

# Mietspiegel 2019

## WIEFSPIEGEL 2019

für frei finanzierte Wohnungen  
in der Stadt Marl  
Stand 01.04.2019



Heimatmuseum in Alt-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. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Grundlage für die Mietrichtwerttabelle ist die **Nettokaltmiete**. Die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

Das Mietspiegelgremium hat in seiner Sitzung vom 04.03.2019 den Mietspiegel 2019/2020 beschlossen. **Der Mietspiegel gilt bis zum 31.03.2021**. Die beteiligten Stellen prüfen rechtzeitig, ob die festgesetzten Mietzinsen danach unverändert weiter gelten oder fortgeschrieben werden. Wird keine Einigung über eine Fortschreibung erzielt, bleibt der Mietspiegel bis zum 30.06.2021 gültig und tritt dann außer Kraft.

## 2. Aufbau der Mietwerttabelle

Die Mietwerttabelle gilt für **Mietwohnungen** (in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen) mit einer Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>.

Es wird davon ausgegangen, dass die **Standardwohnung** mit WC/Bad und mit Heizung ausgestattet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist ein Abschlag vorzunehmen.

Die Mietwerte sind in Spannen 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 vorgegebenen Spannen in den einzelnen Feldern ermöglichen den Vertragsparteien, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen.

### 2.1 Gebäudealter

Durch die Gruppen I bis VIII 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.

## 2.2 Modernisierung von Wohnungen

Lt. § 555 b 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.

Die Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualterklasse ist dann vorzunehmen, wenn die Wohnung durch Modernisierung weitgehend den baulichen Stand einer entsprechenden jüngeren erreicht hat.

## 2.3 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.

## 2.4 Zu- und Abschläge

Den Tabellen sind die Höhen der Zu- bzw. Abschläge für Wohnungen außerhalb der Standardgrößenspanne über 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> zu entnehmen. Dort finden sich ebenfalls die Zuschläge für den höheren Wohnwert von Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung und/oder Wohnungen mit Ein- bzw. Zweifamilienhauscharakter.

Als Einfamilienhäuser gelten auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wenn keine gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenboden/-keller, mit anderen Mietparteien bestehen.

Zweifamilienhäuser sind Gebäude mit gemeinsam genutzten Eingängen/Treppenhäusern.

## 3 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.

Als grobe Anhaltspunkte für die Einschätzung der Wohnlage können beispielsweise folgende Kriterien gelten, wobei davon ausgegangen wird, dass **der überwiegende Anteil der Wohnungen in Marl der normalen Wohnlage zuzuordnen sind.**

**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.

**einfache Wohnlage:**

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

**gute Wohnlage:**

überwiegend aufgelockerte und durchgrünte Bebauung mit teilweise ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger Wohnlage ohne wesentliche Verkehrsbelästigung.

**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. 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

**BetrKV** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

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

<b>Mietspiegeltabelle 2019/2020</b> für Standardwohnungen in normaler Wohnlage			
	<b>Baujahr</b> (Jahr der Bezugsfertigkeit)	<b>€ pro Quadratmeter</b>	
		<b>Spannen</b>	<b>Mittelwerte</b>
<b>I</b>	<b>bis 1948 (Altbau)</b>	4,45 € 5,30 €	<b>4,90 €</b>
<b>II</b>	<b>1949 - 1960</b>	4,90 € 5,70 €	<b>5,30 €</b>
<b>III</b>	<b>1961 - 1971</b>	5,20 € 6,00 €	<b>5,60 €</b>
<b>IV</b>	<b>1972 - 1981</b>	5,40 € 6,40 €	<b>5,90 €</b>
<b>V</b>	<b>1982 - 1991</b>	6,10 € 7,10 €	<b>6,60 €</b>
<b>VI</b>	<b>1992 - 2001</b>	6,40 € 7,50 €	<b>6,95 €</b>
<b>VII</b>	<b>2002 - 2011</b>	6,90 € 8,15 €	<b>7,55 €</b>
<b>VIII</b>	<b>2012 und später</b>	8,00 € 9,10 €	<b>8,55 €</b>

<b>Zuschläge zur Mietwerttabelle in %</b>			
<i>Gebäudeart</i>	<i>Mehrwert der Wohnung</i>	<i>Sonderzuschlag Garten</i>	<i>Maximalzuschlag</i>
Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern	<b>0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
Zweifamilienhäuser	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>5</b>
Einfamilienhäuser	<b>5</b>	<b>2,5</b>	<b>7,5</b>
barrierearme Ausstattung ( <b>Maximalzuschlag nur bei barrierefreier Ausstattung</b> nach DIN 18040-2)	<b>bis 10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

<b>Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnungsgröße</b>	
<i>Typische Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern</i>	<i>Grundmiete</i>
Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	<b>5 % Zuschlag</b>
Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	<b>2,5 % Abschlag</b>
Wohnfläche über 120 m <sup>2</sup>	<b>5 % Abschlag</b>

<b>Zu- bzw. Abschläge aufgrund der Wohnlage</b>	
<i>Wohnlage</i> (s. Punkt 3.5)	<i>Grundmiete</i>
einfach	<b>bis 10 % Abschlag</b>
gut	<b>bis 10 % Zuschlag</b>

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



**Haus- und Grundeigentümergebiet Mar, Hils und Umgegend e.V.**

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

Sprechstunden:

montags - donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

### **Deutscher Mieterbund**

#### **Mieterschutzverein Mar und Umgebung e.V.**

Beratungsbüro: Bergstraße 169, 45770 Telefon: 0 23 65 / 69 90 582

Allgemeine Mietersprechstunden:

dienstags 16.00 – 18.00 und freitags 10.00 – 12.00 Uhr

---

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

### **Stadt Mar**

#### **Planungs- und Umweltamt - Abt. Bodenordnung**

Liegnitzer Straße 5, 45768 Mar, Zimmer 49

Telefon: 0 23 65 / 99-6200 oder 99-6204

Sprechzeiten:

montags und dienstags 8.00 - 16 Uhr

mittwochs und freitags 8.00 - 12.30 Uhr

donnerstags 8.00 - 18 Uhr

---

### **Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch**

den Haus- und Grundeigentümergebiet Mar, Hils und Umgegend e.V., den Deutschen Mieterbund - Mieterschutzverein Mar und Umgebung e.V., die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe (Mitgliedsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.) und der Stadt Mar.



**Mietspiegel in der 23. überarbeiteten Fassung**

**gültig vom 1. April 2019 bis 31. März 2021**