

Mietenspiegel

Richtlinien für die Miete des nicht
preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Stadt Gelsenkirchen
Stand: 1. Januar 1979

Herausgeber:

- Stadt Gelsenkirchen (Bewertungsabteilung für Grundstückswerte)
in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte bei der Stadt Gelsenkirchen.
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Gelsenkirchen e. V.
- Stadtverband Haus und Grund, Vereinigung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereine Gelsenkirchen-Buer-Horst
- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Gelsenkirchen
- Ring Deutscher Makler

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 1979

und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ (ortsübliche Mieten) im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Artikel 3 des zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes – II.WKSchG – vom 18. Dezember 1974, Bundesgesetzblatt 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 Wohngruppen 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“ umfaßt 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 II. WKSchG nach dem 1. Januar 1979 eintretenden Erhöhungen können durch Umlage zusätzlich erhoben werden.
4. Die Miete 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.

Mietrichtwerte für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Stand : 1. Januar 1979

Gruppe I Wohnungen, die bis 1924 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1925-1948 bezugsfertig wurden			Gruppe III Modernisierte Wohnungen der Gruppen I und II		
in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren 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
- c) ohne Heizung, mit Bad /WC
oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

2,00 - 2,20	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80			
2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85	2,85 - 3,05			
2,80 - 3,20	3,00 - 3,40	3,20 - 3,60	3,10 - 3,50	3,30 - 3,70	3,50 - 3,90	4,60 - 5,60	4,90 - 5,80	5,10 - 6,10
3,40 - 4,20	3,60 - 4,40	3,80 - 4,60	3,60 - 4,40	3,80 - 4,60	4,00 - 4,80	5,70 - 6,70	5,90 - 6,90	6,10 - 7,10

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
- c) ohne Heizung mit Bad/WC
oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

1,90 - 2,10	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70			
2,10 - 2,30	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,35 - 2,55	2,55 - 2,75	2,75 - 2,95			
2,70 - 3,10	2,90 - 3,30	3,10 - 3,50	3,00 - 3,40	3,20 - 3,60	3,40 - 3,80	4,60 - 5,50	4,80 - 5,70	5,00 - 5,90
3,25 - 4,05	3,45 - 4,25	3,65 - 4,45	3,45 - 4,25	3,65 - 4,45	3,85 - 4,65	5,60 - 6,60	5,80 - 6,80	6,00 - 7,00

C Wohnungen über 90 qm Größe

- a) ohne Heizung ohne Bad
WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung ohne Bad
WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung mit Bad/WC
oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

1,75 - 1,95	1,95 - 2,15	2,15 - 2,35	2,00 - 2,20	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60			
2,00 - 2,20	2,20 - 2,40	2,40 - 2,60	2,25 - 2,45	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85			
2,60 - 3,00	2,80 - 3,20	3,00 - 3,40	2,90 - 3,30	3,10 - 3,50	3,30 - 3,70	4,30 - 5,20	4,50 - 5,40	4,70 - 5,70
3,10 - 3,90	3,30 - 4,10	3,50 - 4,30	3,30 - 4,10	3,50 - 4,30	3,70 - 4,50	5,20 - 6,20	5,40 - 6,40	5,60 - 6,60

Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. a) Zu Gruppe III – modernisierte Wohnungen der Gruppen I und II

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

- b) 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 geschlossen 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. Standardausstattung

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

Zu b): Bei diesen 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.

Gruppe IV Wohnungen, die von 1949-1956 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1957-1965 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die von 1966-1975 bezugsfertig wurden			Gruppe VII Wohnungen, die seit 1976 bezugsfertig wurden		
in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm	in minderen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in besseren Wohnlagen DM/qm

2,45 - 2,85	2,70 - 3,10	2,95 - 3,35	2,90 - 3,50	3,20 - 3,80	3,50 - 4,10						
2,70 - 3,10	2,95 - 3,35	3,20 - 3,60	3,20 - 3,80	3,50 - 4,10	3,80 - 4,40						
3,55 - 4,15	3,80 - 4,40	4,05 - 4,65	4,05 - 4,85	4,35 - 5,15	4,65 - 5,45	4,80 - 5,80	5,30 - 6,30		5,05 - 6,05	5,55 - 6,55	
4,40 - 5,20	4,65 - 5,45	4,90 - 5,70	5,40 - 6,20	5,70 - 6,50	6,00 - 6,80	6,35 - 7,35	6,85 - 7,85	7,35 - 8,35	6,60 - 7,60	7,10 - 8,10	7,50 - 8,60

2,35 - 2,75	2,60 - 3,00	2,85 - 3,25	2,80 - 3,40	3,10 - 3,70	3,40 - 4,00						
2,55 - 2,95	2,80 - 3,20	3,05 - 3,45	3,10 - 3,70	3,40 - 4,00	3,70 - 4,30						
3,40 - 4,00	3,65 - 4,25	3,90 - 4,50	3,90 - 4,70	4,20 - 5,00	4,50 - 5,30	4,50 - 5,50	5,00 - 6,00		4,80 - 5,80	5,30 - 6,30	
4,20 - 5,00	4,45 - 5,25	4,70 - 5,50	5,10 - 5,90	5,40 - 6,20	5,70 - 6,50	6,05 - 7,05	6,55 - 7,55	7,05 - 8,05	6,30 - 7,30	6,80 - 7,80	7,30 - 8,30

2,25 - 2,65	2,50 - 2,90	2,75 - 3,15	2,70 - 3,30	3,00 - 3,60	3,30 - 3,90						
2,40 - 2,80	2,65 - 3,05	2,90 - 3,30	3,00 - 3,60	3,30 - 3,90	3,60 - 4,20						
3,25 - 3,85	3,50 - 4,10	3,75 - 4,35	3,75 - 4,55	4,05 - 4,85	4,35 - 5,15	4,20 - 5,20	4,70 - 5,70		4,55 - 5,55	5,05 - 6,05	
4,00 - 4,80	4,25 - 5,05	4,50 - 5,30	4,80 - 5,60	5,10 - 5,90	5,40 - 6,20	5,80 - 6,80	6,30 - 7,30	6,80 - 7,80	6,00 - 7,00	6,50 - 7,50	7,00 - 8,00

IV. Zu- und Abschläge

Zu c): Diese Ausstattungstufe umfaßt die Mietrichtwerte 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 muß außer dem Platz für die Bade- oder Brausewanne, das Waschbecken und gegebenenfalls WC, ausreichende Freifläche 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 Ausstattungstufe ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein Bad entsprechend der Erläuterung zu c) vorhanden sind.

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 Edelmholz, 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.

- e) Gartennutzung möglich ist.
- f) außergewöhnlich gute Wohnlage gegeben ist.
- g) es sich um eine Appartementswohnung handelt (Kleinwohnung mit separatem Bad oder Dusche und WC sowie Kochnische).
- h) Bei Modernisierung von Wohnungen ab Gruppe IV ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag zulässig.
Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.


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

2. Abschläge

Abschläge sind gerechtfertigt, wenn

- a) der allgemeine Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitraum hinweg wesentlich unter dem Normalzustand liegt (z.B. Reparaturanstau);
- b) die Grundrißgestaltung wesentlich vom Normalzustand abweicht. Hierzu gehören insbesondere: nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen, deren Nebenraumfläche in keinem angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche steht, oder
- c) bei Wohnungen, die im Dachgeschoß, im Untergeschoß (Keller) bzw. im Hinterhaus liegen;
- d) bei Toiletten, die außerhalb des Hauses liegen, bzw. im Treppenhaus liegen und keine Wasserspülung haben;
- e) bei außergewöhnlich schlechten Wohnlagen;
- f) wenn Badeeinrichtungen durch den Mieter eingebracht wurden.

Auskünfte erteilen:

Stadt Gelsenkirchen · Geschäftsstelle des Gutachterausschusses · Rathaus · 4660 Gelsenkirchen-Buer	 3 84-2 83
Deutscher Mieterbund · Mieterverein Gelsenkirchen e.V. · Gabelsbergerstr. 9 · 4650 Gelsenkirchen	2 49 18
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e.V. · Gabelsbergerstr. 1 – 3 · 4650 Gelsenkirchen	2 20 51
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst e.V. · Maelostr. 9 · 4660 Gelsenkirchen-Buer	3 09 66