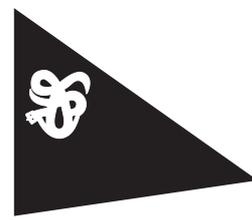


HALTERN AM SEE

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen
in der Stadt Haltern am See

Stand: 1.9.2016



Stadt Haltern am See

gültig ab 01.09.2016

ERLÄUTERUNG

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet von Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsüblichen Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Haltern am See

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Haltern am See neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; das sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003, geändert am 03.05.2012.

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

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung, bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Altersklasse

Durch die Gruppen I-VIII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter des Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klassen möglich.

Bei modernisierten Wohnungen kann eine jüngere Altersklasse herangezogen werden.

Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Gem. § 555b BGB sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirken.

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

In den jeweiligen Altersklassen wird unterstellt, dass die Wohnungen mit Bad und Heizung ausgestattet sind.

Normale Wohnlage

Bei der normalen Wohnlage handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes.

Gute Wohnlage

Die gute Wohnlage ist durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise in ruhiger durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 II. BV in Verbindung mit §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Haltern am See werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten.

Bei vermieteten Zweifamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 5 %, bei Einfamilienhäusern ein solcher von bis zu 10 % möglich.

Bei Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung ist ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

Maßgebliche Gesetze:

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert am 21. April 2015

BetrKV – Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003, geändert am 03. Mai 2012

WoFIV Wohnflächenverordnung — Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – vom 25. November 2003

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:
Haus- und Grundeigentümerverschein Haltern e.V.
Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.
Stadt Haltern am See - FB für Infrastruktur u. Wirtschaftsförderung -**

Gebührenfrei

Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung

Auskünfte erteilen:

Haus- und Grundeigentümerverschein Haltern e.V.

Lipper Weg 16, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Email: info@hgv-marl.de

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern: Gaststätte „Reismann´s“, Gaststiege 2,

jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 17.00 Uhr

**Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen
Stadt- und Landkreis e.V.**

Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen

Tel.: 02361/498911, Fax: 02361/1061797

www.mieterverein-recklinghausen.de

Email: info@mieterverein-recklinghausen.de

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr

mittwochs 9-12 Uhr

Stadt Haltern am See

FB für Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

www.haltern-am-see.de

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Mietwerttabelle in Euro

Gruppe	Altersklasse	Mietwert in normaler Wohnlage €/m ²		Mietwert in guter Wohnlage €/m ²	
I	Wohnungen in modernisiertem Altbau, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,25	5,76	5,36	5,84
		Mittelwert	5,51	Mittelwert	5,60
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,01	5,49	5,38	5,86
		Mittelwert	5,25	Mittelwert	5,62
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	5,33	5,96	5,71	6,34
		Mittelwert	5,65	Mittelwert	6,03
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	5,76	6,39	6,13	6,76
		Mittelwert	6,08	Mittelwert	6,45
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	6,94	7,63	7,31	8,00
		Mittelwert	7,29	Mittelwert	7,65
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	7,15	7,84	7,52	8,00
		Mittelwert	7,5	Mittelwert	7,65
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	7,47	8,52	7,84	8,89
		Mittelwert	7,99	Mittelwert	8,37
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	7,87	8,92	8,24	9,29
		Mittelwert	8,39	Mittelwert	8,77