

Mietspiegel 2011/2012

Für frei finanzierte Wohnungen
in der Stadt Marl
(Stand: 01.01.2011)



Mietspiegel
für die Stadt Marl



1. Allgemeines

Der Mietspiegel für **Altbauwohnungen** (Wohnungen in Gebäuden, die vor dem 21.06.1948 errichtet wurden) und **freifinanzierte Neubauwohnungen** dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Marl. Bei Erstellung des Mietspiegels werden die derzeitigen baulichen, wirtschaftlichen und finanziellen Besonderheiten der Stadt Marl berücksichtigt. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit und soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisausinandersetzungen beitragen.

Der Mietspiegel gilt bis zum 31.12.2012. Die beteiligten Stellen prüfen rechtzeitig, ob die festgesetzten Mietzinsen danach unverändert weiter gelten oder fortgeschrieben werden. Als Entscheidungshilfe wird die Stadtverwaltung den Mietspiegelbeteiligten frühzeitig neue Mietwertdaten zur Verfügung stellen. Wird keine Einigung über eine Fortschreibung erzielt, bleibt der Mietspiegel bis zum 31.03.2013 gültig und tritt dann außer Kraft.

2. Ortsübliche Miete

Der Begriff der "ortsüblichen Miete" ist in Marl die **Nettokaltmiete**, die neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend **entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen, Abschreibung) enthält.

Nicht enthalten sind die **Betriebskosten** nach der **Betriebskostenverordnung** (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) **zum Beispiel** die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung.

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

3. Aufbau der Mietwerttabelle

Die Mietwerttabelle gilt für **Mietwohnungen** (in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen) mit einer Wohnungsgröße über 40 m² bis 100 m². Die Mietwerte sind als Bandbreiten-Zahlen angegeben, welche die Bewertung einer bestimmten Wohnung mit ihren Besonderheiten ermöglichen soll (z.B. Grundrissgestaltung, Abweichungen von der typischen Ausstattung und dem normalen Erhaltungszustand).

Die vorgegebene Bandbreite in den einzelnen Feldern ermöglicht den Vertragsparteien, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen.

Da der Mietpreis stark durch die Merkmale **Gebäudealter** und **Ausstattung der Wohnung** bestimmt wird, ist die Mietwerttabelle

nach diesen Kriterien untergliedert. Auf die Ausstattungsklassen "ohne WC/WC im Treppenhaus, ohne Bad/Dusche bzw. Heizung" und "mit WC, ohne Bad/Dusche und ohne Heizung" wurde verzichtet, da bei Aufstellung des Mietspiegels keine bzw. nicht genügend Daten zur Feldbesetzung vorlagen.

3.1 Gebäudealter

Durch die Gruppen I bis VII der Mietwerttabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen nach Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

3.2 Modernisierung von Wohnungen

Lt. § 559 Abs. 1 BGB fallen unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Durchgeführte Modernisierungen berechtigen den Vermieter zu einer Mietpreiserhöhung auch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

3.3 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels beinhaltet die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 2 - 5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) maßgebend.

3.4 Zu- und Abschläge

Den Tabellen sind die Höhen der Zu- bzw. Abschläge für Wohnungen außerhalb der Standardgrößenspanne über 40 m² bis 100 m² zu entnehmen. Ebenfalls dort finden sich die Zuschläge für den höheren Wohnwert von Wohnungen mit alleiniger Gartenutzung oder Wohnungen mit Einfamilienhauscharakter.

Als Einfamilienhäuser gelten auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wenn keine gemeinschaftlichen Einrichtungen mit anderen Mietparteien bestehen. Zweifamilienhäuser sind Gebäude mit gemeinsam genutzten Eingängen / Treppenhäusern.

3.5 Wohnlage

Als Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes zu verstehen. Hierfür ist eine Gliederung in einfache, normale und gute Wohnlage vorgenommen worden. Da die Wertung der Wohnlage stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung und Zuordnung der Wohngebiete Marls zu den o. g. Lageklassen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 80 % der Wohnungen der "normalen" Lage zuzuordnen sind. Als grobe Anhaltspunkte für die Einschätzung der Wohnlage können beispielsweise folgende Kriterien gelten:

einfache Wohnlage:

sie ist z.B. gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder andere Kriterien stark beeinträchtigt wird.

normale Wohnlage:

hier handelt es sich z.B. um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Mittelstadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

gute Wohnlage:

beispielsweise vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger, verkehrsgünstiger Grünlage.

Maßgebliche Gesetze:

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977).

BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347).

WoFIV Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Mietspiegeltabelle 2011/2012								
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	Wohnlage	Ausstattungsmerkmale					
			mit WC mit Bad/Dusche <u>oder</u> mit Heizung			mit WC mit Bad/Dusche <u>und</u> mit Heizung		
			€ pro m² Kaltmiete			€ pro m² Kaltmiete		
			Spannen		Mittelwerte	Spannen		Mittelwerte
I	Modernisierter Altbau bis 1948 ¹⁾	einfach	3,23	3,81	3,52	3,97	4,67	4,32
		normal	3,31	3,88	3,60	4,05	4,76	4,40
		gut	3,38	3,96	3,67	4,14	4,85	4,49
II	1949 - 1960 ²⁾	einfach	3,64	4,28	3,96	4,40	5,18	4,79
		normal	3,72	4,36	4,04	4,49	5,28	4,89
		gut	3,80	4,44	4,12	4,60	5,38	4,99
III	1961 - 1971	einfach				4,80	5,66	5,23
		normal				4,91	5,76	5,33
		gut				5,01	5,87	5,44
IV	1972 - 1981	einfach				4,98	5,86	5,42
		normal				5,08	5,97	5,52
		gut				5,19	6,08	5,64
V	1982 - 1991	einfach				5,57	6,55	6,06
		normal				5,69	6,68	6,18
		gut				5,82	6,81	6,31
VI	1992 - 2001	einfach				5,87	6,92	6,39
		normal				6,00	7,05	6,52
		gut				6,13	7,18	6,66
VII	2002 und später	einfach				6,39	7,52	6,96
		normal				6,53	7,67	7,10
		gut				6,68	7,81	7,24

1) Für nicht modernisierten Altbau ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I -modernisierter Altbau heranzuziehen

2) Für Wohnungen der Baujahre 1949 - 1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

Zuschläge zur Mietwerttable in %			
Gebäudeart	Mehrwert der Wohnung	Sonderzuschlag Garten	Maximal- zuschlag
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	0	2,5	2,5
Zweifamilienhäuser	2,5	2,5	5
Einfamilienhäuser	6	0	6

Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße	
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	Grundmiete
Wohnfläche bis 40 m ²	+ 5 % Zuschlag
Wohnfläche über 100 m ²	- 5 % Abschlag

Bei speziellen Fragen zur Vermietung bzw. Anmietung von Wohnungen geben die folgenden Stellen Auskunft:



Haus- und Grundeigentümerverein Marl, Hüls und Umgegend e.V.

Lipper Weg 16, 45770 Marl – Telefon: 0 23 65 / 42 205

Sprechstunden:

montags - donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

**Deutscher Mieterbund
Mieterschutzverein Marl und Umgebung e.V.**

Beratungsbüro: Bergstraße 169, 45770 Telefon: 0 23 65 / 9 37 97-0

Allgemeine Mietersprechstunden:

dienstags und donnerstags 15.30 – 17.30 Uhr

Allgemeine Fragen zum Umgang mit dem Mietspiegel und zu dessen Aufstellung beantwortet die

Stadt Marl

Planungs- und Umweltamt - Abt. Bodenordnung

Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, Zi. 49, Telefon: 0 23 65 / 99 - 6200

Sprechzeiten:

montags - mittwochs 8:45 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr,

donnerstags 8:45 - 12 Uhr und 14 - 17:30 Uhr,

freitags 8:45 - 12:30 Uhr

Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch

den Haus- und Grundeigentümerverein Marl, Hüls und Umgegend e.V.,
den Deutschen Mieterbund - Mieterschutzverein Marl und Umgebung e.V.,
die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
(Mitgliedsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
unternehmen e.V.)

und

die Stadt Marl.



Mietspiegel in der 19. überarbeiteten Fassung

gültig vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2012