



# Mietenspiegel

## Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen Stand: 1. Juli 1991

---

### Herausgeber:

- **Stadt Gelsenkirchen** (Abteilung für Grundstücksbewertung) in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen
- **Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e. V.**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e. V.**
- **Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe**
- **Ring Deutscher Makler**
- **Verband Deutscher Makler**

---

### Auskünfte erteilen:

Stadt Gelsenkirchen • Geschäftsstelle des Gutachterausschusses • Kurt-Schumacher-Straße 396 • 4650 Gelsenkirchen  
Mieterverein Gelsenkirchen e. V. • Gabelsbergerstraße 9 • 4650 Gelsenkirchen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e. V. • Gabelsbergerstraße 1-3 • 4650 Gelsenkirchen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e. V. • Maelostraße 9 • 4650 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. Juli 1991** 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 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. Der Berechnung der Wohnfläche ist in der Regel die DIN 283 in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.
5. Ab 1989 erstellte Wohnungen werden im Mietenspiegel nicht erfaßt, da sich hierfür erst ortsübliche Vergleichsmieten bilden müssen.
6. Die Tabellen werden bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung der Tabellen Beteiligten werden aber mindestens einmal jährlich erörtern, ob eine Fortschreiben erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
7. Die neuen Werte im Mietenspiegel sind aufgrund von Datenmaterial der beteiligten Verbände entstanden.

# Mietrichtwerte für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Tabelle 1

Stand: 1. Juli 1991

	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	Gruppe IV Wohnungen, die von 1949 - 1956 bezugsfertig wurden	Gruppe V Wohnungen, die von 1957 - 1965 bezugsfertig wurden	Gruppe VI Modernisierte Wohnungen der Gruppen IV und V	Gruppe VII Wohnungen, die von 1966 - 1977 bezugsfertig wurden	Gruppe VIII Wohnungen, die von 1978 - 1985 bezugsfertig wurden	Gruppe IX Wohnungen, die von 1986 - 1989 (einschl.) bezugsfertig wurden
<b>A Wohnungen von 35 qm bis 60 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,30 - 4,00	3,50 - 4,10		4,00 - 4,70	4,85 - 5,75				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,25 - 4,95	4,45 - 5,35	6,40 - 7,80	5,10 - 5,90	5,90 - 6,80	6,30 - 7,70	6,70 - 8,30		
c) mit Heizung, Bad/WC	4,85 - 5,95	5,15 - 6,25	7,55 - 8,95	6,10 - 7,20	7,15 - 8,25	7,30 - 8,70	8,25 - 9,85	8,55 - 10,65	9,60 - 12,60
<b>B Wohnungen über 60 qm bis 90 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,20 - 3,90	3,45 - 4,05		3,90 - 4,60	4,70 - 5,60				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,15 - 4,85	4,25 - 5,15	6,30 - 7,60	4,95 - 5,75	5,60 - 6,70	6,15 - 7,45	6,40 - 7,80		
c) mit Heizung, Bad/WC	4,65 - 5,75	4,95 - 6,05	7,45 - 8,85	5,80 - 7,00	6,90 - 8,00	7,05 - 8,45	7,95 - 9,55	8,25 - 10,15	9,40 - 12,40
<b>C Wohnungen über 90 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,05 - 3,75	3,30 - 3,90		3,70 - 4,40	4,55 - 5,45				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,95 - 4,65	4,10 - 5,00	6,10 - 7,50	4,80 - 5,60	5,45 - 6,55	5,85 - 7,25	6,15 - 7,55		
c) mit Heizung, Bad/WC	4,50 - 5,60	4,80 - 5,90	7,10 - 8,60	5,60 - 6,70	6,65 - 7,55	6,90 - 8,40	7,55 - 9,15	8,05 - 9,75	9,25 - 12,25

## II. Begriff "ortsübliche Miete"

### Zu Tabelle 1:

- In der Tabelle 1 umfaßt die "ortsübliche Miete" 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 5. April 1984.
- Nicht enthalten sind nachstehend aufgeführte Kosten:
  - der Wasserversorgung, des Strom- und Gasverbrauchs;
  - der Treppenhaus-, Keller- und sonstigen allgemeinen Beleuchtung;
  - des Betriebes der Heizung und der Warmwasserversorgung;
  - der Hausreinigung und des Hausmeisters;
  - des Betriebes des Aufzuges;
  - des Betriebes der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen;
  - der maschinellen Wascheinrichtungen;
  - der Schönheitsreparaturen und gegebenenfalls übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen.

### Zu Tabelle 2:

- In der Tabelle 2 sind neben den unter 2. genannten Kosten auch folgende Kosten nicht enthalten:
  - Grundsteuer,
  - Straßenreinigung,
  - Müllabfuhr,
  - Entwässerung,
  - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen,
  - Schornsteinfegergebühr,
  - Gartenpflege,
  - Immissionsmessungen.
- Die nach dem 1. Juli 1991 gemäß §§ 4 und 5 MHG zulässigen Erhöhungen sind in den Tabellenansätzen nicht enthalten.
- 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

Tabelle 2

Stand: 1. Juli 1991

	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	Gruppe IV Wohnungen, die von 1949 - 1956 bezugsfertig wurden	Gruppe V Wohnungen, die von 1957 - 1965 bezugsfertig wurden	Gruppe VI Modernisierte Wohnungen der Gruppen IV und V	Gruppe VII Wohnungen, die von 1966 - 1977 bezugsfertig wurden	Gruppe VIII Wohnungen, die von 1978 - 1985 bezugsfertig wurden	Gruppe IX Wohnungen, die von 1986 - 1989 (einschl.) bezugsfertig wurden
<b>A Wohnungen von 35 qm bis 60 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,30 - 3,00	2,50 - 3,10		3,00 - 3,70	3,85 - 4,75				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,25 - 3,95	3,45 - 4,35	5,40 - 6,80	4,10 - 4,90	4,90 - 5,80	5,30 - 6,70	5,70 - 7,30		
c) mit Heizung, Bad/WC	3,85 - 4,95	4,15 - 5,25	6,55 - 7,95	5,10 - 6,20	6,15 - 7,25	6,30 - 7,70	7,25 - 8,85	7,55 - 9,65	8,60 - 11,60
<b>B Wohnungen über 60 qm bis 90 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,20 - 2,90	2,45 - 3,05		2,90 - 3,60	3,70 - 4,60				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,15 - 3,85	3,25 - 4,15	5,30 - 6,60	3,95 - 4,75	4,60 - 5,70	5,15 - 6,45	5,40 - 6,80		
c) mit Heizung, Bad/WC	3,65 - 4,75	3,95 - 5,05	6,45 - 7,85	4,80 - 6,00	5,90 - 7,00	6,05 - 7,45	6,95 - 8,55	7,25 - 9,15	8,40 - 11,40
<b>C Wohnungen über 90 qm Größe</b>									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,05 - 2,75	2,30 - 2,90		2,70 - 3,40	3,55 - 4,45				
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,95 - 3,65	3,10 - 4,00	5,10 - 6,50	3,80 - 4,60	4,45 - 5,55	4,85 - 6,25	5,15 - 6,55		
c) mit Heizung, Bad/WC	3,50 - 4,60	3,80 - 4,90	6,10 - 7,60	4,60 - 5,70	5,65 - 6,55	5,90 - 7,40	6,55 - 8,15	7,05 - 8,75	8,25 - 11,25

## III. Bestimmung der Begriffe

Die im Mietenspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

### 1. a) Zu Gruppe III und VI - modernisierte Wohnungen der Gruppe I, II, IV und V

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. Die Höhe der Räume steht der Einordnung in die Gruppen III und VI nicht entgegen bei repräsentativer oder aufwendiger Ausgestaltung der Decken. Eine Modernisierung liegt nur dann vor, wenn der Gebrauchswert der Wohnung und der Gesamteindruck des Gebäudes wesentlich und nachhaltig verbessert worden sind.

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

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.

**Diese Mieten können der Tabelle 1 bzw. 2 direkt entnommen werden.**

### Einfache Wohnlagen

Eine einfache 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.

**Von den Tabellenwerten ist ein Abschlag von 6 % vorzunehmen.**

### Bessere Wohnlagen

Hierunter sind Wohnungen im Bereich aufgelockerter Bebauung mit guter Durchgrünung, Ruhe, günstigen Verkehrsverbindungen ohne Durchgangsverkehr 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 6 % vorzunehmen.**

### 3. Standardausstattung

Ist eine Toilette nur im Treppenhaus vorhanden (nicht in der Wohnung), so ist von der Gruppe a) "Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung" ein Abschlag von 7,5 % vorzunehmen.

zu a): 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.

zu b): 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 c): Für die Eingruppierung in diese Ausstattungsstufe ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein Bad entsprechend der Erläuterung zu b) 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 überrnormale 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) *außergewöhnlich gute Wohnlage* gegeben ist.

g) es sich um *Kleinwohnungen* unter 35 qm handelt unter Zugrundelegung der Werte der Gruppe A (a,b,c).

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 und Teilmodernisierung von Wohnungen* außer Gruppe III und Gruppe VI 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 Wiederaufbauzeitpunkt zugrunde zu legen.

### 2. Abschläge

Abschläge sind gerechtfertigt,

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, 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*.