

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. Januar 2002

Fortgeschrieben durch:

Stadt Bottrop
Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Bottrop e.V.
DMB-Mieterschutzverein Bottrop e.V.
Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 22. Januar 2002

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 2002 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von §558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Tabellen 1 und 2 enthalten "Mietrichtwerte" je Quadratmeter Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen

Tabelle 3 enthält "Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden", mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In den Tabellen 1 und 2 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" folgende Kosten **grundsätzlich nicht enthalten**:

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemiestrom und Gasverbrauch,
- Kosten für Hausreinigung und Schönheitsreparaturen,
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder einer Satellitenempfangsanlage,
- Kosten für Gartenpflege,
- Kosten für Ungezieferbekämpfung.
- Kosten für die Wartung von Wassermengenreglern

Die gemäß § 556 BGB zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

3. Erläuterung zu Tabelle 1 und 2 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung.

Sammelheizung oder Nachtstromspeicherheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden: *)

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nur teilweise gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: *)

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich, Bad mit eingebauter Wanne, Fußböden und Wände gefliest.

Ausstattungsklasse B

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, mit Bad, WC und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden: *)

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nicht oder nur geringfügig gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: *)

Linoleum- oder Kunststofffußboden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände tlw. gefliest.

Ausstattungsklasse C

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, Türen und Fenster in Normalausführung, ausreichende Elektroinstallation, vorwiegend Dielenfußböden.

*) Erstellungsjahr bis bzw. ab etwa 1950

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabellen 1 und 2 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

Wesentliche Auswirkungen des speziellen Baujahres können gegebenenfalls durch Einschaltung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (siehe Hinweis auf Tabellen 1 und 2).

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

1. Einbau einer Sammelheizung
Kein Zuschlag, Mietwertsteigerung durch andere Ausstattungsklasse berücksichtigt.
2. Modernisierungen von Badezimmern / WC.
Zuschlag bis zu 10 %.
3. Modernisierung von Badezimmern (mit WC) und Einbau von Sammelheizungen bei entsprechender, geringfügiger Änderung der Grundrissgestaltung und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen (außer Fenster).
Zuschlag bis zu 15 %.
4. Durchgreifende Modernisierungen (Grundrissveränderungen, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern tlw. Fußböden, Einbau von Badezimmern, Heizungen) Zuschlag je nach Umfang 20 % - 35 %.

3.4 Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Lageklasse I - einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und östlichen Stadtbereich, allgemeine Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen und/oder Mangel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahmkamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebebahnhofs, Laerkamp, Ebel-Siedlung (tlw.)

Lageklasse II - mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Raum Am Wienberg / Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße Im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vienkenstraße, Sarterstraße, Täglichsbeckstraße, Velsenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimanstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsanbindungen.

Beispiele:

Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 ½ - bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung. Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.), Raum Siegfriedstraße / Kriemhildenweg, Bachstraße, Goebenstraße, Parkstraße, Bogenstraße (südl. Zeppelinstraße), Zeppelinstraße (tlw.), Im Beckram (tlw.), Steinmannswiese, Küferstraße, Ottenkamp, Karl-Wessels-Straße, Kaplan-Xanten-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und allgemein die engere Wohnlage um den Ortskern Kirchhellen.

4. Erläuterungen zu Tabelle 3

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

*Bei der Anwendung der Sätze der Tabelle 3 sind von den Mietrichtwerten der Tabelle 1 **vorher** die zulässigen Umlagen der Betriebskosten abzuziehen.*

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage
(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10 % begründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- und Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelfällen (z.B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrslärm).

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach den der DIN 283, bzw. entsprechenden Vorschriften der II. Berechn.-VO). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z.B. die Mieten für Appartements erheblich über denen für normal große Wohnungen. Sehr große Wohnungen werden dagegen zu niedrigeren Mietpreisen vermietet.

Zu Spalte (4) - Geschosslage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschläge rechtfertigen.

Zu Spalte (5) - Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw.; zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Pkw-Parkplätze, Kinderspielflächen, besondere Gemeinschaftsräume Keller-, Lager- Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit automatischer Waschmaschine, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z.B. von Dach, Fassade und Kellerdecke.

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen und kurzwegig zu erreichen sind, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam. In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von 5 - 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung der Ausstattungsklasse A (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u.a.) begründet.

Höhere Abschläge sind nur bei unterdurchschnittlicher Ausstattung der Ausstattungsklasse C (z.B. WC im Treppenhaus -15 bis -20 %, nicht abgeschlossene Wohnung -5 bis -10 %) begründet.

Zu Spalte (6) - Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzungsmöglichkeit eines Hausgartens oder Hausgartenteils vorhanden, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Ein Zuschlag kommt nur in Frage, wenn eine echte Erhöhung des Wohnwertes gegeben ist.

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Altersklasse (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s.lfd.Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungsklasse								
	A			B			C		
	inkl. Betriebskosten								
	mit Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse I II III			Lageklasse I II III			Lageklasse I II III		
	€/m ²			€/m ²			€/m ²		
- 1948	4,17	4,58	4,96	3,73	4,09	4,45	3,25	3,58	3,94
1949 - 1960	4,68	5,11	5,57	4,01	4,37	4,76	3,50	3,86	4,24
1961 - 1965	4,81	5,27	5,78	4,09	4,47	4,88			
1966 - 1970	5,14	5,62	6,14	▲	▲	▲			
1971 - 1975	5,24	5,75	6,26	Dies Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad					
1976 - 1982	5,55	6,14	6,67						
1983 - 1990	5,80	6,39	6,95						
1991 - 2001	6,08	6,70	7,29						
Neubau (Erstbezug)	6,39	7,06	7,69						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,25 €/m² von den Sätzen der Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 1 beinhaltet in Bottrop neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten, dies sind:

- Grundsteuer,
- Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr und Entwässerung,
- Kosten für Schornsteinreinigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung,

außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (Ifd. Nr. 2, Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A - C):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 - 90 m²
4. Normales Wohngeschoss in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 2

Altersklasse (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s.lfd.Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungsklasse								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
	mit Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
Lageklasse I II III			Lageklasse I II III			Lageklasse I II III			
	€/m ²			€/m ²			€/m ²		
- 1948	3,58	3,99	4,37	3,17	3,53	3,89	2,71	3,04	3,40
1949 - 1960	4,06	4,50	4,96	3,43	3,78	4,17	2,94	3,30	3,68
1961 - 1965	4,19	4,65	5,16	3,50	3,89	4,29			
1966 - 1970	4,50	4,99	5,50	▲	▲	▲			
1971 - 1975	4,60	5,11	5,62	Dies Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammel- heizung, ohne Bad					
1976 - 1982	4,88	5,47	6,01						
1983 - 1990	5,11	5,70	6,26						
1991 - 2001	5,37	5,98	6,57						
Neubau (Erstbezug)	5,68	6,34	6,98						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,25 €/m² von den Sätzen der Tabelle 2 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 2 beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind im Gegensatz zu Tabelle 1 **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (Ifd. Nr. 2, Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A - C):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoss in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

Tabelle 3

**Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden
in der jeweiligen Lage-, Ausstattungs- und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 2**

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte 2)	Ein- oder zweigeschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise	Wohnungsgröße		Geschosslage		Abweichung von typ. Ausstattung und Gestaltung sowie von norm. Unterhaltungszustand	Garten- nutzung
		Größe qm	Zu-/Abschlag % mit Bad ohne Bad	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
(1)	(2)	(3)		(4)		(5)	(6)
bis zu ± 10 %	bis zu + 7,5 %	35 40 45 50 55 60 bis 90 100 110 120 130 und mehr	+ 25,0 + 20,0 + 12,5 + 7,5 + 2,5 ± 0,0 - 2,5 - 5,0 - 7,5 - 10,0	+ 15,0 + 12,5 + 7,5 + 5,0 + 2,0 ± 0,0 - 2,5 - 5,0 - 7,5 - 10,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug Unterg. Erdg. Mansardg. Dachg. bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug Unterg. Erdg. darüber bis VII Oberg. je Geschoss	bis zu ± 10 % bei hervor- ragender Sonder- ausstattung bis max. + 20 %	bis zu + 5 % in Aus- nahmefällen mehr

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 30 % zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.

