

# **Mietspiegel**

## **für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See**

gültig ab 01.01.2005

Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch  
Haus- und Grundeigentümerverschein Haltern e. V.  
Deutscher Mieterbund - Mieterverein für Recklinghausen-Stadt- und Landkreis e. V.  
Stadt Haltern am See - Sachgruppe Bauverwaltung u. Liegenschaft

### **Erläuterung**

#### **Allgemeines**

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf sogenannte ortsübliche Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der z. Zt. gültigen Fassung.

#### **Ortsübliche Miete**

Der Begriff der "ortsüblichen Miete" beinhaltet in Haltern am See die Nettokaltmiete, die neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch bestimmungsmäßigen Gebrauch der Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten mit Ausnahme der vertraglich vereinbarten Kleinreparaturen, Mietausfallwagnis, Abschreibung).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BetrKV) in Verbindung mit § 27 II Berechnungsverordnung (II. BV). Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

- sonstige Betriebskosten (hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von der stehenden Auflistung nicht erfasst
- sind)

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

### **Aufbau der Mietwerttabelle**

Die Mietwerttabelle gilt für typische Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße über 40 qm bis 100 qm. Die Mietwerte sind in Breitbandzahlen angegeben, welche die Bewertung einer bestimmten Wohnung mit ihren Besonderheiten ermöglichen soll (z. B. Grundrissgestaltung, Abweichungen von der typischen Ausstattung und dem normalen Erhaltungszustand).

Die vorgegebene Bandbreite in den einzelnen Feldern ermöglicht den Vertragspartnern, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen.

Da der Mietpreis stark durch die Merkmale Gebäudealter und Ausstattung der Wohnung bestimmt wird, ist die Mietwerttabelle nach diesen Kriterien untergliedert. Auf die Ausstattungsklassen "ohne WC/WC im Treppenhaus/ohne Bad/Dusche bzw. Heizung" und "mit WC, ohne Bad/Dusche und ohne Heizung" wurde verzichtet, da bei Aufstellung des Mietspiegels keine bzw. nicht genügend Daten zur Felddbesetzung vorlagen.

### **Gebäudealter**

Durch die Gruppen I bis VII der Mietwerttabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen nach Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

### **Modernisierung von Wohnungen**

Lt. § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung fallen unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Durchgeführte Modernisierungen berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung auch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

### **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42-44 II. BV in Verbindung mit §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Bei Kleinwohnungen bis zu 40 qm ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 qm ein entsprechender Abschlag möglich.

### **Wohnlage**

Als Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes zu verstehen. Hierfür ist eine Gliederung in normale und gute Wohnlage vorgenommen worden. Da die

Wertung stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung und Zuordnung der Wohngebiete der Stadt Haltern am See zu den o. g. Lageklassen verzichtet.

Als grobe Anhaltspunkte für die Einschätzung der Wohnlage können beispielsweise folgende Kriterien gelten:

**Normale Wohnlage:** hier handelt es sich z. B. um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes.

**Gute Wohnlage:** beispielsweise vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage.

#### Maßgebliche Gesetze:

**BGB** - Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I 2002, S. 42)

**II. BV** - Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 BGB1. I S. 2178, zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV** - Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2347)

**WoFIV** - Wohnflächenverordnung Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### Auskünfte erteilen:

##### Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e. V.

Lipper Weg 3, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205  
Sprechstunden montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung  
Sprechzeiten in Haltern: Gaststätte "Reismann's", Gaststiege 2,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat

##### Deutscher Mieterbund - Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e. V.

Castroper Str. 15, 45665 Recklinghausen  
Tel.: 02361/498911, Fax: 02361/1061797  
Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr, mittwochs 9-12 Uhr

##### Stadt Haltern am See

Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften  
Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See  
Tel.: 02364/933-0  
Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

#### Mietwerttabelle

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in normaler Wohnlage EUR/qm	Mietwert in guter Wohnlage EUR/qm
I	Wohnungen in modernisierten Altbauten (s. Erläuterungen), die bis 1947 bezugsfertig wurden 1)	a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	4,10 - 4,50 Mittelwert 4,28	4,45 - 5,18 Mittelwert 4,63
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,70 - 5,16	5,05 - 5,51

			Mittelwert 4,93	Mittelwert 5,28
<b>II</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden 2) 3)	a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	4,10 - 4,50 Mittelwert 4,28	4,45 - 4,85 Mittelwert 4,65
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,70 - 5,16 Mittelwert 4,93	5,05 - 5,51 Mittelwert 5,28
<b>III</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,00 - 5,60 Mittelwert 5,30	5,35 - 5,95 Mittelwert 5,65
<b>IV</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,40 - 6,00 Mittelwert 5,70	5,75 - 6,35 Mittelwert 6,05
<b>V</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,50 - 7,16 Mittelwert 6,83	6,85 - 7,51 Mittelwert 7,18
<b>VI</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,70 - 7,36 Mittelwert 7,03	7,05 - 7,51 Mittelwert 7,18
<b>VII</b>	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	7,00 - 8,00 Mittelwert 7,50	7,35 - 8,35 Mittelwert 7,85

1) Für nicht modernisierte Altbauten ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I - modernisierter Altbau - heranzuziehen

2) Für Wohnungen der Baujahre 1948-1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen

3) Für modernisierte Wohnungen der Gruppen II u. III (Baujahre 1948-1969) ist der entsprechende Oberwert der jeweiligen Gruppe heranzuziehen.