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

Gute Wohnlage
Gute Wohnlagen liegen vor bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. 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 im Geschosswohnungsbau ab 2 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. Für die alleinige Nutzung nicht eingefriedeter Gartenteile ist ein Zuschlag von bis zu 3 % gerechtfertigt.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1–11 anhand von unterschiedlichen Altersgruppen, Baujahren und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die oben näher beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe 4, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1970 bezugsfertig wurden, die Gruppe 6 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. Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens 3 der nachstehend 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
- teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z. B. Wände, Decken u. Fußböden)
- komplette Fassadendämmung als Vollwärmeschutz
- Deckendämmung in Keller- u. Dachgeschoss

AN DER ERSTELLUNG HABEN MITGEWIRKT

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe | HGW Herner Gesellschaft f. Wohnungsbau mbH**, Kirchhofstr. 5, 44623 Herne, Tel.: (0 23 23) 1 90 90
- **Mieterschutzbund e.V.**, Kunibertistr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.: (0 23 61) 40 64 70 | office@mieterschutzbund.de | www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund, Mieterverein für Recklinghausen Stadt- u. Landkreis e. V.**, Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen, Tel.: (0 23 61) 49 89 11 | mieterverein-recklinghausen@online.de
- **Haus- und Grundeigentümerverein Recklinghausen e.V.**, Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen, Tel.: (0 23 61) 2 26 57 | HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer - Horst - Westerholt e.V.**, Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen, Tel.: (02 09) 3 09 66 | info@haus-und-grund-buer.de
- **Herausgeber Stadt Herten, FB 4/Familie, Jugend und Soziales - Fachstelle Wohnen**, Tel. (0 23 66) 303 0

MIETRICHTWERTE in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr		Euro
1	bis 1947	Spannen Mittelwert	3,30 - 3,64 3,47
2	bis 1947	modernisiert	4,16 - 4,62 4,39
3	1948 - 1960		4,08 - 4,53 4,31
4	1948 - 1960	modernisiert	4,83 - 5,32 5,08
5	1961 - 1970		4,48 - 4,92 4,70
6	1961 - 1970	modernisiert	4,90 - 5,76 5,33
7	1971 - 1980		5,12 - 5,68 5,40
8	1981 - 1990		5,33 - 5,87 5,60
9	1991 - 2000		6,24 - 6,91 6,58
10	2001 - 2013		6,84 - 7,58 7,21
11	ab 2014	Marktwerte, frei verhandelbar	

IMPRESSUM
Herausgeber: Stadt Herten | Der Bürgermeister
Familie, Jugend und Soziales | Fachstelle Wohnen
Frank Schilling | Kurt-Schumacher-Str. 2, 45699 Herten
Druck: Eigendruck | Stadtdruckerei Herten
Auflage: 500 Stück
Veröffentlichung: Mai 2018

PDF-Download unter:
www.herten.de, Service/Wohnen-Bauen/Mietspiegel

HERTEN
SOZIALES

MIETSPIEGEL 2018/2019

für nicht preisgebundene Wohnungen in Herten

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. 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. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

ORTSÜBLICHE MIETE IN HERTEN

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten 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- u. Kleinreparaturen keine Zu- und/oder Abschläge. Nicht enthalten sind die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung.

Das sind
- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergerät
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETRICHTWERTTABELLE (STAND: 01.01.2018)

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Herten. 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
- Wohnung 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 Herten werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50m² 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
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- incl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum oder Keller- und Gemeinschaftskellerräume oder Trockenböden
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe > 1 Meter); vorhandene/
- fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone können bis zu 50 % (i. d. R. 25 %) zu Wohnflächen hinzugerechnet werden (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
- Fenster mit Isolierverglasung

Barrierefreiheit
Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Miettabelle von 10 % möglich. Für ein Bündel von Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, wie z. B.
- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr
- schwellenarmes Bad
- Türverbreiterung
- rutschhemmende Bodenbeläge

kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden.

Beschaffenheit
Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet, mit zeitgemäßer Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine Durchgangszimmer, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen), typischer Bauweise in den jeweiligen Altersklassen. Abweichungen können zu Abschlägen führen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche rechtfertigt ein vorhandener/fehlender Personen oder Lastenaufzug keinen Zu- bzw. Abschlag.

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 Geruchgehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.