



# Mietenspiegel

## Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen

### Stand: 31. Dezember 1983

#### Herausgeber:

- **Stadt Gelsenkirchen** (Bewertungsabteilung für Grundstückswerte) in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen
- **Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Gelsenkirchen e. V.**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Buer-Horst-Westerholt e. V.**
- **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 **31. Dezember 1983** und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ (ortsübliche Mieten) im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) – vom 18. Dezember 1974, BGBl. 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 Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
4. Der Berechnung der Wohnfläche ist in der Regel die DIN 283 in der jeweils gültigen Fassung zugrundezulegen.
5. Ab 1983 erstellte Wohnungen werden im Mietenspiegel nicht erfaßt, da sich hierfür erst ortsübliche Vergleichsmieten bilden müssen.
6. 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.
7. Die neuen Werte im Mietenspiegel sind aufgrund von Datenmaterial der beteiligten Verbände entstanden.

### 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 18. Juli 1979.
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 und gegebenenfalls übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen.
3. Die nach dem 31. Dezember 1983 eintretenden Erhöhungen der Bewirtschaftungskosten können durch Umlage gemäß §§ 4 und 5 MHG zusätzlich erhoben werden.
4. Eine unter der Normalausstattung liegende Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

# Mietrichtwerte für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Stand: 31.12.83

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 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 von 35 qm bis 60 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad  
WC im Treppenhaus

2,30 - 2,70	2,50 - 2,90	2,70 - 3,10	2,50 - 2,85	2,70 - 3,05	2,90 - 3,25			
2,50 - 2,90	2,70 - 3,10	2,90 - 3,30	2,75 - 3,10	2,95 - 3,30	3,15 - 3,50			
3,30 - 3,70	3,50 - 3,90	3,70 - 4,10	3,50 - 4,10	3,70 - 4,30	3,90 - 4,50	5,25 - 6,45	5,45 - 6,65	5,65 - 6,85
4,00 - 4,80	4,20 - 5,00	4,40 - 5,20	4,10 - 5,10	4,30 - 5,30	4,50 - 5,50	6,40 - 7,70	6,60 - 7,90	6,80 - 8,10

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

## B Wohnungen über 60 bis 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad  
WC im Treppenhaus

2,20 - 2,60	2,40 - 2,80	2,60 - 3,00	2,40 - 2,75	2,60 - 2,95	2,80 - 3,15			
2,40 - 2,80	2,60 - 3,00	2,80 - 3,20	2,65 - 3,00	2,85 - 3,20	3,05 - 3,40			
3,20 - 3,60	3,40 - 3,80	3,60 - 4,00	3,40 - 4,00	3,60 - 4,20	3,80 - 4,40	5,15 - 6,35	5,35 - 6,55	5,55 - 6,75
3,80 - 4,60	4,00 - 4,80	4,20 - 5,00	4,00 - 5,00	4,20 - 5,20	4,40 - 5,40	6,30 - 7,60	6,50 - 7,80	6,70 - 8,00

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

## C Wohnungen über 90 qm Größe

a) ohne Heizung ohne Bad  
WC im Treppenhaus

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

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

## III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

### 1. a) Zu Gruppe III – modernisierte Wohnungen der Gruppe 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 Neubauwohnung 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 der Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

### 2. Wohnlagen

Als Anhaltspunkte für die Wohnlagenqualität können die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte für Wohngebiete dienen.

#### 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 Staubbelastigung wesentlich beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastigungen) 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 Wohnlagen können auch mehrgeschossige Wohnlagen 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 1966-1977 bezugsfertig wurden			Gruppe VII Wohnungen, die seit 1978 bis einschl. 1982 bezugsfertig 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	in minderen Wohnlagen DM / qm	in normalen Wohnlagen DM / qm	in besseren Wohnlagen DM / qm

2,85 - 3,45	3,10 - 3,70	3,35 - 3,95	3,20 - 4,00	3,50 - 4,30	3,80 - 4,60						
3,05 - 3,65	3,30 - 3,90	3,55 - 4,15	3,60 - 4,40	3,90 - 4,70	4,20 - 5,00						
4,05 - 4,80	4,30 - 5,00	4,55 - 5,25	4,60 - 5,40	4,90 - 5,70	5,20 - 6,00	5,25 - 6,45	5,75 - 7,15		5,50 - 7,30	6,00 - 7,80	
4,95 - 5,95	5,20 - 6,20	5,45 - 6,45	5,80 - 6,80	6,10 - 7,10	6,40 - 7,40	6,75 - 8,20	7,25 - 8,70	7,75 - 9,20	7,05 - 9,00	7,55 - 9,50	8,05 - 10,00

2,70 - 3,30	2,95 - 3,55	3,20 - 3,80	3,10 - 3,90	3,40 - 4,20	3,70 - 4,50						
2,95 - 3,55	3,20 - 3,80	3,45 - 4,05	3,50 - 4,30	3,80 - 4,60	4,10 - 4,90						
3,90 - 4,60	4,15 - 4,85	4,40 - 5,10	4,30 - 5,25	4,60 - 5,55	4,90 - 5,85	4,95 - 6,15	5,45 - 6,65		5,20 - 7,10	5,70 - 7,60	
4,75 - 5,75	5,00 - 6,00	5,25 - 6,25	5,50 - 6,50	5,80 - 6,80	6,10 - 7,10	6,45 - 7,90	6,95 - 8,40	7,45 - 8,90	6,75 - 8,50	7,25 - 9,00	7,75 - 9,50

2,60 - 3,20	2,85 - 3,45	3,10 - 3,70	3,00 - 3,80	3,30 - 4,10	3,60 - 4,40						
2,75 - 3,35	3,00 - 3,60	3,25 - 3,85	3,40 - 4,20	3,70 - 4,50	4,00 - 4,80						
3,75 - 4,45	4,00 - 4,70	4,25 - 4,95	4,15 - 5,10	4,45 - 5,40	4,75 - 5,70	4,65 - 5,85	5,15 - 6,35		4,95 - 6,90	5,45 - 7,40	
4,55 - 5,55	4,80 - 5,80	5,05 - 6,05	5,20 - 6,00	5,50 - 6,30	5,80 - 6,60	6,20 - 7,65	6,70 - 8,15	7,20 - 8,65	6,45 - 8,00	6,95 - 8,50	7,45 - 9,00

Zu c): Diese Ausstattungsstufe 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. Dazu gehören auch Etagenheizungen, Elektrospeicherheizungen 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.

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

1.1 Zuschläge sind 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, Fitnebräume, Hobbyräume und dergl.;

c) *Kücheneinrichtungen* oder über das übliche Maß hinausgehende *Einbauschränke* vorhanden sind;

d) es sich um *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern* handelt;

- e) *Gartennutzung* möglich ist;
- f) *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist;
- g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt unter Zugrundelegung der Werte der Gruppe A (b, c, d);
- 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.

- 1.2 Bei *Modernisierung von Wohnungen* außer Gruppe III ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag zulässig.
- 1.3 Bei Wiederaufbau ist der Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.
- 1.4 Die Höhe der Zuschläge muß in einem angemessenen Verhältnis zur Grundmiete stehen.

## 2. Abschläge

Abschläge sind gerechtfertigt,

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

### Auskünfte erteilen:

Stadt Gelsenkirchen · Geschäftsstelle des Gutachterausschusses · Kurt-Schumacher-Straße 396 · 4650 Gelsenkirchen  
 Mieterverein Gelsenkirchen e. V. · Gabelsberger Straße 9 · 4650 Gelsenkirchen  
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e. V. · Gabelsberger Straße 1-3 · 4650 Gelsenkirchen  
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e. V. · Maelostraße 9 · 4650 Gelsenkirchen