Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop

Stand: 01.04.2025

Auskünfte erteilen:

Stadt Waltrop
www.waltrop.de
Münsterstr.1, 45731 Waltrop, Tel.-Nr.: 02309/930-0

Haus & Grund Ostvest e.V.
www.hug-nrw.de/ostvest
info@hausundgrund-ostvest.de
Friedrich-Ebert-Str. 18, 45711 Datteln, Tel.-Nr. 02363-3 61 08 88

Mieterschutzbund e.V.
www.mieterschutzbund.de
office@mieterschutzbund.de
Büro Recklinghausen, Kunibertistr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.-Nr. 02361- 406 470
Büro Dortmund, Alter Mühlenweg 3, 44139 Dortmund, Tel.-Nr. 0231-84 16 10 10

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Waltrop. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich ab **01.04.2025** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB in der zur Zeit gültigen Fassung wieder.

Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Waltrop

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und beinhaltet 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 Kleinreparatur-klauseln keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, zuletzt geändert am 16.10.2023. 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 Bundesemmissionsschutzgesetz (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 Waltrop. 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 - WoFlV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Waltrop werden keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Wohnungen bis zu 40 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei 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, Warmwasserversorgung
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- 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).
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung, Telefon / Internetanschluss
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)
- Gebäude mit 5 oder mehr Etagen mit Personenaufzug

- **Barrierefreiheit**

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich.

- **Beschaffenheit**

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet

- typische Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen)
- typische Bauweise in den jeweiligen Altersklassen

- **Wohnlage**

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet wird, 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 Stadt 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 1 - 8 anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die auf Seite 3 und 4 genauer beschrieben sind, dargestellt.
Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1979 bezugsfertig wurden, die Gruppe 5 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.

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 Innenausbaus.

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 ist.

Mietwerttabelle

Gruppe	Altersklasse	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m2
1	Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **5,21**
2	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **5,76**
3	Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1965 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **5,88**
4	Wohnungen in Gebäuden, die von 1966 - 1979 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **6,10**
5	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die von 1949 - 1979 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **6,43**
6	Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 - 1999 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **6,88**
7	Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2014 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **8,32**
8	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 bezugsfertig wurden	*Mittelwert:* **8,98**

*) entsprechend den Erläuterungen auf Seite 5