

# Mietspiegel

**für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Datteln**

**Stand: 01.08.2024**

Auskünfte erteilen:

Stadt Datteln  
Genthiner Str. 8  
45711 Datteln  
Tel.: 02363 – 107-1  
Fax.:02363 – 107-351

unter Mitwirkung von

**Haus- und Grund Ostvest e.V.**

[www.hug-nrw.de/ostvest](http://www.hug-nrw.de/ostvest)

info@hausundgrund-ostvest.de  
Friedrich-Ebert-Str. 18, 45711 Datteln, Tel.-Nr. 02363-3 61 08 88

**Mieterschutzbund e.V.**

[www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

office@mieterschutzbund.de  
Büro Recklinghausen, Kunibertistr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.-Nr. 02361- 406 470  
Büro Dortmund, Alter Mühlenweg 3, 44139 Dortmund, Tel.-Nr. 0231-84 16 10 10

Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.

## ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Datteln. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den **01.08.2024** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB in der zur Zeit gültigen Fassung wieder.

### **Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Datteln**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- und Kleinreparaturklauseln keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, zuletzt geändert am 16.10.2023. Das sind:

Grundsteuer  
 Kosten der Wasserversorgung  
 Kosten der Entwässerung  
 Kosten der Straßenreinigung  
 Kosten der Müllbeseitigung  
 Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung  
 Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten  
 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen  
 Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs  
 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung  
 Kosten der Beleuchtung  
 Kosten der Schornsteinreinigung  
 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung  
 Kosten für den Hauswart  
 Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage  
 Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege  
 Kosten der Gartenpflege  
 Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)  
 Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind, oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.08.2024)**

Die Mietwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Datteln. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in

### **• Art**

Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse  
 Abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang, wie z. B. bei älteren "typischen" Zechenhäusern  
 Wohnungen in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

### **• Größe**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzzäume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Datteln werden drei Größenklassen berücksichtigt. Bei Wohnungen bis zu 47 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

### **• Ausstattung**

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken, Warmwasserversorgung
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dergleichen
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe größer als 1 Meter); Vorhandene / fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu Wohnflächen anzurechnen (Wohnflächenverordnung - WoFIV).
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung, Telefon / Internetanschluss
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)
- Gebäude mit 5 oder mehr Etagen mit Personenaufzug

### **• Barrierefreiheit**

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 % möglich. Für ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden:

- barrierefreier Zugang zur Wohnung,
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr,
- schwellenarmes Bad,
- Türverbreiterung,
- rutschhemmende Bodenbeläge im Bad.

## • Beschaffenheit

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet

- typische Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen)
- typische Bauweise in den jeweiligen Altersklassen

## • Wohnlage

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

### Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet wird, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. 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 einer Stadt am Rande des Ruhrgebiets hinaus.

### Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigungen oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

### Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrüner und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Die Immissionsbelastung ist gering, eine gute Infrastruktur ist gegeben. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

## • Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen in Mietgebäuden ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften / Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

## HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen I - XI anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die auf Seite 3 genauer beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1980 bezugsfertig wurden, die Gruppe VI heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung

in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich, wenn die Modernisierungsmaßnahmen länger als 30 Jahre zurückliegen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baualtersklasse liegt nur dann vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, wie dies z. B. bei einer Kernsanierung der Fall ist.

**Mietwerttabelle**  
**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	bis 1948	4,11	4,13	3,73
II	bis 1948 modernisiert	5,62	5,62	5,07
III	1949 - 1965	4,86	4,81	4,16
IV	1966 - 1971	5,76	5,10	5,10
V	1972 - 1980	5,95	6,13	5,62
VI	1949 – 1980 modernisiert	6,32	6,32	6,32
VII	1981 - 1990	6,35	6,25	5,86
VIII	1991 - 2000	7,29	7,11	6,94
IX	2001 - 2009	8,24	8,07	7,50
X	2010 - 2019	8,75	8,67	8,38
XI	ab 2020	9,27	9,27	9,27