

Mietspiegel 2021

Wiefspiegel 2021

für frei finanzierte Wohnungen
in der Stadt Marl
Stand 01.04.2021



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 am 04.03.2021 den Mietspiegel 2021 beschlossen. **Der Mietspiegel gilt bis zum 31.03.2022.** 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 30.06.2022 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 m² bis 100 m².

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 Baualtersklasse 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 m² bis 100 m² 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. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

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).



Mietspiegeltabelle 2021/2022 für Standardwohnungen in normaler Wohnlage			
	Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)	€ pro Quadratmeter	
		Spannen	Mittelwerte
I	bis 1948 (Altbau)	4,55 € 5,45 €	5,00 €
II	1949 - 1960	5,00 € 5,85 €	5,45 €
III	1961 - 1971	5,30 € 6,15 €	5,75 €
IV	1972 - 1981	5,55 € 6,55 €	6,05 €
V	1982 - 1991	6,25 € 7,25 €	6,75 €
VI	1992 - 2001	6,55 € 7,70 €	7,10 €
VII	2002 - 2011	7,05 € 8,35 €	7,75 €
VIII	2012 und später	8,20 € 9,30 €	8,75 €

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

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

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

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



Haus- und Grundeigentümerverschein 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 / 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 Marl

Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Abteilung Bodenordnung und Vermessung

Carl-Duisberg-Straße 165, 45772 Marl,
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

- Haus- und Grundeigentümerverschein Marl, Hüls und Umgegend e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterschutzverein Marl und Umgebung e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe (Mitgliedsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.)
- Stadt Marl.



**Mietspiegel in der 24. überarbeiteten Fassung
gültig vom 1. April 2021 bis 31. März 2022**