

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop

nach dem Stand vom 1. September 2009

Erstellt durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

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

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 27. Oktober 2009

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 und 2) beziehen sich auf den 1. September 2009 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 "Mietrichtwerte" je m² Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Tabelle 2 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 1 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 1 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

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

Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang bei älteren „typischen“ Zechenhäusern, mit Abstellraum, Keller; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

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

Ausstattungsklasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 1 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 2, Spalte 5)
 - Umrüstung auf energiekostensparende Heizungsanlage
Beispiele: Brennwerttechnik, Wärmepumpe, Geothermie u. a.
 - überdurchschnittliche Sanitärausstattung
 - überdurchschnittliche Elektroinstallation
 - nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche
 - Verbesserung des Wohnungszuschnitts
 - Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 2, 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 und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein. Abweichungen sind ggf. auch durch Zu- oder Abschläge in derselben Lageklasse zu berücksichtigen.

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 2

"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 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 Wohnflächenverordnung - WoFIV). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z.B. die Mieten für Apartments 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. lfd. Nr. 3

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 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.

Schöner wohnen und (Energie) sparen.



Jetzt
modernisieren
und mehrfach
profitieren!


Steigern Sie Wohnkomfort und
Wert Ihrer Immobilie mit
unserem Modernisierungskredit!

 Sparkasse
Bottrop
ImmobilienCenter

Modernisierungskredit: Nutzen Sie die Vorteile – es lohnt sich! Besuchen Sie uns einfach im ImmobilienCenter an der Hochstr. 43, direkt in der Fußgängerzone. **Telefon (02041) 104-4180.** Weitere Informationen finden Sie unter **www.sparkasse-bottrop.de**

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Altersklasse (Baujahr) Bei nachträglicher Modernisierung - s. lfd. Nr. 3.2 und 3.3 - (Seite 3)	Ausstattungsklasse					
	A			B		
	ohne Betriebskosten					
	mit Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC		
	Lageklasse			Lageklasse		
	I	II	III	I	II	III
	€/m ²			€/m ²		
- 1948	3,80	4,25	4,75			
1949 - 1965	4,20	4,75	5,30	-15%		
1966 - 1975	4,65	5,15	5,80	zur Ausstattungsklasse A		
1976 - 1982	4,90	5,50	6,20			
1983 - 1995	5,20	5,80	6,50	Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC		
1996 - 2002	5,45	6,15	6,85			
2003 -	5,75	6,40	7,15			

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 €/m² von den Sätzen der Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 1 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 - B):

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 2

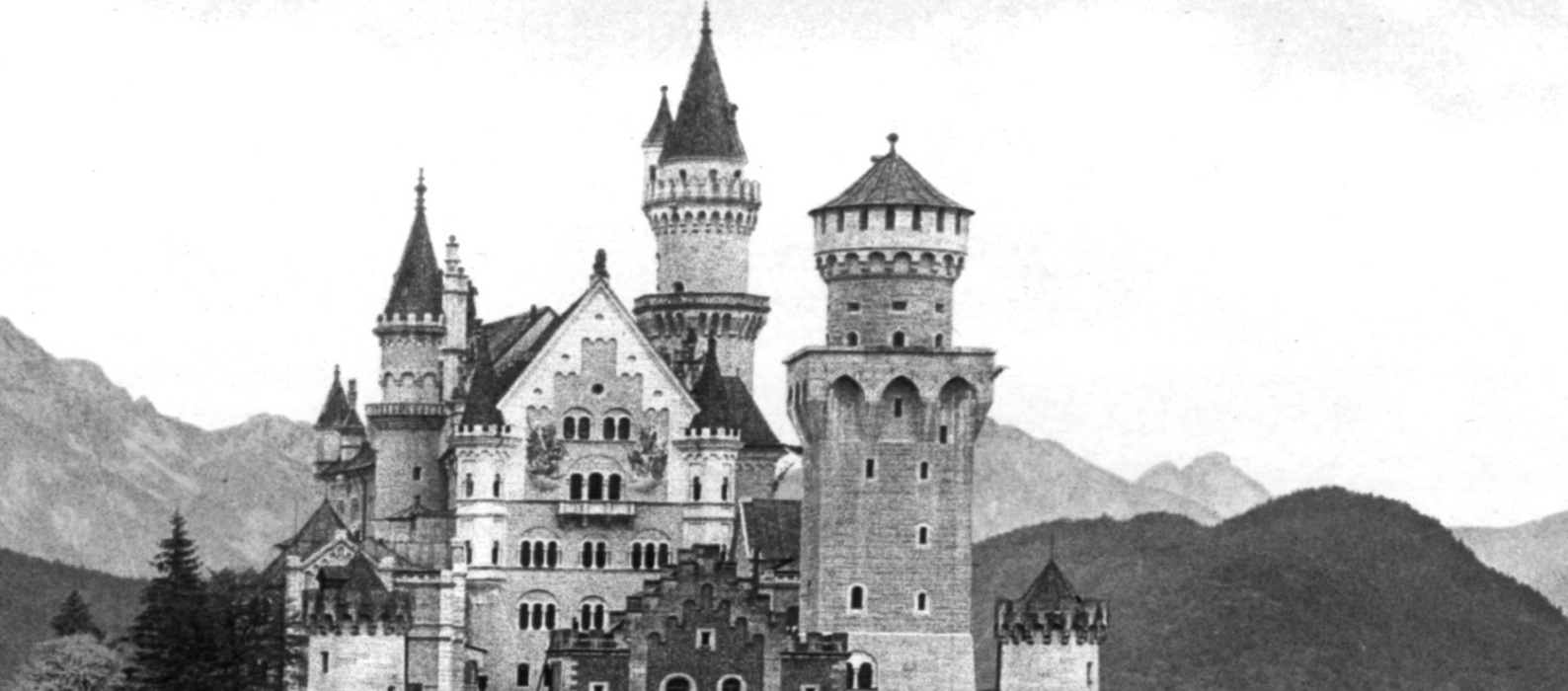
Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

**in der jeweiligen Lage-, Ausstattungs- und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 1**


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	Untergeschoss	- 5 bis - 10	bis zu ± 30 %	bis zu + 5 % in Ausnahmefällen mehr
		60 bis 90	± 0	Erdgeschoss	bis - 5		
		90 bis 120	bis - 5	Dachgeschoss	- 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 40 % zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.



Wir helfen Ihnen bei jeder Traumimmobilie. Na, ja. Fast jeder.

 Sparkasse
Bottrop
ImmobilienCenter

Ganz gleich, ob Sie eine Immobilie finanzieren, kaufen oder verkaufen möchten, wir bieten Ihnen kompetente Beratung, individuelle Lösungen und eine seriöse Abwicklung. Besuchen Sie uns einfach im ImmobilienCenter an der Hochstr. 43, direkt in der Fußgängerzone. **Telefon (02041) 104-4180.** Weitere Informationen finden Sie unter www.sparkasse-bottrop.de