

Mietspiegel Sprockhövel

gültig bis 31. 12. 2020

Herausgeber:

Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Sprockhövel e. V., Kreuzstraße 10
Haus- und Grundbesitzerverein Haßlinghausen e. V., Mittelstraße 44
Mieterverein Sprockhövel und Umgegend e. V., Kirchplatz 1

unter Mitwirkung von: Stadt Sprockhövel, Fachbereich Bauen und Wohnen

1. Allgemeine Hinweise zum Mietspiegel

Der Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Stadt Sprockhövel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um eigenverantwortlich die Miethöhe je nach Alter, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Wohnhauses zu vereinbaren. Der Mietspiegel basiert auf einer Erhebung des Jahres 2010 und wurde fortgeschrieben.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für alle freifinanzierten Mietwohnungen im Stadtgebiet Sprockhövel, soweit sie nicht

- überwiegend (d. h. zu mehr als der Hälfte der Fläche) gewerblich genutzt werden
- untervermietet sind
- an Verwandte preiswerter als üblich vermietet sind
- an Mitarbeiter aufgrund eines bestehenden Dienstverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich vermietet sind
- möbliert vermietet sind

3. Mietenbegriff

Der Mietspiegel benennt Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten und ohne sonstige Kosten und Nebenleistungen. Sollte eine Brutto- oder Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

4. Bestandteile des Mietspiegels

Der Mietspiegel besteht aus einer Preistabelle, die als Hauptmerkmale das Baujahr des Wohnhauses sowie die Größe der Wohnung beinhaltet. Dazu kommt eine Liste an Zu- und Abschlägen, die je nach den konkreten Eigenschaften der Wohnung zur Anwendung kommen. Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss der zutreffende Wert aus der Tabelle ermittelt sowie alle zutreffenden Zu- und Abschläge vorgenommen werden.

Die Mietpreistabelle enthält einen Mittelwert, der in der Regel zur Anwendung kommen soll, sowie eine Preisspanne, innerhalb derer besondere Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden mit konkreten Eigenschaften der Wohnung, die nicht bereits Bestandteil der Zu- und Abschlagsliste sind. Abweichungen aufgrund des Baualters kommen nicht in Betracht.

5. Standardwohnung

Dem Mietspiegel liegt eine Standardwohnung zu Grunde, die wie folgt beschrieben ist:

- abgeschlossene Wohnung (nur eine Tür zum Treppenhaus)
- neuzeitlicher Grundriss (keine Durchgangszimmer)
- ausgestattet mit Zentral- oder Etagenheizung, Bad und WC.

Abweichungen von diesem Standard führen zu Abschlägen, die der Mietspiegel wegen mangelnder Daten nicht beziffern kann. Andere Zu- und Abschläge sind definiert.

6. Wohnlage

Ein signifikanter Einfluss der Wohnlage auf den Mietpreis konnte in der Auswertung der Daten nicht festgestellt werden.

7. Ausstattung

Bestimmte Ausstattungs-Merkmale führen zu festen Zu- oder Abschlägen auf die Werte der Mietpreis-Tabelle. Diese sind unter der Tabelle angegeben.

Der Modernisierungszuschlag muss gemacht werden, wenn die Wohnung vor 1984 erbaut und ab 1984 dem Stand der Technik entsprechend modernisiert worden ist, wobei mindestens drei der fünf folgenden Maßnahmen durchgeführt worden sein müssen:

1. Bad / WC erneuert
2. Zentral- oder Etagenheizung erneuert
3. Elektroinstallation ergänzt oder erneuert
4. Isolierverglaste Fenster eingebaut (min. 2/3 aller Wohnungsfenster)
5. Schallschutz, z.B. nach DIN 4109 ausgeführt

Folgende Merkmale können zu Zuschlägen führen, die der Mietspiegel mangels Daten aber nicht beziffern kann:

- Einfamilienhaus
- möbliertes Appartement (die Höhe des Zuschlags hängt vom Wert der Möblierung ab)
- Barrierefreiheit /-Armut

8. Die Mietpreis-Tabelle

Baujahr	Größe	qm-Miete	Preisspanne
bis 1948	bis 60 qm	4,57 €	3,97 € – 5,17 €
	über 60 bis 100 qm	4,42 €	3,82 € – 5,02 €
	über 100 qm	4,17 €	3,57 € – 4,77 €
1949 bis 1970	bis 60 qm	4,61 €	4,01 € – 5,21 €
	über 60 bis 100 qm	4,46 €	3,86 € – 5,06 €
	über 100 qm	4,21 €	3,61 € – 4,81 €
1971 bis 1983	bis 60 qm	5,15 €	4,55 € – 5,75 €
	über 60 bis 100 qm	5,00 €	4,40 € – 5,60 €
	über 100 qm	4,75 €	4,15 € – 5,35 €
1984 bis 1995	bis 60 qm	5,70 €	5,10 € – 6,30 €
	über 60 bis 100 qm	5,55 €	4,95 € – 6,15 €
	über 100 qm	5,30 €	4,70 € – 5,90 €
1996 bis 2001	bis 60 qm	6,03 €	5,43 € – 6,63 €
	über 60 bis 100 qm	5,88 €	5,28 € – 6,48 €
	über 100 qm	5,63 €	5,03 € – 6,23 €
ab 2002	bis 60 qm	6,30 €	5,60 € – 7,00 €
	über 60 bis 100 qm	6,15 €	5,45 € – 6,85 €
	über 100 qm	5,89 €	5,19 € – 6,59 €

Abschläge pro qm:

unzureichende Elektroinstallation	–	0,39 €
keine isolierverglasten Fenster	–	0,53 €
einfachste Fußböden	–	0,34 €

Zuschläge pro qm:

Kabel- / Sat-TV-Anschluss	+	0,18 €
Gäste-WC	+	0,37 €
Balkon / Terrasse	+	0,39 €
Keller / Abstellraum	+	0,21 €
hochwertige Fußböden	+	0,30 €
energieoptimierte Heizung	+	0,29 €
Energiepass mit Wert unter 150 kWh /m ² a	+	0,28 €
Modernisierung	+	0,28 €
Sprechanlage / Türöffner	+	0,12 €

9. Bezug und Geltungsdauer

Der Mietspiegel ist erhältlich bei den Geschäftsstellen der oben genannten Vereine und den Bürgerbüros. Der Mietspiegel gilt bis zum 31.12.2020 und wird anschließend von den Herausgebern erneuert oder fortgeschrieben.