

**Mietspiegel**  
**für nicht preisgebundenen Wohnraum**  
**Stand: 01.01.2005**

Erstellt von der

Stadtverwaltung Datteln,  
Rathaus, Genthiner Str. 8, 45711 Datteln

unter Mitwirkung von

Haus- und Grund Ostvest e.V.,  
Lohstraße 4, 45711 Datteln

Deutscher Mieterbund - Mieterverein für Recklinghausen  
Stadt- und Landkreis e.V. ,  
Castroper Straße 15, 45665 Recklinghausen

Mieterschutzbund e.V.,  
Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen

Mieterverein Bochum und Umgegend e.V.,  
Brückstraße 59, 44787 Bochum

Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.

### **Allgemeines**

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum soll als Orientierungshilfe dienen, die den Mietparteien die eigenverantwortliche Vereinbarung der Miethöhe erleichtert.

Der Nachweis der ortsüblichen Miete kann jedoch auch in anderer Weise erfolgen.

### **Rechtsgrundlagen:**

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

## **1) Ausstattungsklassen und Bezugfertigkeit**

Die Wohnungen werden nach der Ausstattung in folgende Klassen unterteilt:

- A) Entfällt, da kaum noch vorhanden
- B) Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung, WC innerhalb der Wohnung
- C) Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- D) Wohnungen mit Bad, Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung, überwiegend Isolierverglasung. Bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals ist ein Abschlag in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

## **2) Einstufung in die genannten Gruppen**

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugfertigkeit maßgeblich. Für Altbauwohnungen, die modernisiert wurden, ist die Gruppe II zugrunde zu legen, sofern die Wohnungen durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen - gegenüber dem Ursprungsbaujahr - (nicht durch Instandsetzungsarbeiten) wesentlich verbessert wurden.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

- Heizungseinbau
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektro- Steigleitung)
- Die teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

## **3) Wohnlagen**

Die Lage der meisten Wohnungen im Bereich der Stadt Datteln kann man als mittlere Wohnlage bezeichnen. Bei besonderer Beeinträchtigung der mittleren Wohnlage z.B. durch ungünstige Anbindung an das Verkehrsnetz, Geräusch- und Geruchsbelästigung, ungünstige Infrastruktur, kann ein Abschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € vorgenommen werden.

Bei besonderen Vorteilen der Wohnung wie z.B. offene, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, ruhige Wohnlage kann ein Aufschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € angesetzt werden.

## **4. Wohnungsgrößen**

Die Mietwerttabellen unterscheidet drei Größenklassen. Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

## **5. Grundmiete und Betriebskosten**

In der Miete sind folgende Kosten des Vermieters enthalten:

Abschreibung

Verwaltungskosten

Instandhaltungskosten (Ausnahme: Schönheits- und Kleinreparaturen)

Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO) bzw. des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der derzeit gültigen Fassung. Diese können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Zu den Betriebskosten zählen im einzelnen:

- Grundsteuer (laufende öff. Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung
- Kosten des Betriebs maschineller Personen- oder Lastenaufzüge
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem privaten Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten der Dachrinnenreinigung

Nach § 556 BGB können für die Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

## **6. Fortschreibung des Mietspiegels**

Der Mietspiegel wird zum 31.12.2006 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

## **7. Mietwerttabellen:**

Die Mietwerttabellen enthalten Richtwerte je qm Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

**Ausstattungsstufe B**  
in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I Mittelwert	bis 1948	1,94 bis 2,30 2,12	1,84 bis 2,15 2,00	1,64 bis 1,89 1,77
III Mittelwert	1949 - 1965	2,35 bis 2,86 2,61	2,15 bis 2,35 2,25	2,05 bis 2,25 2,15

**Ausstattungsstufe C**  
in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I Mittelwert	bis 1948	2,35 bis 2,91 2,63	2,05 bis 2,97 2,51	1,94 bis 2,81 2,38
III Mittelwert	1949 - 1965	2,86 bis 3,12 2,99	2,61 bis 2,97 2,79	2,35 bis 2,66 2,51

**Ausstattungsstufe D**  
in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I Mittelwert	bis 1948	2,86 bis 3,48 3,17	2,91 bis 3,48 3,20	2,45 bis 3,32 2,89
II Mittelwert	modernisierter Altbau	4,09 bis 4,60 4,35	4,09 bis 4,60 4,35	3,48 bis 4,35 3,92
III Mittelwert	1949 - 1965	3,37 bis 4,14 3,76	3,07 bis 4,35 3,71	2,91 bis 3,53 3,22
IV Mittelwert	1966 - 1971	4,29 bis 4,60 4,45	3,58 bis 4,29 3,94	3,58 bis 4,29 3,94
V Mittelwert	1972 - 1980	4,09 bis 5,11 4,60	4,35 bis 5,11 4,73	4,09 bis 4,60 4,35
VI Mittelwert	1981 - 1990	4,60 bis 5,22 4,91	4,55 bis 5,11 4,83	4,35 bis 4,70 4,53
VII Mittelwert	ab 1990	5,11 bis 6,14 5,63	5,11 bis 5,88 5,50	5,11 bis 5,62 5,37