

Herausgeber:	Stadt Gelsenkirchen
Erstellt durch:	Referat 62 - Vermessung und Kataster - Grundstücksbewertung
unter Mitwirkung von:	Arbeitskreis Mietspiegel Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Buer-Horst-Westerholt e. V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Gelsenkirchen e. V. Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund Referat 62 – Vermessung und Kataster - Grundstücksbewertung Teilnehmer des Gelsenkirchener "Run den Tisches der Wohnungswirtschaft" Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Erläuterungen

Der Mietspiegel 2019 basiert auf den Angaben des Mietspiegels 2017. Es handelt sich um eine Fortschreibung. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die einzelnen Mietwerte sowie die Zu- und Abschläge der Marktentwicklung angepasst.

**Durch diese Fortschreibung werden nur die Werte aus dem Jahr 2017 geändert.
Der Inhalt des Mietspiegels 2017 behält ansonsten seine volle Gültigkeit.**

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1 Der Mietspiegel stellt eine **Orientierungshilfe** für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- 1.2 Die Angaben in der nachfolgenden Mieltabelle auf Seite 3 beziehen sich auf den **1. September 2019** und stellen eine "Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten" im Sinne von § 558c BGB dar.
- 1.3 Die Mieltabelle enthält Mietwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Klassen beziehen.
- 1.4 Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung. Werte, die vor 2004 aufgrund der II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden, bleiben weiterhin gültig.
- 1.5 - entfällt -
- 1.6 Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen **einfachen Mietspiegel** im Sinne des § 558c BGB.

Beratung und Vertretung durch Volljuristen
Abendsprechstunden
Rechtsschutz



DEUTSCHER MIETERBUND



**Mieterverein
Gelsenkirchen e.V.**

Gabelsbergerstraße 9
45879 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 24918

Ophofstraße 3
45894 Gelsenkirchen-Buer
Telefon: 0209 375477

www.mieterverein-ge.de

**Kompetente Ansprechpartner
und individuelle Hilfe rund um
Mietrecht und Immobilienverwaltung**



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Gelsenkirchen e.V.	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Buer-Horst-Westerholt e.V.
Gabelsbergerstraße 3 45879 Gelsenkirchen	Maelostraße 9 45894 Gelsenkirchen
Telefon 02 09 / 9 23 13 - 0 Telefax 02 09 / 9 23 63 - 20	Telefon 02 09 / 3 09 66, 3 09 11 Telefax 02 09 / 34 93 09
www.hug-ge.de info@hug-ge.de	www.haus-und-grund-buer.de info@haus-und-grund-buer.de

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

- 2.1 Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Netto-Kaltniete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.
- 2.2 Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB). Sie können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.
Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.
- 2.3 Nicht enthalten sind die Kosten für vertraglich übernommene Klein- sowie Schönheitsreparaturen.
- 2.4 Wurde zwischen den Mitparteien eine Teilinklusive vereinbart, so kann die darin enthaltene Netto-Kaltniete an den Mietspiegel angepasst werden.

3. Erläuterungen zur Mieltabelle

Die nachfolgende Mieltabelle enthält Mietwerte und Mietspannen je qm Wohnfläche pro Monat. Die Spannen dokumentieren dabei die Streuung um den Mietwert. Dabei handelt es sich um den Unter- und Oberwert der jeweiligen 20 %-igen Irrtumswahrscheinlichkeit innerhalb der zugrunde gelegten Berechnung. Die Werte sind ausgewiesen in Baujahres- und Wohnungsgrößengruppen und beziehen sich auf ein Normobjekt. Abweichungen einzelner Merkmale werden durch Zu- und/oder Abschläge erfasst (siehe Punkt 5).

3.1 Baujahresgruppe

Das Alter einer Wohnung beeinflusst maßgeblich die Höhe der Miete. Die Mieltabelle weist sechs Baujahresgruppen aus. Eine Wohnung ist in die Gruppe einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei einer nachträglichen Modernisierung richtet sich die Zuordnung ebenfalls nach dem ursprünglichen Baujahr. Dabei wird die Wohnung in die jeweilig modernisierte Baujahresgruppe eingeordnet.

3.2 Wohnungsgrößengruppe

Die Mieltabelle weist drei Wohnungsgrößengruppen aus. Die Gesamtspanne bezieht sich auf Wohnungen von 30 bis 125 m². Die Mietwerte gelten nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.3 Modernisierte Wohnungen

Eine Wohnung gilt im Sinne dieses Mietspiegels als modernisiert, wenn **mindestens 4** der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen **in den letzten 10 Jahren** durchgeführt wurden:

- Anbringung einer Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Modernisierung der Fenster
- Modernisierung der Heizung
- Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus
- Modernisierung der Elektrik

3.4 Klassifizierung des Wohnumfelds

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf ein normales Wohnumfeld. Dieses Wohnumfeld ist stadtteilunabhängig und bezieht sich auch nicht auf bestimmte Straßenzüge. Ein hiervon abweichendes Wohnumfeld wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Für die Einstufung in das jeweilige Wohnumfeld müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Normales Wohnumfeld

Wohnungen in einem normalen Wohnumfeld stechen nicht durch besondere Vor- oder Nachteile heraus. Derartige Wohngebiete sind überwiegend geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub und Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Einfaches Wohnumfeld

Wohnungen in einem einfachen Wohnumfeld sind charakterisiert durch störende Einwirkungen in Form von Geräusch-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelästigung. Ein einfaches Wohnumfeld weist vergleichsweise wenig Grün- und Freiflächen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung auf.

Besseres Wohnumfeld

Wohnungen in einem besseren Wohnumfeld liegen meist in Bereichen mit einer aufgelockerten Bebauung und guter Durchgrünung. Größtenteils ist das Umfeld durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um Lagen ohne Durchgangsverkehr und mit günstigen Verkehrsanbindungen.

3.5 Gebäudezustand

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf einen normalen Gebäudezustand. Bezogen auf die **Merkmale Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Treppenhaus und Balkon** bedeutet das einen normalen Unterhaltungszustand mit einzelnen erforderlichen Renovierungsmaßnahmen.

Ein hiervon abweichender einfacher Zustand (weitgehend erneuerungsbedürftig) wird durch einen Abschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Dabei sollte der schlechte Zustand auf den Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.6 Seniorengerechte Ausstattung

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen, die keine seniorengerechte Ausstattung aufweisen. Zu einer seniorengerechten Ausstattung zählen **insbesondere wenig Treppen/Stufen/ Schwel-len, angepasste Sanitäreinrichtungen, breite Türen, großzügiger Zuschnitt**.

Liegt eine seniorengerechte Wohnung vor, erfolgt ein Zuschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5. Dabei sollte der Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.7 Geschosslage/Maisonettewohnung

Die der Mieltabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen die im Erdgeschoss liegen. Eine hiervon abweichende Geschosslage wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine Anpassung bei Maisonettewohnungen (zusammenhängende Anordnung der Wohnung über mindestens zwei Geschosse).

4. Mieltabelle

Die berechneten Mietwerte und Spannen in €/m² gelten für Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern mit folgenden Merkmalen (Normobjekt):

- Fenster Isolierverglasung
- Heizung Zentral- oder Etagenheizung älterer Bauart, die nicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen
- Gebäudezustand normal; einzelne Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich
- Lage der Wohnung Erdgeschoss
- seniorengerechte Ausstattung nicht vorhanden
- Wohnumfeld normal

			Wohnungsgrößen		
			A	B	C
			von 30 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 100 m ²	> 100 m ² bis 125 m ²
			Mietwert Spanne		
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	5,00 4,35 - 5,65	4,90 4,25 - 5,55	4,85 4,20 - 5,50
	II	modern. Wohnungen der Gruppe I	5,25 4,60 - 5,85	5,15 4,55 - 5,80	5,10 4,50 - 5,75
	III	von 1949 bis 1956	5,10 4,45 - 5,75	5,05 4,40 - 5,65	5,00 4,35 - 5,60
	IV	modern. Wohnungen der Gruppe III	5,35 4,70 - 6,05	5,30 4,65 - 5,90	5,20 4,60 - 5,85
	V	von 1957 bis 1965	5,25 4,60 - 5,90	5,20 4,55 - 5,80	5,10 4,50 - 5,75
	VI	modern. Wohnungen der Gruppe V	5,50 4,85 - 6,20	5,40 4,80 - 6,10	5,35 4,75 - 6,05
	VII	von 1966 bis 1981	5,40 4,75 - 6,05	5,30 4,70 - 5,95	5,25 4,60 - 5,90
	VIII	modern. Wohnungen der Gruppe VII	5,65 5,00 - 6,30	5,55 4,90 - 6,25	5,50 4,85 - 6,20
	IX	von 1982 bis 2001	6,05 5,35 - 6,65	5,90 5,30 - 6,60	5,85 5,20 - 6,55
	X	modern. Wohnungen der Gruppe IX	6,30 5,60 - 6,90	6,20 5,50 - 6,85	6,15 5,45 - 6,80
	XI	von 2002 bis 2016	7,10 6,45 - 7,80	7,05 6,40 - 7,65	6,95 6,35 - 7,60

5. Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt

Folgende Abweichungen vom Normobjekt sind zu berücksichtigen:

Merkmale	Zu-/Abschlag
Fenster mit Einfachverglasung	- 0,20 €/m ²
Heizung mit veralteter Technik (z.B. Einzelöfen)	- 1,20 €/m ²
Wohnumfeld	
einfaches	- 0,05 €/m ²
besseres	+ 0,45 €/m ²
Gebäudezustand einfach	- 0,25 €/m ²
seniorengerechte Ausstattung	+ 0,75 €/m ²
Geschosslage	
UG	- 0,20 €/m ²
1. OG	± 0,00 €/m ²
2. und 3. OG	- 0,05 €/m ²
4. und 5. OG	- 0,10 €/m ²
6. und 7. OG	- 0,15 €/m ²
ab 8. OG	- 0,20 €/m ²
DG	- 0,05 €/m ²
Maisonette	+ 1,00 €/m ²

6. Sonstige Abweichungen

Weitere Zu- oder Abschläge von Merkmalen wie Sonderausstattungen, Sondereinrichtungen, Kücheneinrichtungen, Klein- /Großraumwohnungen, Apartmentwohnungen, Keller- oder Hinterhauswohnungen, allgemeiner Zustand oder Grundrissgestaltung wurden nicht speziell untersucht.

Im Gegensatz dazu erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich folgender Merkmale:

- Aufzug
- Ausstattung Bad
- Ausstattung Elektrik
- Ausstattung Fußboden
- Balkon
- Gartennutzung
- Gäste WC
- Geschossigkeit des Gebäudes
- Stadtteil

Hierbei ergaben sich jedoch keine signifikanten Zu- oder Abschläge.