



Siebenteufelsturm

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See

Stand: 01.08.2021

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 zurzeit 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, in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Altersklasse

Durch die Gruppen I-IX 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.

Wohnlage in ländlichen Stadtteilen

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen Bergbossendorf, Hamm-Bossendorf, Hennewig, Holtwick Flaesheim, Hullern, Lavesum, Lippramsdorf, Lünzum sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass dabei eine angemessene Berücksichtigung der teils unterdurchschnittlichen Nahversorgung erfolgt.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Gebäudetyp, Zu- und Abschläge

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung einer Wohnung der jeweiligen Altersklasse können mietbeeinflussend sein.

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

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

Bei Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung ist ein Zuschlag von 5 % möglich. Bei Kleinwohnungen unter 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 5 % und bei größeren Wohnungen ab 100 m² ein Abschlag bis zu 5 % möglich. Bei barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich.

Maßgebliche Gesetze:

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung.

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der zurzeit gültigen Fassung.

Zweite Berechnungsverordnung

Zweite Berechnungsverordnung, Bekanntmachung vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 2178) in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der aktuellen Fassung.

Der Mietspiegel wurde erstellt durch:

Haus- und Grundeigentümerverschein Haltern e.V.
Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.
Stadt Haltern am See - FB Infrastruktur -

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: Kolpingtreff, Disselhof 26

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

Email: mieterverein-recklinghausen@online.de

Sprechzeiten: telefonisch/Anrufbeantworter montags – donnerstags 10 – 12 Uhr sowie

montags 15 – 18 Uhr für Terminvereinbarungen

Stadt Haltern am See

FB Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933283

www.haltern-am-see.de

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Anlage: Mietwerttabelle gültig ab 01.08.2021

Mietspiegel ab 01.08.2021
Mietwerttabelle

Gruppe	Altersklasse	Mietwert in normaler Wohnlage €/m ²		Mietwert in guter Wohnlage €/m ²	
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,48	6,00	5,67	6,17
		Mittelwert	5,74	Mittelwert	5,92
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,56	6,10	5,90	6,42
		Mittelwert	5,83	Mittelwert	6,16
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	5,74	6,42	6,16	6,83
		Mittelwert	6,08	Mittelwert	6,50
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	6,21	6,89	6,60	7,28
		Mittelwert	6,55	Mittelwert	6,94
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	7,48	8,22	7,87	8,62
		Mittelwert	7,85	Mittelwert	8,25
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	7,71	8,45	8,10	8,62
		Mittelwert	8,08	Mittelwert	8,36
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	8,05	9,18	8,45	9,58
		Mittelwert	8,62	Mittelwert	9,02
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	8,48	9,61	8,88	10,01
		Mittelwert	9,05	Mittelwert	9,45
IX	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	8,92	10,04	9,32	10,44
		Mittelwert	9,48	Mittelwert	9,88