



Mietrichtwertspiegel

Richtlinien für die Miete des nicht
preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Stadt Gelsenkirchen
Stand: 1. Januar 1976

Herausgeber:

Stadt Gelsenkirchen (Bewertungsabteilung für Grundstückswerte)
in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte bei der Stadt Gelsenkirchen.

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Gelsenkirchen e. V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Gelsenkirchen e. V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Buer-Horst e. V.
Arbeitsgemeinschaft Gemeinnütziger Wohnungsunternehm. Gelsenkirchen
Ring Deutscher Makler

Die o.a. Organisationen haben bei einer Sitzung am 1. Juni 1977 einstimmig beschlossen, die tabellarischen Werte des Mietrichtwertspiegels nach dem Stand vom Januar 1976 unverändert zu übernehmen und lediglich redaktionelle Veränderungen im Text vorzunehmen. Soweit solche erfolgt sind, wurden sie durch Unterstreichungen kenntlich gemacht. Über eine Fortschreibung des Mietrichtwertspiegels soll im Januar 1978 erneut beraten werden.

Erläuterungen

I. Allgemeines

1. Der „Mietrichtwertspiegel 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 Mietrichtwertspiegel 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 1976 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ (ortsübliche Mieten) im Sinne Art. 3, § 2 Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz (2.WKSchG.) vom 18. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1974, S. 3603 ff) bilden.
3. Die Tabelle enthält Mietrichtwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
4. Der Berechnung der Wohnfläche sind die §§ 42 – 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 1975, S. 570 ff) zugrunde zu legen.
5. Die Tabelle wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabelle Beteiligten werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.

II. Begriff „ortsübliche Miete“

1. Die „ortsübliche Miete“ beinhaltet in Gelsenkirchen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten im Sinne § 24 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 21. Februar 1975.
2. Nicht enthalten sind nachstehend aufgeführte Kosten:
 - a) der Wasserversorgung, des Strom- und Gasverbrauchs;
 - b) der Treppenhaus-, Keller- und sonstigen allgemeinen Beleuchtung;
 - c) des Betriebes der Heizung und der Warmwasserversorgung;
 - d) der Hausreinigung und des Hausmeisters;
 - e) des Betriebs des Aufzuges;
 - f) der Gemeinschaftsantenne;
 - g) der maschinellen Wascheinrichtungen;
 - h) der Schönheitsreparaturen in den Wohnungen.
3. Die gemäß Art. 3, §§ 4 und 5 des 2.WKSchG. nach dem 1. Januar 1976 eintretenden Erhöhungen können durch Umlage zusätzlich erhoben werden.
4. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung wird häufig im mittleren Bereich der Spanne liegen; eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Eine Wohnung, die zu Beginn einer Altersgruppe errichtet wurde, wird bei gleicher Ausstattung in der Regel billiger sein als eine, die am Ende einer Altersgruppe entstand.

III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietrichtwertspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Zu Gruppe III – Wohnungen in modernisierten Altbauten –

Von einem modernisierten Altbau kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, die Grundrißgestaltung und die Höhen der Wohnräume nach durchgeführter Modernisierung im wesentlichen der eines Neubaus entsprechen. Eine Modernisierung liegt nur dann vor, wenn der Gebrauchswert der Wohnung wesentlich und nachhaltig verbessert worden ist.

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

Normale Wohnlagen

Diese Wohnlage ist für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gegeben. Diese Wohngebiete, die überwiegend geschlossenen bebaut sind, dürfen durch Lärm, Staub und Geruch nicht außergewöhnlich beeinträchtigt sein.

Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Mindere Wohnlagen

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

Bessere Wohnlagen

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung mit guter Durchgrünung, Ruhe, günstigen Verkehrsverbindungen ohne Durchgangsverkehr zu verstehen. Neben ein- und zweigeschossigen Wohnanlagen können auch mehrgeschossige Wohnanlagen vorhanden sein.

Für die Einstufung in die einzelnen Wohnlagen müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

3. Grundausstattung

Zu a): Die in dieser Ausstattungsstufe angegebenen Mietpreise unterstellen, daß die Toiletten im Treppenhaus Wasserspülung haben.

Zu b): Bei diesen Mietwerten 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.

Zu c): Diese Ausstattungsstufe umfaßt die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicherheizungen (keine Heizlüfter o. ä.).

Als „Bad“ sind folgende Einrichtungen anzusehen: In einem besonderen Raum der Wohnung müssen außer dem Platz für die Bade- oder Brausewanne, das Waschbecken und gegebenenfalls WC, genügend Freiflächen vorhanden sein. Die Warmwasserversorgung muß jederzeit gesichert sein. Badenischen und Schrankbäder o. ä. sind keine Bäder im zuvor bezeichneten Sinne.

Zu d): Für die Eingruppierung in diese Ausstattungsstufe ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein Bad entsprechend der Erläuterung zu c) vorhanden sind.

IV. Zu- und Abschläge

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

1. Zuschläge

Zuschläge sind möglich, wenn

- 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. Zur Anerkennung der Zuschläge müssen mehrere Merkmale gleichzeitig zutreffen.
- Sondereinrichtungen vorhanden sind. Hierunter fallen Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Fitneßräume, Hobbyräume und dergl.
- Kücheneinrichtungen oder über das übliche Maß hinausgehende Einbauschränke vorhanden sind.
- es sich um Wohnungen in Einfamilienwohnhäusern handelt.
- Gartennutzung möglich ist.
- außergewöhnlich gute Wohnlage gegeben ist.
- es sich um eine Appartementswohnung handelt (Kleinwohnung mit separatem Bad oder Dusche und WC sowie Kochnische).

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

2. Abschläge

Abschläge sind gerechtfertigt,

- wenn der allgemeine Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich unter dem Normalzustand liegt (z. B. Reparaturanstau);
- 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.
- bei Wohnungen, die im Dachgeschoß, im Untergeschoß (Keller) bzw. im Hinterhaus liegen;
- bei Toiletten, die außerhalb des Hauses liegen, bzw. im Treppenhaus liegen und keine Wasserspülung haben;
- bei außergewöhnlich schlechten Wohnlagen.

Auskünfte erteilen:

Stadt Gelsenkirchen · Geschäftsstelle des Gutachterausschusses · Rathaus · 4660 Gelsenkirchen-Buer



384-283

Deutscher Mieterbund · Mieterverein Gelsenkirchen e.V. · Gabelsberger Str. 9 · 4650 Gelsenkirchen

2 49 18

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e.V. · Gabelsberger Str. 1 – 3 · 4650 Gelsenkirchen

2 20 51

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst e.V. · Maelostr. 9 · 4660 Gelsenkirchen-Buer

3 09 66

Mietrichtwerte für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Stand: 1. Januar 1976

Stand

1.1.1976

Gruppe I Wohnungen, die bis 1924 errichtet wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1925 bis 1948 errichtet wurden			Gruppe III Wohnungen in modernisierten Altbauten		
in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm

A Wohnungen bis etwa 60 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad WC im Treppenhaus	1,90 - 2,10	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50					
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90		
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,65 - 3,05	2,85 - 3,25	3,05 - 3,45	2,95 - 3,35	3,05 - 3,45	3,25 - 3,65	4,50 - 5,50	4,80 - 5,70
d) mit Heizung, Bad/WC	3,20 - 4,00	3,40 - 4,20	3,60 - 4,40	3,40 - 4,20	3,60 - 4,40	3,80 - 4,60	5,60 - 6,50	5,80 - 6,80

B Wohnungen von 60 bis 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,80 - 2,00	2,00 - 2,20	2,20 - 2,50					
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,00 - 2,20	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,50 - 2,90	2,70 - 3,10	2,90 - 3,30	2,70 - 3,10	2,90 - 3,30	3,10 - 3,50	4,30 - 5,20	4,50 - 5,50
d) mit Heizung, Bad/WC	3,00 - 3,80	3,20 - 4,00	3,40 - 4,20	3,20 - 4,00	3,40 - 4,20	3,60 - 4,40	5,30 - 6,20	5,50 - 6,50

C Wohnungen über 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,70 - 1,90	1,90 - 2,10	2,10 - 2,30					
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	1,90 - 2,10	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70		
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,35 - 2,75	2,55 - 2,95	2,75 - 3,15	2,55 - 2,95	2,75 - 3,15	2,95 - 3,35	4,00 - 5,00	4,30 - 5,20
d) mit Heizung, Bad/WC	2,80 - 3,60	3,00 - 3,80	3,20 - 4,00	3,00 - 3,80	3,20 - 4,00	3,40 - 4,20	5,00 - 5,90	5,20 - 6,20

Gruppe IV Wohnungen, die von 1949 bis 1956 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1957 bis 1965 errichtet wurden			Gruppe VI Wohnungen, die ab 1966 errichtet wurden		
in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm

A Wohnungen bis etwa 60 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus								
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,50 - 2,90	2,75 - 3,15	3,00 - 3,40					
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,35 - 3,95	3,60 - 4,20	3,80 - 4,45	3,90 - 4,70	4,20 - 5,00		4,80 - 5,80	5,30 - 6,30
d) mit Heizung, Bad/WC	4,20 - 5,00	4,45 - 5,25	4,70 - 5,50	5,00 - 6,20	5,30 - 6,50	5,60 - 6,80	6,20 - 7,20	6,80 - 7,80

B Wohnungen von 60 bis 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus								
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,35 - 2,75	2,60 - 3,00	2,85 - 3,25					
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,15 - 3,75	3,40 - 4,00	3,65 - 4,25	3,70 - 4,50	4,00 - 4,80		4,50 - 5,50	5,00 - 6,00
d) mit Heizung, Bad/WC	3,95 - 4,75	4,20 - 5,00	4,45 - 5,25	4,80 - 5,90	5,00 - 6,20	5,40 - 6,50	6,00 - 7,00	6,50 - 7,50

C Wohnungen über 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus								
b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,20 - 2,60	2,45 - 2,85	2,70 - 3,10					
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,95 - 3,55	3,30 - 3,70	3,45 - 4,05	3,50 - 4,30	3,80 - 4,60		4,20 - 5,20	4,70 - 5,70
d) mit Heizung, Bad/WC	3,70 - 4,50	3,95 - 4,75	4,20 - 5,00	4,60 - 5,60	4,70 - 5,90	5,00 - 6,20	5,70 - 6,60	6,20 - 7,30