

# Mietenspiegel

## Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Gelsenkirchen Stand: 01. Januar 2002

---

<b>Herausgeber:</b>	<b>Stadt Gelsenkirchen</b>
<b>Erstellt durch:</b>	Vermessungs- und Katasteramt, Abteilung für Grundstücksbewertung
<b>unter Mitwirkung von:</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Buer-Horst-Westerholt e.V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Gelsenkirchen e.V. Mieterverein Gelsenkirchen e.V., Deutscher Mieterbund Verband Deutscher Makler

---

Auskünfte erteilen:  
Stadt Gelsenkirchen – Abteilung für Grundstücksbewertung – Rathaus Buer – 45875 Gelsenkirchen  
Mieterverein Gelsenkirchen e.V. – Gabelsbergerstraße 9 - 45879 Gelsenkirchen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e.V. - Gabelsbergerstraße 1-3 - 45879 Gelsenkirchen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Gelsenkirchen 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. Er findet auf im Regionalprogramm geförderte Wohnungen keine Anwendung.\* Der Mietenspiegel soll die *eigenverantwortliche* Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.  
\*) *Satz 2 ohne Zustimmung des Mietervereins*
2. Die Angaben in der Tabelle beziehen sich auf **den 1. Januar 2002** 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. Der Berechnung der Wohnfläche ist in der Regel die II. BV in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen, soweit und solange nicht anderweitige allgemein anerkannte gültige Rechtsnormen für die Berechnung der Wohnfläche für nicht preisgebundenen Wohnraum aufgestellt sind.
5. Ab 1999 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 Fortschreibung erforderlich ist und wie diese erfolgen soll.
7. Die Werte im vorliegenden Mietenspiegel erfolgten durch Umrechnung der DM-Werte des Mietenspiegels 2000 in EURO (1 € = 1,95583 DM).

# Mietrichtwerte für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Alle Werte in "€"

**Tabelle 1** incl. Betriebskosten (s. Abschnitt II) Stand:1.Januar 2002

GRUPPE :	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
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 1989	von 1990 bis 1998

**A Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,63 <small>2,45 - 2,81</small>		3,07 <small>2,89 - 3,25</small>	3,32 <small>3,09 - 3,55</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,43 <small>3,20 - 3,66</small>	4,99 <small>4,63 - 5,34</small>	3,91 <small>3,71 - 4,12</small>	4,24 <small>4,01 - 4,47</small>	4,93 <small>4,58 - 5,29</small>	4,76 <small>4,35 - 5,16</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	3,94 <small>3,66 - 4,22</small>	5,52 <small>5,16 - 5,88</small>	4,45 <small>4,17 - 4,73</small>	5,16 <small>4,88 - 5,45</small>	5,70 <small>5,34 - 6,06</small>	5,62 <small>5,22 - 6,03</small>	6,03 <small>5,52 - 6,54</small>	6,88 <small>6,37 - 7,39</small>	7,57 <small>7,06 - 8,08</small>

**B Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,56 <small>2,38 - 2,74</small>		3,02 <small>2,84 - 3,20</small>	3,22 <small>2,99 - 3,45</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,32 <small>3,09 - 3,55</small>	4,88 <small>4,55 - 5,22</small>	3,83 <small>3,63 - 4,04</small>	4,14 <small>3,86 - 4,42</small>	4,88 <small>4,55 - 5,22</small>	4,65 <small>4,29 - 5,01</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	3,89 <small>3,60 - 4,17</small>	5,50 <small>5,14 - 5,85</small>	4,40 <small>4,09 - 4,70</small>	4,93 <small>4,65 - 5,22</small>	5,45 <small>5,09 - 5,80</small>	5,50 <small>5,09 - 5,91</small>	5,93 <small>5,47 - 6,39</small>	6,77 <small>6,26 - 7,29</small>	7,46 <small>6,95 - 7,98</small>

**C Wohnungen über 90 m² Größe**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,45 <small>2,30 - 2,61</small>		2,91 <small>2,74 - 3,09</small>	3,17 <small>2,94 - 3,40</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,25 <small>3,04 - 3,45</small>	4,83 <small>4,47 - 5,19</small>	3,71 <small>3,50 - 3,91</small>	4,04 <small>3,76 - 4,32</small>	4,81 <small>4,45 - 5,16</small>	4,55 <small>4,19 - 4,91</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	3,73 <small>3,43 - 4,04</small>	5,42 <small>5,01 - 5,83</small>	4,35 <small>4,06 - 4,63</small>	4,83 <small>4,55 - 5,11</small>	5,39 <small>5,01 - 5,78</small>	5,45 <small>5,04 - 5,85</small>	5,83 <small>5,39 - 6,26</small>	6,67 <small>6,16 - 7,18</small>	7,39 <small>6,88 - 7,90</small>

**A Wohnungen von 35 m² bis 60 m² Größe**

**Tabelle 2** netto-Kaltmiete

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,87 <small>1,69 - 2,05</small>		2,30 <small>2,12 - 2,48</small>	2,56 <small>2,33 - 2,79</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,66 <small>2,43 - 2,89</small>	4,22 <small>3,86 - 4,58</small>	3,14 <small>2,94 - 3,35</small>	3,48 <small>3,25 - 3,71</small>	4,17 <small>3,81 - 4,52</small>	3,99 <small>3,58 - 4,40</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	3,17 <small>2,89 - 3,45</small>	4,76 <small>4,40 - 5,11</small>	3,68 <small>3,40 - 3,96</small>	4,40 <small>4,12 - 4,68</small>	4,93 <small>4,58 - 5,29</small>	4,86 <small>4,45 - 5,27</small>	5,27 <small>4,76 - 5,78</small>	6,11 <small>5,60 - 6,62</small>	6,80 <small>6,29 - 7,31</small>

**B Wohnungen über 60 m² bis 90 m² Größe**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,79 <small>1,61 - 1,97</small>		2,25 <small>2,07 - 2,43</small>	2,45 <small>2,22 - 2,68</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,56 <small>2,33 - 2,79</small>	4,12 <small>3,78 - 4,45</small>	3,07 <small>2,86 - 3,27</small>	3,37 <small>3,09 - 3,66</small>	4,12 <small>3,78 - 4,45</small>	3,89 <small>3,53 - 4,24</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	3,12 <small>2,84 - 3,40</small>	4,73 <small>4,37 - 5,09</small>	3,63 <small>3,32 - 3,94</small>	4,17 <small>3,89 - 4,45</small>	4,68 <small>4,32 - 5,04</small>	4,73 <small>4,32 - 5,14</small>	5,16 <small>4,70 - 5,62</small>	6,01 <small>5,50 - 6,52</small>	6,70 <small>6,19 - 7,21</small>

**C Wohnungen über 90 m² Größe**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,69 <small>1,53 - 1,84</small>		2,15 <small>1,97 - 2,33</small>	2,40 <small>2,17 - 2,63</small>					
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,48 <small>2,28 - 2,68</small>	4,06 <small>3,71 - 4,42</small>	2,94 <small>2,74 - 3,14</small>	3,27 <small>2,99 - 3,55</small>	4,04 <small>3,68 - 4,40</small>	3,78 <small>3,43 - 4,14</small>			
c) mit Heizung , Bad/WC	2,97 <small>2,66 - 3,27</small>	4,65 <small>4,24 - 5,06</small>	3,58 <small>3,30 - 3,86</small>	4,06 <small>3,78 - 4,35</small>	4,63 <small>4,24 - 5,01</small>	4,68 <small>4,27 - 5,09</small>	5,06 <small>4,63 - 5,50</small>	5,91 <small>5,39 - 6,42</small>	6,62 <small>6,11 - 7,13</small>

## II. Begriff "ortsübliche Miete"

Für beide Tabellen gilt: Nachfolgend aufgeführte Betriebskosten (Umlagen/Nebenkosten) sind vom Mieter nur dann in jeweils anteiliger Höhe neben der Grundmiete zu tragen, wenn dies zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart ist oder als vereinbart gilt und wenn die Betriebskosten nicht vom Mieter direkt an die Versorgungsunternehmen entrichtet werden.

### Zu Tabelle 1:

1. In der Tabelle 1 umfasst die "ortsübliche Miete" neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten im Sinne § 24 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 5. April 1984 in der zur Zeit gültigen Fassung.
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 Betriebes des Aufzuges;

- f) des Betriebes der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder ähnlicher Einrichtungen;
- g) der maschinellen Wascheinrichtungen
- h) der Schönheitsreparaturen und gegebenenfalls übernommene Kleinreparaturen in den Wohnungen.

### Zu Tabelle 2:

3. In der Tabelle 2 sind neben den unter 2. genannten Kosten auch folgende Kosten nicht enthalten:
  - a) Grundsteuer,
  - b) Straßenreinigung,
  - c) Müllabfuhr,
  - d) Entwässerung,
  - e) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen,
  - f) Schornsteinfegergebühr,
  - g) Gartenpflege,
  - h) Immissionsmessungen.
4. Die nach dem 1. Januar gemäß §§ 559 und 560 BGB zulässigen Erhöhungen sind in den Tabellenansätzen nicht enthalten
5. Eine unter der Normalausstattung liegende Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

## 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. Eine modernisierte Wohnung ist mit Isolierverglasung ausgestattet.

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.

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 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 -in der Regel - 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 -in der Regel - 6 % vorzunehmen.**

### 3. Ausstattung der Wohnungen

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 beheizt werden *oder* über ein Bad (Dusche) verfügen. Diese Eingruppierung gilt auch für Wohnungen, die über beide Ausstattungsmerkmale verfügen, von denen jedoch Bad (Dusche) oder Heizung vom Mieter selbst eingebracht wurde.

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 Wohnungsausstattungsstufe 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 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) *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.
- i) Gebäude, die bei der Erstellung Einfachverglasung besaßen und nachträglich mit Isolierverglasung ausgestattet wurden.

Der Zuschlag beträgt im Normalfall 0,15 € je qm Wohnfläche. Dieser Zuschlag entfällt für die Gruppen des modernisierten Wohnungsbaus und für die ab Baujahr 1978 erstellten Wohnungen.

- k) Gebäude nachträglich in ausreichendem Maße mit Wärmedämmung an Dach und Außenwänden und Kellerdecken bzw. Fußböden versehen wurden. Der Zuschlag hierfür beträgt 0,31 € je qm Wohnfläche. Der Zuschlag in voller Höhe gilt jedoch nicht für Erdgeschosswohnungen ohne Fußboden- bzw. Kellerdecken-dämmung. 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 Wiederaufbauzeitpunkt 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 unter Zugrundelegung der Werte der Gruppe C (a, b, c)