

HERNIMMIEGEL
HERNIMMIEGEL



stadtherne

informiert

MIETSPIEGEL HERNE

Stand: 1. Januar 2009

Herausgeber:

- Stadt Herne - Fachbereich Vermessung und Kataster, Richard-Wagner-Straße 10, 44651 Herne, Tel.: 02323/164609, Fax: 164634, E-Mail: fb-vermessung-und-kataster@herne.de
- Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft, Stöckstr. 22, 44649 Herne, Tel.: 02323/9528-0, Fax: 02325/9528-28
- Mieterverein Wanne-Eickel e.V., Hauptstraße 264, 44649 Herne, Tel.: 02325/71539 u. 02323/50078, Fax: 02325/795504, Internet: www.mieterverein-herne.de
- Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V., Eschstraße 35, 44629 Herne, Tel.: 02323/51746, Fax: 02323/51745, E-Mail: info@mieterschutz-herne.de, Internet: www.mieterschutz-herne.de
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V., Overhofstraße 17, 44649 Herne, Tel.: 02325/70997, Fax: 71911, E-Mail: hwg-herne@t-online.de
- Haus + Grund Herne-Sodingen e.V., Jürgen-von-Manger-Straße 1, 44627 Herne, Tel.: 02323/6551, Fax: 02323/38790-20
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361/24077, Fax: 02362/17937

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Dieser Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern soll den Mietvertragspartnern den Überblick über die Mietentgelte erleichtern und zur Versachlichung bei der eigenverantwortlichen Vereinbarung von Mieten beitragen.
- 1.2 Die Angaben in der **Tabelle** stellen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ im Sinne von §§ 558, 558c und 558d BGB dar und enthalten Mietwerte je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, gestaffelt nach Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit (Baujahr), Größe und Ausstattung der Wohnungen.
- 1.3 Der Berechnung der Wohnfläche sind die Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV.) zugrunde zu legen.
- 1.4 Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst bzw. er wird seitens der Herausgeber mindestens alle vier Jahre neu erstellt.

- 1.5 Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Herne sowie den vorgenannten Interessenvertretern anerkannt. Er genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d BGB gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder.

2. Begriff der üblichen Entgelte in Herne

- 2.1 Die aufgeführten Mietwerte in der **Tabelle** beziehen sich auf die jeweils angegebene Grundausstattung der Wohnungen. Dabei handelt es sich um statistische **Mittelwerte**, deren normale Streuung nach oben und unten mit ca. 10 % angenommen werden kann. Die Mietwerte sind in €/m² angegeben. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 40 m² bis 130 m² Wohnfläche dar (Zu- bzw. Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen s. Ziffer 3).
- 2.2 Neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung **beinhaltet** die ortsübliche Miete (Nettokaltmiete) in der **Tabelle** hierbei nur den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 24 der II. BV. (Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Kosten der Instandhaltung mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen). **Nicht enthalten** ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV.. Dies sind: Grundsteuer, Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, allgemeine Beleuchtung, Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen, Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung, Hausreinigung, Betrieb eines Aufzuges, Hauswart, Gartenpflege, maschinelle Wascheinrichtung und dergleichen.
- 2.3 Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

3. Zu- und Abschläge

- 3.1 **Abschläge** von den Mietwerten sind berechtigt,
- wenn der allgemeine Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitpunkt hinweg, z.B. infolge mangelnder Reparaturen, wesentlich unter dem Normalzustand liegt,
 - wenn z.B. die Grundrissgestaltung wesentlich vom Normalfall abweicht, Nebenraumflächen fehlen oder nicht im angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche stehen,
 - wenn z.B. Belichtung und Belüftung augenfällige Mängel aufweisen,
 - wenn z.B. Wohnungen im Dachgeschoss bzw. im Untergeschoss oder Keller liegen,
 - bei Wohnungen über 130 m² Wohnfläche u.a.m..

- 3.2 **Zuschläge** zu den Mietwerten ergeben sich bei
- besserer Grundausstattung wie zusätzliche sanitäre Einrichtungen und besonderer Ausführung von Fenstern, Türen, Fußböden, Wänden etc.,
 - Maßnahmen zur Wärmedämmung allgemein; insbesondere ist der jeweilige Mietwert der Gruppen III und IV bei Wärmedämmmaßnahmen der Fassade um 0,40 €/m² zu erhöhen,
 - zusätzlichen Einrichtungen wie Sauna, Schwimmbad, Hobbyräume, Terrasse etc.,
 - alters- und behindertengerechter Ausführung (barrierefreies Wohnen),
 - Kleinwohnungen bis ca. 40 m² Wohnfläche u.a.m..

- 3.3 Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist.

Abweichungen zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen sind in der normalen Streuung enthalten.

Gute Wohnlagen liegen u.a. vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.

Eine **einfache Wohnlage** ist u.a. gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

4. Erläuterungen zur Grundausstattung

- 4.1 Toiletten in der Wohnung müssen in einem separaten Raum mit Außen- oder entsprechender Innenlüftung installiert sein, der vom Wohnungsflur oder der Diele aus unmittelbar erreichbar ist.
- 4.2 Mit Ausnahme der Gruppe I gehört zur Grundausstattung eine Standardisolierverglasung der Fenster, wobei ein Einfluss auf die Miethöhe nicht nachgewiesen werden kann.
- 4.3 Unter Heizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird einschließlich der Elektrospeicherheizung.
- 4.4 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat (z.B. Heizung, Bad, Teppiche u.a.), bleiben, abgesehen von anderen Vereinbarungen der Vertragspartner, bei der Bemessung der Miete außer Betracht.

5. Modernisierung / Wohnwertverbesserungen

- 5.1 Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte** Wohnungen der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe II) und 1949 - 1965 (Gruppe V) eigene Werte aus.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

- 5.2 Bei **Wohnwertverbesserungen** außer den Gruppen II und V sind entsprechende Zuschläge zu den Mietwerten anzubringen.

Tabelle

Mietrichtwerte je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten (s. Ziffer 2.2) für nicht preisgebundene Wohnungen in Herne in normaler Wohnlage in €/m²

| | Gruppe I Wohnungen die bis 1948 bezugsfertig wurden | Gruppe II Modernisierte Wohnungen der Gruppe I | Gruppe III Wohnungen die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden | Gruppe IV Wohnungen die von 1957 bis 1965 bezugsfertig wurden | Gruppe V Modernisierte Wohnungen der Gruppen III und IV | Gruppe VI Wohnungen die von 1966 bis 1978 bezugsfertig wurden | Gruppe VII Wohnungen die von 1979 bis 1990 bezugsfertig wurden | Gruppe VIII Wohnungen die von 1991 bis 2007 bezugsfertig wurden |
|--|---|---|---|--|---|--|---|--|
| A Wohnungen von 40 bis unter 60 m ² Größe | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus | | | | | | | | |
| b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung | | | | | | | | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 4,05 ¹⁾ | | 4,00 ^{1) 2)} | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 4,40 | 5,20 | 4,35 ²⁾ | 4,40 ²⁾ | 5,30 | 5,20 | 5,40 | 5,45 |
| B Wohnungen von 60 bis unter 90 m ² Größe | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus | | | | | | | | |
| b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung | | | | | | | | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 3,50 ¹⁾ | | | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 4,30 | 5,00 | 4,20 ²⁾ | 4,30 ²⁾ | 5,15 | 5,05 | 5,15 | 5,15 |
| C Wohnungen von 90 bis unter 130 m ² Größe | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung ohne Bad, WC im Treppenhaus | | | | | | | | |
| b) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung | | | | | | | | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | | | | | | | | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 4,10 | 4,85 | 4,00 ^{1) 2)} | 4,10 ^{1) 2)} | 5,15 ¹⁾ | 5,05 | 5,10 ¹⁾ | 5,15 |

¹⁾ Diese Mietwerte entsprechen nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels

²⁾ Bei diesen Mietwerten ist Ziffer 3.2 (Wärmedämmung) zu beachten