

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop

nach dem Stand vom 1. Januar 2005

Erstellt durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 17. Februar 2005

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels © (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 2005 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.

Tabelle 1 enthält Angaben über durchschnittlich anfallende Betriebskosten, die der Nettokaltmiete (Mietrichtwerte der Tabelle 2) i. d. R. zuzurechnen sind, wenn keine Einzelabrechnung vorgenommen wird.

Tabelle 2 enthält "Mietrichtwerte" je m² 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. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In der Tabelle 2 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" neben den Betriebskosten folgende Kosten grundsätzlich nicht enthalten:

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemeinstrom 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 2 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

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

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

weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

- a) bis 1948 Dielenfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, nur teilweise gefliest.
- b) bis 1975 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, tlw. Bodenfliesen, Fliesensockel bis 1,6 m.
- c) ab 1976 Estrichfußboden, tlw. mit Fliesenbelag; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, großformatige Boden- und Wandfliesen, tlw. Gäste-WC.

Ausstattungsklasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

Ausstattungsklasse C

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

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

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 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 Einordnung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist je nach Art und Umfang eine Baualtersklasse zu wählen, die zwischen dem eigentlichen Baujahr und der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, liegt.

Bei nachträglicher Modernisierung nach § 11 (6) II. BV ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen oder die Zuordnung in eine entsprechende Altersklasse vorzunehmen.

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

- **nicht Instandhaltungsmaßnahmen oder Verschönerungen** - wenn nicht eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB erfolgte.

1. Änderung der Ausstattungsklasse bei:

- Einbau einer Sammelheizung
- Einbau eines Bades

2. Zuschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)

- Umrüstung auf energiesparende Heizungsanlage
- überdurchschnittliche Sanitärausstattung
- überdurchschnittliche Elektroinstallation
- nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche
- Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)

- Nachtspeichereinzelfofenheizung, Elektroheizung
- Heizung (veraltet, unwirtschaftlich)
- Bad, Eingangs- und Wohnungstüren, Böden (veraltet)
- gefangene Wohnräume, nicht zeitgemäßer Grundriss oder zu kleine Raumgrößen
- nicht abgeschlossene Wohnung

3.5 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 tlw. im 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, 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, Taeglichsbeckstraße, Trappenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, 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"

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage

(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

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

Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelumständen (z.B. bei außergewöhnlich guter landwirtschaftlicher 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 Wohnflächenverordnung - WoFIV). 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

- s. Ifd. Nr. 3.1 -

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. Nachtspeichereinzelfofenheizung, Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss) oder Energiesparheizungsanlagen gegenüber normaler Zentralheizung, schlechtere oder bessere Fußböden, Türen, Fenster und deren Isolierverglasung, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw., Balkone und Terrassen. Zu beachten sind weiter Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, 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 die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, kurzwegig zu erreichen sind und ausreichende Stellflächen haben. Ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

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.

**Betriebskostenrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Kosten	Betrag pro Monat	
der Wasserversorgung	0,20 €/m ²	
der Entwässerung	0,17 €/m ²	
des Niederschlagwassers	0,04 €/m ²	
für Allgemeinstrom	0,01 €/m ²	
für Müllabfuhr	0,10 €/m ²	
für Straßenreinigung u. Winterdienst	0,02 €/m ²	
für Sach- und Haftpflichtversicherungen		
Baujahr	bis 1948	0,12 €/m ²
	1949 - 1965	0,14 €/m ²
	1966 - 1982	0,16 €/m ²
	ab 1983	0,18 €/m ²
der Grundsteuer		
Baujahr	bis 1948	0,12 €/m ²
	1949 - 1965	0,20 €/m ²
	1966 - 1982	0,24 €/m ²
	ab 1983	0,30 €/m ²

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 2

Altersklasse (Baujahr)	Ausstattungsklasse								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
Bei nachträglicher Modernisierung (s.lfd.Nr. 3.2 und 3.3, Seite 3)	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	3,60	4,05	4,50	3,20	3,60	4,00	- 13 % zur Ausstattungsklasse B		
1949 - 1960	4,05	4,60	5,15	3,50	3,90	4,30			
1961 - 1965	4,20	4,75	5,30	3,60	4,00	4,40			
1966 - 1970	4,50	5,00	5,60	□	□	□	Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad		
1971 - 1975	4,65	5,15	5,80						
1976 - 1982	4,90	5,50	6,15						
1983 - 1990	5,30	6,00	6,70						
1991 - 2002	5,40	6,10	6,80						
2003 -	5,80	6,50	7,20						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,35 €/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 **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (lfd. 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
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) (1)	Ein- oder zwei geschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße		Geschosslage		Abweichung von typischer Ausstattung und Gestaltung sowie vom normalen Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag %	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
		(3)		(4)			
bis zu ± 7 %	bis zu + 5 %	40 bis 60	bis + 5	Unterg.	- 5 bis - 10	bis zu ± 20 %	bis zu + 5 % in Ausnahmefällen mehr
		60 bis 90	± 0	Erdg.	bis - 5		
		90 bis 120	bis - 5	Dachg.	- 5 bis - 10 bis Baujahr 1982		
					bis - 5 ab Baujahr 1983		
				bei bis zu 4-geschossigen Häusern mit Aufzug + 3 %			

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.

