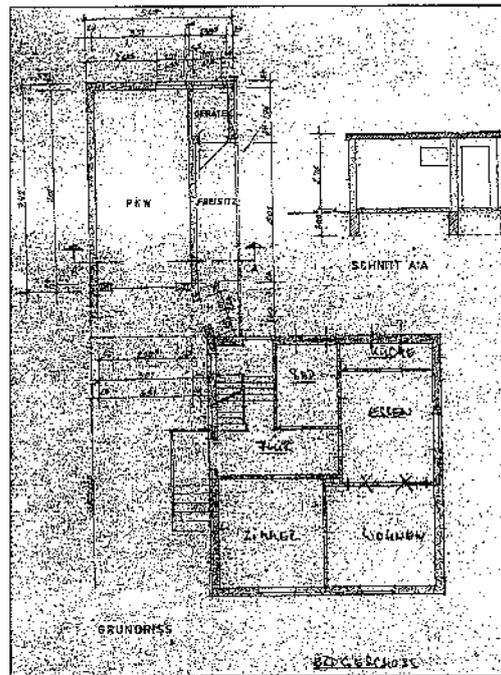
<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente in Stampfbeton und Beton
<b>Außenwände</b>	Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Mauerwerksbau, zum Teil Leichtsteinwände,
<b>Deckenkonstruktion</b>	über dem KG: Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecke

<b>Treppen und Hauseingang</b>	Die Haustür ist eine Kunststofftür mit Teilverglasung und über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar. Sie ist nicht überdacht. Die Zuwegung zum Hauseingang und der Garage ist mit Verbundpflaster belegt.  Treppen: KG – EG: Massivtreppe EG – DG: Holzwagentreppe
<b>Wärmedämmung/energetische Beschaffenheit</b>	Eine neuwertige Dämmung war nicht gegeben.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau Straßengiebel: Verblendmauerwerk
<b>Besondere Bauteile</b>	Außentreppe
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	keine bzw. nicht feststellbar
<b>Außenanlage</b>	Die Zuwegungen zu dem Hauseingang und zu der Garage sind mit Verbundpflaster belegt. Vorgarten und Garten sind vorhanden, Rasenfläche und Anpflanzungen

### 2.1.3 Ausstattung

Es handelt sich, wie aufgeführt, um ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss.

Aufteilung der Wohnfläche                    siehe die beigelegten Planungsunterlagen



Das Dachgeschoss ist ausgebaut.  
 Der Ausbau ist teilweise ohne Genehmigung vorgenommen einschließlich der hier erstellten Grundrissänderungen.  
 Die dargestellte Aufteilung ist ohne Bemaßung und von mir nach Angaben von Frau L. erstellt.

Die Wohnfläche beträgt laut vorliegenden Planungsunterlagen:

<b>Erdgeschoss</b>				<b>*0,97</b>
Flur	4,4*1,70	7,48		
zzgl.	1,00*1,00	1,00	8,48	8,23
Bad	2,25*2,80		6,3	6,11
Küche	3,40*0,90		3,06	2,97
Essen	3,40*3,90		13,26	12,86
Wohnen	3,70*4,00		14,80	14,36
Raum	3,80*4,00		15,20	14,74
<b>Erdgeschoss gesamt</b>				<b>59,27</b>
<b>Dachgeschoss</b>	8,90*(7,90-2*0,40)	63,19		
abzgl.	2,40*2,00	4,8	58,39	56,64
<b>Wohnfläche gesamt</b>				<b>115,91</b>
<b>gerundet</b>				<b>116,00</b>

### Ausstattung

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich bzw. Holzdielen Beläge: Fliesen, Holzdielen und Laminat
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen
<b>Decken/Dachschrägen</b>	wie vor
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Dachschrägenfenster mit Isolierverglasung
<b>Türen</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung

### Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	Zentralheizung (Gas) Heizkörper: Plattenkonvektoren und Strahlradia- toren  Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Hei- zung
<b>Elektro</b>	den VDE-Bestimmungen entsprechend
<b>Sanitär</b>	<u>Bäder im EG und DG</u> um 2012 neu erstellt. Boden gefliest, Wände in Teilbereichen verflies- t, sonst geputzt, tapeziert und gestrichen.

	Objekte: WCs mit Spülkasten, Duschen, Waschbecken und Einbauwanne
	<u>Küche</u> um 2012 neu erstellt Fliesenspiegel, Kalt- und Warmwasseranschluss
<b>Besondere Nutzungsrechte</b>	Gartenfläche
<b>Garage/Stellplatz</b>	Es ist eine Garage vorhanden.
<b>Gemeinschaftsräume</b>	gesamte Kellerfläche
<b>Mängel (behebbar)</b>	konnten nicht festgestellt werden

## 2.2 Bewertung

### **Vorbemerkungen:**

#### **Gemäß § 558 BGB:**

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage *einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit* in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

Für die vergleichende Betrachtung ist es nicht erforderlich, dass jede einzelne dieser mietpreisbildenden Determinanten im kleinsten Detail mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen muss. Eine Vergleichbarkeit kann auch dann gegeben sein, wenn der eine oder andere Teilnutzwert (selbstverständlich in Grenzen) abweichende Eigenschaften zeigt, die übrigen Determinanten dafür aber umso ähnlicher sind. Entscheidend ist, dass die Teilnutzwerte insgesamt ein ausgewogenes Ganzes ergeben.

Die speziellen Merkmale der einzelnen Teilnutzwerte werden sowohl in der Literatur als auch in der Fachpraxis fließend zugeordnet. Das Baujahr ist z. B. ebenso ein Ausstattungsdetail wie es ein die Art der Wohnung bestimmendes Charakteristikum sein kann.

Die Ermittlung der Miete erfolgt auf Basis des Mietspiegels Löhne 2012.

Für die Verwendung von Mietspiegeln (auch einfache Mietspiegel) spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis ablichten können.

**Mängel (behebbar)** wurden nicht festgestellt und nicht mitgeteilt– sie würden jedoch, wie bereits aufgeführt, auch nicht mitbewertet.

### 2.2.1 Bewertung der Wohnlage

Siehe hierzu nachstehende Ausführungen gemäß Mietspiegel:

Es wurde festgestellt, dass die Lage der Wohnung in Löhnen 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.

Besonders gute bzw. besonders schlechte Merkmale sind hier nicht gegeben.

Es hat daher eine Einstufung in die **normale Wohnlage** zu erfolgen.

### 2.2.2 Bewertung der Ausstattung

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1935 fertiggestellt. Es wäre daher der Baualterklasse bis 31.12.1960 zuzuordnen.

Auf Grund der getätigten Modernisierungen ist das Gebäude jedoch in die Baualterklasse bis 31.12.2000 einzustufen (siehe hierzu Ausführungen im Mietspiegel über die umfassende Modernisierung).

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale, bezogen auf **diese Baualterklasse**, sind nachstehend aufgeführt. Die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale ist in dem Pkt. „Ausstattung“ erfolgt.

Die Wertung ist wie folgt vorgenommen worden:

#### **Wertung**

- 1 - einfach
- 2 - normal
- 3 - gut

Zu der Ausstattung bzw. zu der energetischen Beschaffenheit noch nachfolgende Anmerkung:

*Eine Änderung, die unmittelbar keine Auswirkungen für Mieter und Vermieter hat, betrifft § 558 BGB. Dieser regelt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausdrücklich hat der Gesetzgeber nunmehr in den § 558 BGB aufgenommen, was auch hier bisher schon möglich war: Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung kann im Rahmen der Wohnwertmerkmale eines Mietspiegels Berücksichtigung finden. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass diese Merkmale das Marktgeschehen beeinflussen. Wirkung hat diese Gesetzesänderung folglich nur dann, wenn die Mietspiegel diese Merkmale berücksichtigen werden.*

Der Mietspiegel Löhne hat dieses Merkmal nicht gesondert berücksichtigt. Es wird daher hier unter dem Pkt. „Ausstattung“ mitbewertet.

Folgende Merkmale sind zu bewerten:

1. energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung
2. Elektro
3. weitere Ausstattung wie Fahrstuhl, Sprechanlage, Kabel-/SAT-Anschluss
4. Bodenbeläge
5. Fenster
6. Heizung
7. Sanitär

Die Wertigkeit ist meinerseits wie folgt angesetzt worden:

• energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung	20 %
• Elektro	15 %
• weitere Ausstattung	5 %
• Bodenbeläge	10 %
• Fenster	15 %
• Heizung	15 %
• Sanitär	20 %
	<u>100 %</u>

Gewerke	Einstufung gemäß der Baubeschreibung	Wertung	Pkt. Zahl
energetische Beschaffenheit/Wärmedämmung	einfach/normal -1,50	20 %	30,00
Elektro	normal -2,00	15 %	30,00
weitere Ausstattung	normal -2,00	5 %	10,00
Bodenbeläge	normal/gut -2,50	10 %	25,00
Fenster	normal -2,00	15 %	30,00
Heizung	normal -2,00	15 %	30,00
Sanitär	gut -3,00	20 %	60,00
		100 %	215,00
		<b>Einstufung</b>	<b>2,15 Pkt.</b>

Eine besondere Ausstattung ist nicht gegeben bzw. nicht feststellbar.

### 2.2.3 Beschaffenheit / Zuschnitt

**Die Beschaffenheit** des Hauses wird als durchschnittlich angesehen. Behebbarer Mängel konnten nicht festgestellt werden.

**Der Zuschnitt** des Hauses ist mit Abstrichen zu werten. Es sind gefangene Räume und Durchgangszimmer gegeben.

Eine insgesamt **normale Einstufung**.

### 2.2.4 Bewertung der Größe

Die Größe des Hauses / der Wohnung ist wertmäßig schon in dem Mietspiegel eingearbeitet.

Einstufung: ab 81 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungs-/Hausgröße beträgt 116 m<sup>2</sup>.

### 2.2.5 Art / Gebäude

Es handelt sich um ein freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude weist, siehe auch die Fotos, keine besonderen, gestalterischen Elemente auf (Kleinsiedlungscharakter).

**Die weiteren Bereiche des Hauses sind wie folgt zu werten:**

<b>Nutzung</b>	Die Nutzung des Hauses erfolgt als Einfamilienhaus – positiv. Hierzu folgende Anmerkung: Der Mietspiegel ist für Einfamilienhäuser nur bedingt anwendbar. Auf Grund des höheren Wohnwertes dieser Gebäude (u.a. Gartennutzung, Nutzung des Hauses allein) hat ein Zuschlag zu erfolgen.  Höhe des Zuschlags bei Einfamilienhäusern je nach Lage und Grundstücksgröße sowie der Art des Hauses: 7,5 bis 12,5 %. Hier halte ich einen Zuschlag von 10 % für ortsüblich.	<b>normale Einstufung mit der Maßgabe eines Zuschlags.</b>
<b>Treppenhaus, Eingangsbereich</b>	Der Eingangsbereich des Hauses, über eine mehrstufige Treppenanlage zu erreichen (siehe auch das Foto), ist als durchschnittlich zu bewerten. Das Treppenhaus und die Treppenanlage entsprechen weitgehend der Baualtersklasse und sind den Normalen zuzuordnen. Insgesamt eine	<b>normale Einstufung</b>
<b>Zubehörräume</b>	gesamte Kellerfläche des Einfamilienhauses	<b>normale Einstufung</b>
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich, eine Giebelseite ist mit einem Verblendmauerwerk versehen.	<b>normale Einstufung</b>
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Waschküche/Trockenraum	<b>normale Einstufung</b>

<b>Garage / Stellplatz</b>	Es ist eine Garage gegeben. Die Garage ist nicht im Mietpreis enthalten. Ein Mietpreis von 40,00 EUR monatlich ist hier anzusetzen.	<b>normale Einstufung mit der Maßgabe eines Zuschlags</b>
<b>Außenbereich</b>	Garten und Vorgarten in üblicher Größe für ein Einfamilienhaus	<b>normale Einstufung</b>

Zusammenfassend hat für diese Kriterien eine **normale Einstufung** zu erfolgen mit der Maßgabe eines Zuschlags.

## 2.3 Ermittlung der Miethöhe

### 2.3.1 Vorbemerkung

Die wohn- und mietwertbildenden Merkmale werden in § 558 BGB genannt.

#### **Lage, Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und energetische Beschaffenheit**

Den genannten wohnwertbestimmenden Merkmalen kommt nach vorliegenden Untersuchungen folgende Gewichtung zu (s. hierzu *Auerhammer, Kleiber u. Dröge*).

<b>Lage</b>	- 30,0 %
<b>Art / Gebäude</b>	- 10,0 %
<b>Beschaffenheit / Zuschnitt</b>	- 10,0 %
<b>Größe</b>	- 15,0 %
<b>Ausstattung</b>	- 35,0 %
<b>energetische Ausstattung</b>	ist in dem Pkt. „Ausstattung“ mit erstellt (siehe hierzu die Ausführung unter Pkt. „Ausstattung“)

Die Ermittlung der Miete erfolgt, wie bereits aufgeführt, auf Basis des Mietspiegels Löhne 2012.

### 2.3.2 Einstufung

Die Wohnung ist gemäß Mietspiegel Löhne 2012 wie folgt einzustufen:

Baualtersklasse bis 31.12.2000,  
auf Grund der getätigten Aufwendungen / Modernisierungen  
normale Wohnlage  
Größe über 81 m<sup>2</sup>

Bandbreite	4,10 – 5,10 EUR/m <sup>2</sup>
Mittelwert	4,60 EUR/m <sup>2</sup>

**Anmerkung**

Der Mietspiegel Löhne stammt aus dem Jahr 2012. Als Vergleich ist daher der F+B Mietspiegelindex 2014 aufgeführt.

Hier beträgt die mittlere Miete bei einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> = 5,10 EUR/m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel Löhne weist für Wohnungen von 60 bis 80 m<sup>2</sup> einen Mietpreis von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> (Mittelwert) - Abweichung ca. 2 %.

**2.3.3 Berechnung**

Die vorab ermittelten Bewertungen führen zu folgender Einordnung in die Mietpreisspanne.

**Anmerkung:**

Die Miete wird in die Mietpreisspanne anhand der aufgeführten Bewertungskriterien eingeordnet, und zwar unter Berücksichtigung der Wichtigkeit der einzelnen Bewertungsmerkmale.

WK = Wertungskriterium

**Definition der Wertung**

1 = einfach

2 = normal / durchschnittlich

3 = gut

		Einstufg.	Wichtigk.	Punkte
WK 1 =	Wert der Lage – normale Wohnlage Der Wert der Lage ist in den Mietspiegel bereits mit eingearbeitet - kein Ansatz		30,0 %	
WK 2 =	Wert der Ausstattung - siehe gesonderte Wertung	2,15	35,0 %	7,53
WK 3 =	Wert der Beschaffenheit/Zuschnitt - normale Einstufung	2,00	15,0 %	3,00
WK 4 =	Wert der Größe – Der Wert der Größe ist in den Mietspiegel bereits mit eingearbeitet – kein Ansatz (Größe ab 81 m <sup>2</sup> )		15,0 %	
WK 5 =	Wert der Art / Gebäude - normale Einstufung mit der Maßgabe eines Zuschlags	2,00	10,0 %	2,00
				<b>12,53</b>

Maximal erreichbare Punktzahl unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Kriterien hier

Wert der Ausstattung  
Wert der Beschaffenheit / Zuschnitt  
Wert der Art / Gebäude 19,50 Punkte

Erreichte Punktzahl 12,53 Punkte

Bandbreite der Miete: 4,10 – 5,10 EUR/m<sup>2</sup>  
Differenz 1,00 EUR/m<sup>2</sup>

#### Berechnung Miethöhe

12,53 / 19,50 x 1,00 = 0,64 EUR  
Miete = 4,10 + 0,64 = 4,74 EUR/m<sup>2</sup>

Wie aufgeführt ist der Mietzins noch anzupassen.  
Grund: Einfamilienhaus bedeutet hohen Wohnwert.

Höhe der Anpassung: = 10 %

Miete = 4,74 EUR x 1,10 = 5,21 EUR/m<sup>2</sup>

#### **Die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 5,21 EUR.**

Die Wohnfläche beträgt 116 m<sup>2</sup>  
116 m<sup>2</sup> x 5,21 EUR = 604,36 EUR  
zzgl. der Garagenmiete von 40,00 EUR = 40,00 EUR

Gesamtmiete = 644,36 EUR

## **2.4 Ergebnis**

Der aktuelle objektive Mietwert des von dem Antragsgegner bewohnten Objektes in 32584 Löhne beträgt 644,36 EUR monatlich ohne Nebenkosten und einschließlich Garage.

Für den Zeitraum April 2015 bis einschließlich September 2015 beträgt der Mietzins einschließlich Garage und ohne Nebenkosten:

644,36 EUR x 6 = 3.866,16 EUR

Bielefeld, 18. Mai 2016

