
Herausgeber:	Stadt Gelsenkirchen
Erstellt durch:	Referat 62 - Vermessung- und Kataster Grundstücksbewertung
unter Mitwirkung von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Referat Soziales, Wohngeldstelle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Buer-Horst-Westerholt e. V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Gelsenkirchen e. V. Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund und den Teilnehmern des Gelsenkirchener "Runden Tisches der Wohnungswirtschaft"

Auskünfte erteilen:
Stadt Gelsenkirchen – Grundstücksbewertung – Rathaus Buer – 45875 Gelsenkirchen
Mieterverein Gelsenkirchen e. V. – Gabelsbergerstraße 9 – 45879 Gelsenkirchen
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Gelsenkirchen e. V. – Gabelsbergerstraße 1 – 3 – 45879 Gelsenkirchen
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Buer-Horst-Westerholt e. V. – Maelostraße 9 – 45894 Gelsenkirchen

Erläuterungen

I. Allgemeines

1. Der Mietenspiegel für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietenspiegel soll die *eigenverantwortliche* Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
2. Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf **den 1. Januar 2008** und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" (ortsübliche Vergleichsmieten) im Sinne von § 558 BGB bilden.
3. Die Tabellen enthalten Mietrichtwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
4. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab 1. Januar 2004 die **Wohnflächenverordnung**. Werte, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgrund der II. Berechnungsverordnung (II.BV) berechnet wurden, bleiben jedoch weiterhin gültig.
5. Die Tabellen werden bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabellen Mitwirkenden werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
6. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietenspiegel** nach § 558c BGB.

II. Begriff "ortsübliche Miete"

1. Die **ortsübliche Miete** ist eine **Nettokaltmiete**. Sie umfasst alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren mit Ausnahme der Betriebskosten und Schönheitsreparaturen, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.

2. **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 (1-17) BetrKV*, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB), und zwar für den Fall der Vereinbarung die Kosten für:

- Grundsteuer,
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Entwässerung
- Schornsteinkehr- und Überprüfungsgebühren
- Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
- Treppenhaus-, Keller- und sonstige allgem. Beleuchtung
- Heizung und Warmwasserversorgung
- Gartenpflege
- Hausreinigung und Hauswart
- Betrieb des Aufzuges

- Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten

Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

3. **Nicht enthalten sind auch:**

Schönheitsreparaturen und vertraglich übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen sowie die Kosten hierfür.

Als unverbindliche „Orientierungswerte“ der unter a) aufgeführten Betriebskosten dienen die Werte der nachfolgenden Tabelle.

Baujahresgruppe	bis 1948	1949 - 1965	ab 1966
Betriebskosten	0,68 €/m ²	0,76 €/m ²	0,85 €/m ²

* Die neue Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist gültig ab 1. Januar 2004. Sie löst § 27 der II. BV sowie Anlage 3 zur II. BV ab. Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen für ältere Mietverträge.
(siehe auch: www.gesetze-im-internet.de/betrkv)

Mietrichtwerte in €/m² Wohnfläche (Netto- Kaltmieten ohne Betriebskosten)

für abgeschlossene – nicht preisgebundene – Mietwohnungen mit folgenden Merkmalen:

- typisches Mehrfamilienwohnhaus
- mit Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern
- normale Wohnlage
- normaler Unterhaltungszustand

Mietentabelle

Stand 01.01.2008									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:									
	bis 1948	modern. Wohnungen der Gruppe I	von 1949 bis 1956	von 1957 bis 1965	modern. Wohnungen der Gruppen III + IV	von 1966 bis 1977	von 1978 bis 1985	von 1986 bis 2001	von 2002 bis 2006
A) Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe									
Mittelw.	3,95	4,60	4,40	4,55	4,70	4,95	5,15	5,50	6,20
Spanne	3,56 - 4,35	4,14 - 5,06	3,96 - 4,84	4,10 - 5,01	4,23 - 5,17	4,46 - 5,45	4,64 - 5,67	4,95 - 6,05	5,58 - 6,82
B) Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe									
Mittelw.	3,90	4,25	4,10	4,30	4,55	4,65	4,80	5,10	6,00
Spanne	3,51 - 4,29	3,83 - 4,68	3,69 - 4,51	3,87 - 4,73	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,32 - 5,28	4,59 - 5,61	5,40 - 6,60
C) Wohnungen über 90 m² Größe									
Mittelw.	3,70	4,05	4,00	4,20	4,55	4,65	4,70	5,05	5,90
Spanne	3,33 - 4,07	3,65 - 4,46	3,60 - 4,40	3,78 - 4,62	4,10 - 5,01	4,19 - 5,12	4,23 - 5,17	4,55 - 5,56	5,31 - 6,49

III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Modernisierte Wohnungen (Gruppe II und V)

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn der Gebrauchswert und der Gesamteindruck der Wohnung (Ausstattung, Grundrissgestaltung und Höhen der Wohnräume) wesentlich und nachhaltig verbessert worden sind. Die Höhe der Räume steht der Einordnung in die Gruppen II und V nicht entgegen bei repräsentativer oder aufwändiger Ausgestaltung der Decken.

Bei allen anderen Gruppen muss der Erhaltungszustand der Wohnungen und des Hauses so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

2. Wohnlagen

Als Anhaltspunkte für die Wohnlagenqualität können die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte für Wohngebiete dienen. (siehe Grundstücksmarktbericht Pkt. 8.4 bzw. www.boris.nrw.de)

Die aus der Tabelle zu entnehmenden Mietrichtwerte sind aufgrund eigener Erhebungen der beteiligten Verbände in allen Stadtbezirken ermittelt und gelten für das gesamte Stadtgebiet. Der überwiegende Teil aller Stadtbezirke ist der normalen Wohnlage zuzuordnen, wobei die sonstigen Definitionen zu berücksichtigen sind.

Normale Wohnlagen

Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein. Diese Mieten können der Tabelle direkt entnommen werden.

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen) und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung vorliegen.

Von den Tabellenwerten ist ein Abschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

Bessere Wohnlagen

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung mit guter Durchgrünung, Ruhe, ohne Durchgangsverkehr und günstigen Verkehrsverbindungen zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossige Wohnlagen vorhanden sein. Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Zu den Tabellenwerten ist ein Zuschlag von -in der Regel-6 % vorzunehmen.

3. Ausstattung der Wohnungen

Die in der Mietentabelle aufgeführten Werte gelten für Wohnungen mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung. Bei fehlenden Ausstattungsmerkmalen sind Abschläge vorzunehmen:

	<u>Abschlag</u>
a) Wohnung ohne Bad oder ohne Sammelheizung.....	20 %
b) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC in der Wohnung).....	40 %
c) Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung (WC nicht in der Wohnung).....	45 %
d) fehlende Isolierverglasung, je m ² Wohnfl.	0,15 €

Bei den Mietrichtwerten wird davon ausgegangen, dass die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Wohnungsflur oder von der Diele und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muss.

Unter *Sammelheizung* sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Dazu gehören auch Etagenheizungen, Fernwärme, Elektro-Speicherheizungen o.ä. (keine Heizlüfter).

Als "Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen: In einem besonderen Raum der Wohnung muss außer der Bade- oder Brausewanne, dem Waschbecken und gegebenenfalls WC, ausreichende Freifläche vorhanden sein. Die Warmwasserversorgung muss gesichert sein. Badenischen und Schrankbäder o. ä sind keine Bäder im zuvor bezeichneten Sinne.

IV. Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen abweichen, kann dieses durch Zu- oder Abschläge zu den Tabellenwerten berücksichtigt werden.

1. Zuschläge

1.1 Zuschläge sind insbesondere möglich, wenn

- a) *Sonderausstattungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, 2 Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Fenster mit besonderem Schall- und Wärmeschutz, Böden in besonderen Ausstattungen, Sprechanlage, Wand- oder Deckenvertäfelung, Balkon über 10 qm Größe, Freisitz usw.
- b) *Sondereinrichtungen* vorhanden sind.
Hierunter fallen Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessräume, Hobbyräume.
- c) *Kücheneinrichtungen* oder über das übliche Maß hinausgehende Einbauschränke vorhanden sind.
- d) es sich um *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern* und Mehrfamilienhäusern mit separatem Hauseingang für jeden Mieter handelt.
- e) *Gartennutzung* möglich ist.
- f) eine *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist.
- g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt
- h) es sich um eine *Appartementwohnung* handelt.
Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Einzimmerwohnung zu verstehen, die Kochnische oder separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

- i) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt 0,31€ je m² Wohnfläche. Der Zuschlag in voller Höhe gilt jedoch nicht für Erdgeschosswohnungen ohne Fußboden- bzw. Kellerdeckendämmung. Der Zuschlag entfällt für die ab Baujahr 1986 erstellten Wohnungen.

1.2 Bei *Modernisierung und Teilmodernisierung von Wohnungen* außer Gruppe II und Gruppe V ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag zulässig.

1.3 Die Höhe der Zuschläge muss in einem angemessenen Verhältnis zur Grundmiete stehen.

1.4 Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbaupunkt zugrunde zu legen.

2. Abschläge

Abschläge sind insbesondere möglich,

- a) wenn der *allgemeine* Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich unter dem Normalzustand liegt (z.B. Reparaturstau).
- b) wenn die *Grundrissgestaltung* wesentlich vom Normalzustand abweicht. Hierzu gehören insbesondere: nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen, deren Nebenraumfläche in keinem angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche steht.
- c) bei Wohnungen, die im *Dachgeschoss, im Untergeschoss (Keller) bzw. im Hinterhaus* liegen.
- d) bei *außergewöhnlich schlechten Wohnlagen*.
- e) wenn es sich um *Großwohnungen über 120 qm* handelt.