

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in
der Stadt Recklinghausen

Stand: 01.01.2024

Impressum

Herausgeber:

Stadt Recklinghausen

Erstellt durch (verantwortlich):

Fachbereich Ingenieurwesen /
Abteilung Vermessung / Städtische Bewertungsstelle
Technisches Rathaus, Westring 51,
45659 Recklinghausen

unter Mitwirkung von:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen für
Stadt- und Landkreis e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe

Druck:

Stadt Recklinghausen



Ruhrfestspielstadt
RECKLINGHAUSEN

Auskünfte erteilt:

Stadt Recklinghausen - Fachbereich Ingenieurwesen / Städtische Bewertungsstelle, Westring 51
Tel.-Nr. 02361 / 50-2450

Interessensvertreter der Vermieter und der Mieter:

Haus- und Grundeigentümerversammlung Recklinghausen e.V., Am Lohtor 11
Tel.-Nr. 02361 / 22657

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen für Stadt- und Landkreis e. V., Castroper Str. 216
Tel.-Nr. 02361 / 498911

Mieterschutzbund e.V. Recklinghausen, Kunibertstr. 34
Tel.-Nr. 02361 / 406470

Dieser Mietspiegel unterliegt dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe des Herkunftsvermerkes gestattet.

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Recklinghausen. Er bietet den Mietparteien eine **Orientierungshilfe**, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den Zeitraum **01.01.2024 bis 31.12.2025** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Recklinghausen

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und **beinhaltet** in Recklinghausen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- und Kleinreparaturen keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die **Betriebskosten** nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Recklinghausen. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in

- **Art**

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang wie z. B. bei älteren "typischen" Zechenhäusern
- Wohnungen in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

- **Größe**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Recklinghausen werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

- **Ausstattung**

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dergleichen
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe größer als 1 Meter); Vorhandene / fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu Wohnflächen anzurechnen (Wohnflächenverordnung - WoFIV).
- ausreichender Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)

- **Barrierefreiheit**

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich. Für ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden:

- barrierearmer Zugang zur Wohnung,
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr,
- Schwellenarmes Bad,
- Türverbreiterung,
- Rutschhemmende Bodenbelege im Bad.

- **Wohnlage**

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut, Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Großstadt am Rande des Ruhrgebiets hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigungen oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Die Immissionsbelastung ist gering, eine gute Infrastruktur ist gegeben. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

- **Gebäudetyp**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen in Mietgebäuden ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften / Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen I - XI anhand von unterschiedlichen Altersgruppen, Baujahren und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die auf Seite 4 genauer beschrieben sind, dargestellt.

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 – 1969 bezugsfertig wurden, die Gruppe V, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden, die Gruppe VII heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich, wenn die Modernisierungsmaßnahmen länger als 30 Jahre zurückliegen.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z. B. Wände, Decken und Fußböden).

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baualtersklasse liegt nur dann vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, wie dies z. B. bei einer Kernsanierung der Fall sein kann.

Mietwerttabelle (Stand: 01.01.2024)

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m ²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,75 - 5,25 <i>Mittelwert: 5,00</i>
II	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,55 - 6,15 <i>Mittelwert: 5,85</i>
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,45 - 6,05 <i>Mittelwert: 5,75</i>
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,60 - 6,20 <i>Mittelwert: 5,90</i>
V	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1948 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,75 <i>Mittelwert: 6,45</i>
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,85 <i>Mittelwert: 6,50</i>
VII	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,65 - 7,35 <i>Mittelwert: 7,00</i>
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,55 - 7,25 <i>Mittelwert: 6,90</i>
IX	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,75 - 7,45 <i>Mittelwert: 7,10</i>
X	Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	7,35 - 8,15 <i>Mittelwert: 7,75</i>
XI	Wohnungen in Gebäuden, die von 2011 - 2020 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	9,25 - 10,25 <i>Mittelwert: 9,75</i>
XII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	Die Miete wird vom Markt geregelt. Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird auf Grund des dann längeren Betrachtungszeitraumes die ortsübliche Miete festgelegt.

*) entsprechend Erläuterungen aus Seite 5