

# MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen  
in Bottrop

nach dem Stand vom 01. Oktober 2017

**bottrop.**

## Stadt Bottrop

Abt. Grundstückswertermittlung beim Vermessungs- und Katasteramt

Am Eickholtshof 24, 46236 Bottrop

**Tel.: 02041 / 70 4853**

amt62.4@bottrop.de

unter Mitwirkung von:

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bottrop**



Am Eickholtshof 24  
46236 Bottrop

**Tel.: 02041 / 70 4855**

gutachterausschuss@bottrop.de

www.gars.nrw.de/ga-bottrop



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Kirchhellener Straße 12  
46236 Bottrop

**Tel.: 02041 / 22669**

info@hug-bottrop.de

www.hug-bottrop.de



**DMB**

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Horster Straße 26-28  
46236 Bottrop

**Tel.: 02041 / 7799880**

bottrop@mieterbund-rhein-ruhr.de

www.mieterbund-rhein-ruhr.de

**Mieterschutzbund**  
e.V.

Horster Straße 15  
46236 Bottrop

**Tel.: 02041 / 774717**

office@mieterschutzbund.de

www.mieterschutzbund.de

in der Sitzung am 07. September 2017

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01. Oktober 2017 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden ist. Er wird seitens des Herausgebers ca. alle 4 Jahre neu aufgestellt.

Tabelle 1 enthält "Mietrichtwerte" je m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> sowie verschiedener Altersklassen (unter Berücksichtigung des Baujahres) beziehen. Die jeweiligen Altersklassen in Tabelle 1 beziehen sich auf den Neubaustandard der angegebenen Jahre.

Das Alter und die Modernisierung eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete einer Wohnung. Dieses bedeutet, dass durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen dazu führen können, dass Zuschläge für Modernisierungen anhand der Tabelle 2 vorgenommen werden können. Dieses kann erfolgen, wenn nicht bereits eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung) erfolgt ist.

Nur in begründeten Ausnahmen (z.B. bei Kernsanierungen) können die Objekte durch einen Sachverständigen, abweichend vom tatsächlichen Baujahr, einer jüngeren Altersklasse zugeordnet werden.

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Grundlage der Wohnflächenangabe ist die WoFIV (Wohnflächenverordnung) aus dem Jahr 2003.

## 2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

Die in der Tabelle 1 dargestellten "Mietrichtwerte" sind die „ortsüblichen Vergleichsmieten“. Diese sind die Entgelte für die Überlassung leeren Wohnraums ohne Betriebskosten (gem. § 2 BetrKV) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Folgende Kosten sind grundsätzlich nicht enthalten:

- öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den/der Hauswart/in
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Die "ortsübliche Vergleichsmiete" beinhaltet neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung (BV). Hierzu gehören:

- Abschreibung (§ 25 II. BV)
- Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 28 II. BV)
- Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV)

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen:

- Schönheits- und Kleinreparaturen

### 3. Erläuterung zu Tabelle 1 "Mietrichtwerte"

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

#### Art

- 🏠 Wohnungen in typischen Mietshäusern
- 🏠 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

- 🏠 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung

- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet mit
  - Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
  - Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z.B. Böden und Wände gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
  - Flur, Küche mit Bodenbelag; Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
  - inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen (Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dgl.)
  - Balkon, Terrasse mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z.B. Tiefe >1m)
  - ausreichender Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
  - Fenster mit Isolierverglasung
- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand, das bedeutet, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung (turnusgemäße Instandhaltung) durchgeführt worden ist, so dass das Objekt für den bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist (z.B. übliche Gebrauchsabnutzung der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattungen).

#### Beschaffenheit

Der Mietrichtwert bezieht sich auf

- 🏠 Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet mit
  - typischer Grundrissgestaltung der Wohnung (z.B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen usw.)
  - typischer Bauweise in der jeweiligen Altersklasse

#### Lage

- 🏠 Wohnungen in der mittleren Wohnlage

Tabelle 1

| Altersklasse | Bezugsbaujahr<br>(Altersklassenuntergrenze) | Mietrichtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Baujahrsanpassung<br>€/m <sup>2</sup><br>(in der Altersklasse) | mittlerer Mietrichtwert<br>in der Altersklasse €/m <sup>2</sup> |
|--------------|---|-----------------------------------|--|---|
| - 1948       |   | 4,95                              |  |   |
| 1949 - 1959  | 1949  | 5,15                              | + 0,03 / Baujahr   | 5,30  |
| 1960 - 1965  | 1960  | 5,50                              | + 0,03 / Baujahr   | 5,58  |
| 1966 - 1977  | 1966  | 5,70                              | + 0,03 / Baujahr   | 5,87  |
| 1978 - 1983  | 1978  | 6,10                              | + 0,03 / Baujahr   | 6,18  |
| 1984 - 1994  | 1984  | 6,30                              | + 0,04 / Baujahr   | 6,50  |
| 1995 - 2001  | 1995  | 6,75                              | + 0,03 / Baujahr   | 6,84  |
| 2002 - 2011  | 2002  | 7,00                              | + 0,03 / Baujahr   | 7,14  |
| 2012 -       |   | 7,50*                             |  |   |

\* keine gesicherte Angabe möglich



#### Mietrichtwert der Wohnung:

Baujahr des Gebäudes: .....

Bezugsbaujahr der Altersklasse: .....

Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: ..... Jahre

Baujahrsanpassung: 0,0... €/m<sup>2</sup> x Differenz .....Jahre = ..... €/m<sup>2</sup>

Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: ..... €/m<sup>2</sup>

Baujahrsanpassung: + ..... €/m<sup>2</sup>

Mietrichtwert der Wohnung = ..... €/m<sup>2</sup>

#### Garagen-/Stellplatzmieten

**Garagenmiete:** durchschnittlich 40,- € im Monat

**Stellplatzmiete:** durchschnittlich 20,- € im Monat

**Tiefgaragenmiete:** durchschnittlich 50,- € im Monat

### Anwendung der Tabelle 1 „Mietrichtwerte“

Die Mietrichtwerte in **Tabelle 1** sind Mittelwerte und beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Bottrop. Diese Wohnwertmerkmale sind unter lfd. Nr. 3 beschrieben. Nachträglich erfolgte Modernisierungsmaßnahmen sind in den Mietrichtwerten nicht berücksichtigt worden.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst von dem Mietrichtwert in der entsprechenden Altersklasse unter Berücksichtigung des Baujahres auszugehen.

Nach dem Baujahr erfolgte **Modernisierungsmaßnahmen** werden gem. **Tabelle 2** berücksichtigt. Hier wird eine fachmännische Ausführung unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik unterstellt.

Mögliche wertbeeinflussende Zu-/Abschlagsmerkmale für eine abweichende Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die einen Werteinfluss auf den Mietrichtwert haben können, werden in **Tabelle 3** aufgeführt. Zu beachten sind weitere mögliche Zu- bzw. Abschlagsmerkmale wie z.B. die Art (Mehrfamilienwohnhaus oder Wohn-/ Geschäftshaus), die Pkw-Parkplatzmöglichkeiten, besondere Gemeinschaftseinrichtungen und besondere Ausstattungen, die zusätzlich sachverständig in Ansatz gebracht werden können.

**Tabelle 2 Punktemodell zur Ermittlung der Modernisierungszuschläge**

| Modernisierungselement   | bis 5 Jahre zurück | bis 10 Jahre zurück | bis 15 Jahre zurück | ermittelte Punkte |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller            | 2                  | 2                   | 1                   | .....             |
| Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände                 | 4                  | 3                   | 2                   | .....             |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                      | 2                  | 2                   | 1                   | .....             |
| Modernisierung der Leitungssysteme                             | 1                  | 1                   | 1                   | .....             |
| Modernisierung der Heizungsanlage                              | 3                  | 2                   | 1                   | .....             |
| Modernisierung von Bädern                                      | 2                  | 1                   | 0                   | .....             |
| Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Türen) | 2                  | 2                   | 2                   | .....             |
|  |                    |                     | <b>Summe</b>        | .....             |



**Modernisierungszuschlag**  
 ..... x 0,06 €/m<sup>2</sup> = ..... €/m<sup>2</sup>  
 Punkte

Je ermittelten Modernisierungspunkt ist ein **Zuschlag von 6 Ct/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Tabelle 3

Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden auf den Mietrichtwert

| Beispiele möglicher wertbeeinflussender Zu-/Abschlagsmerkmale:   | Punkte  | ermittelte Punkte |
|--|---------|-------------------|
| <b>Art</b>   |         |                   |
| Einfamilienhäuser (ohne „typische“ Zechenhäuser)   | ≥ 15    | .....             |
| Wohnungen im Zweifamilienhaus  | + 3     | .....             |
| Wohnungen im Dreifamilienhaus  | + 1     | .....             |
| Wohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)  | - 2     | .....             |
| nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad innerhalb der Wohnung                                     | - 5     | .....             |
| Souterrainwohnungen  | - 5     | .....             |
| <b>Größe</b>   |         |                   |
| Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße (auf 5 m <sup>2</sup> gerundet)                         |         |                   |
| < 60 m <sup>2</sup> (bis 30 m <sup>2</sup> ) Zuschlag pro 5 m <sup>2</sup>                             | + 1     | .....             |
| > 90 m <sup>2</sup> (bis 130 m <sup>2</sup> ) Abschlag pro 5 m <sup>2</sup>                            | - 1     | .....             |
| <b>Ausstattung</b>   |         |                   |
| Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-)Stromspeicherheizung                   | - 5     | .....             |
| Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. keinen Kellerabstellraum)  | - 2     | .....             |
| Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia  | - 3     | .....             |
| Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung                             | - 3     | .....             |
| Wohnungen mit überwiegend einfachverglasten Fenstern   | - 6     | .....             |
| Erdgeschosswohnungen mit Rollläden (überwiegend)   | + 1     | .....             |
| Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat              | + 1     | .....             |
| Wohnungen mit überwiegend hochwertigen Bodenbelägen z.B. Parkett, hochwertige Fliesen, Natursteinböden | + 4     | .....             |
| Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)      |         |                   |
| - bis Baujahr 1977   | bis - 4 | .....             |
| - von 1978 bis 1994  | bis - 2 | .....             |
| Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)       |         |                   |
| - bis Baujahr 1977   | bis + 4 | .....             |
| - von 1978 bis 1994  | bis + 2 | .....             |

|  | Punkte      | ermittelte Punkte |
|--|-------------|-------------------|
| <b>Beschaffenheit</b>  |             |                   |
| Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur), 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m <sup>2</sup> usw.) | bis - 3     | .....             |
| Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug   | - 1 / Etage | .....             |
| barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen   | bis + 10    | .....             |
| Erdgeschosswohnungen mit alleiniger Gartennutzung  | + 5         | .....             |
| <b>Lage</b> (vgl. 4.2 Lage)  |             |                   |
| Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage:  |             |                   |
| einfache Wohnlage (durchschnittlich)   | - 3         | .....             |
| gute Wohnlage (durchschnittlich)   | + 3         | .....             |
| <b>Summe:</b>  |             | .....             |

Je ermittelten Qualitätspunkt ist ein Wertansatz von **6 Ct/m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf **40 Punkte** zu begrenzen.



| <b>Qualitätszu-/abschlag</b> |  |
|------------------------------|--|
| .....                        | x 0,06 €/m <sup>2</sup> = ..... €/m <sup>2</sup> |
| Punkte                       |  |

| <b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:</b> |                      |
|---|----------------------|
| Mietrichtwert (gem. Tabelle 1):                     | €/m <sup>2</sup>     |
| Modernisierungszuschlag (gem. Tabelle 2):           | + €/m <sup>2</sup>   |
| Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem. Tabelle 3):       | +/- €/m <sup>2</sup> |
|   | = €/m <sup>2</sup>   |

## 4. Erläuterungen zum Unterhaltungszustand und zur Lage

### 4.1 Unterhaltungszustand („Gebrauchsabnutzung der Wohnung“)

Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen mit einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand (vgl. lfd. Nr. 3.1). Abweichungen von diesem Unterhaltungszustand können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Merkmale für einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- Im Sanitärbereich: stumpfe Emaille-Beläge, durchbohrte oder angebohrte Kacheln oder Fliesen im größeren Umfang, Korrosionsflecken an den verchromten Armaturen
- Im Bereich der mitvermieteten Oberböden: verschlissene Teppiche, Abdrücke im Teppichboden/Parkett durch schwere Möbel, Flecken auf dem Bodenbelag von auf dem Balkon oder Terrasse aufgestellten Blumenkübeln
- Im Fenster und Türenbereich: hohe Verschleißerscheinungen (Kratzer, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich durch Wischwasser), überwiegend vergilbte Kunststoffelemente der Türen oder Fenster
- Im Treppenhaus: Umzugsschäden; verputzte, aber nicht neu tapezierte/ gestrichene Wandabschnitte, z.B. nach Reparaturarbeiten

Merkmale für einen überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand sind z.B.:

- überwiegend neuwertiger Zustand der Ausstattung ohne Instandhaltungsstau und ohne sichtbare Gebrauchsabnutzung

### 4.2 Lage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer **mittleren** Wohnlage. Die Mietrichtwerte in der Tabelle 1 des Mietspiegels beziehen sich auf diese Wohnlage.

Die Lageklassen beinhalten die Kriterien der einzelnen Wohnlagen. Die Wohnlage beurteilt sich nach den Faktoren, die als Annehmlichkeit bzw. als Störung des Wohnens empfunden werden. Im Vordergrund steht das ungestörte Wohnen mit möglichst guter Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und der Versorgungszentren unter Berücksichtigung ausreichender Infrastruktur.

Eine Wohnlage lässt sich im Einzelnen durch folgende Parameter beschreiben:

- Immissionslage (Lärm, Geruch, Staub etc.)
- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportstätten usw.)
- Grünanteil der Umgebung und Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

- das kleinräumige Straßenbild (Gebäudefassaden, Straßenbegleitgrün usw.) und die großräumige Quartierslage (Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes, Zentralität, Image usw.)
- Nutzungsdichte (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung
- Parkmöglichkeiten

#### Einfache Wohnlage

Vorwiegend Wohnlagen mit hoher Immissionsbelastung durch Industrie, Gewerbe, Verkehrsbelästigungen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Beispiel Alt-Bottrop: Prosperstraße östlich der Friedrich-Ebert-Straße (in Richtung der B224)

#### Mittlere Wohnlage (= Mietrichtwertlage)

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch durchschnittliche Immissionsbelastungen, einer ausreichenden Infrastruktur und genügend Grün- bzw. Erholungsflächen.

Beispiel Alt-Bottrop: Germaniastraße

Beispiel Kirchhellen: Bottroper Straße

#### Gute Wohnlage

Ruhige Wohngebiete mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung (überwiegend 1½- bis 2-geschossig), geringer Immissionsbelastung, einer guten Infrastruktur und guter Durchgrünung.

Beispiel Alt-Bottrop: Hagenbrockstraße

Beispiel Kirchhellen: Eichenkamp

nachrichtlich: **sehr gute Wohnlage** (Lage ohne typische Mietshäuser)

Sehr ruhige Wohnlage mit offener Bebauung (überwiegend 1- bis 2-geschossige Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), sehr geringer Immissionsbelastung (ausschließlich Anliegerverkehr), einer guten Infrastruktur und sehr guter Durchgrünung (tlw. unverbaubarer Blick ins „Grüne“).

Beispiel Alt-Bottrop: südlicher Bereich der Siegfriedstraße

Beispiel Kirchhellen: westlicher Bereich der Straße Neue Heide

## 5. Beispielhafte Mietberechnung

Merkmale der beispielhaften Mietwohnung (abweichende Wohnwertmerkmale):

abgeschlossene Wohnung im 1. OG eines 8-Familienwohnhauses mit Gaszentralheizung in einer einfachen Wohnlage, Wohnungsgröße 52 m<sup>2</sup>, kein Balkon vorhanden, die Wohnung ist komplett mit einfachen Bodenbelägen vom Vermieter ausgelegt worden; das Baujahr des Gebäudes ist 1956, die Außenwände sind alle ca. 2005 gedämmt worden, die Fenster sind in den 1980er Jahren erneuert worden und im Jahr 2011 sind das Badezimmer und der Innenausbau modernisiert worden.

### Schritt 1 (Seite 3, Berechnung des Mietrichtwertes der Wohnung):

Tabelle 1:

| Altersklasse       | Bezugsbaujahr<br>(Altersklassenuntergrenze) | Mietrichtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Baujahrsanpassung<br>€/m <sup>2</sup><br>(in der Altersklasse) |
|--------------------|---|-----------------------------------|--|
| - 1948             |   | 4,95                              |  |
| <b>1949 - 1959</b> | <b>1949</b>                                 | <b>5,15</b>                       | <b>+ 0,03 / Baujahr</b>  |
| 1960 - 1965        | 1960  | 5,50                              | + 0,03 / Baujahr   |

#### Mietrichtwert der Wohnung:

Baujahr des Gebäudes: ...1956...  
 Bezugsbaujahr der Altersklasse: ...1949...  
 Differenz zwischen Baujahr und Bezugsbaujahr: ...7... Jahre  
 Baujahrsanpassung: 0,03 €/m<sup>2</sup> x Differenz 7 Jahre = ...0,21... €/m<sup>2</sup>  
 Mietrichtwert des Bezugsbaujahres: ...5,15... €/m<sup>2</sup>  
 Baujahrsanpassung: + ...0,21... €/m<sup>2</sup>  
 Mietrichtwert der Wohnung = ...5,36... €/m<sup>2</sup>

### Schritt 2 (Seite 4, Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen):

Tabelle 2:

| Modernisierungselement  | bis 5 Jahre  | bis 10 Jahre | bis 15 Jahre | ermittelte Punkte |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------------|
|   | zurück       | zurück       | zurück       |                   |
| Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und im Keller             | 2            | 2            | 1            | .....             |
| Verbesserung der Wärmedämmung aller Außenwände                  | 4            | 3            | 2            | ...2...           |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                       | 2            | 2            | 1            | ...0...           |
| Modernisierung der Leitungssysteme                              | 1            | 1            | 1            | .....             |
| Modernisierung der Heizungsanlage                               | 3            | 2            | 1            | .....             |
| Modernisierung von Bädern                                       | 2            | 1            | 0            | ...1...           |
| Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Türen) | 2            | 2            | 2            | ...2...           |
| <b>Modernisierungszuschlag</b>                                  | <b>Summe</b> |              |              | <b>...5...</b>    |

..5.. x 0,06 €/m<sup>2</sup> = ..0,30.. €/m<sup>2</sup>  
 Punkte

### Schritt 3 (Seite 5, Berücksichtigung abweichender Wohnwertmerkmale):

Tabelle 3:

| Beispiele möglicher wertbeeinflussender Zu-/Abschlagsmerkmale:   | Punkte                        | ermittelte Punkte | Punkte        | ermittelte Punkte |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| <b>Art</b>   |                               |                   |               |                   |
| Einfamilienhäuser (ohne „typische“ Zechenhäuser)   | ≥ 15                          | .....             |               |                   |
| Wohnungen im Zweifamilienhaus  | + 3                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen im Dreifamilienhaus  | + 1                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen in Wohnanlagen (> 12 Wohneinheiten)  | - 2                           | .....             |               |                   |
| nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. kein Bad   |                               |                   |               |                   |
| innerhalb der Wohnung  | - 5                           | .....             |               |                   |
| Souterrainwohnungen  | - 5                           | .....             |               |                   |
| <b>Größe</b>   |                               |                   |               |                   |
| Wohnungen mit einer abweichenden Wohnungsgröße (auf 5 m <sup>2</sup> gerundet)   |                               |                   |               |                   |
| < 60 m <sup>2</sup> (bis 30 m <sup>2</sup> )   | Zuschlag pro 5 m <sup>2</sup> | + 1               | ..+ 2..       |                   |
| > 90 m <sup>2</sup> (bis 130 m <sup>2</sup> )  | Abschlag pro 5 m <sup>2</sup> | - 1               | .....         |                   |
| <b>Ausstattung</b>   |                               |                   |               |                   |
| Wohnungen mit Einzelofenheizung für Kohle, Gas, Öl oder (Nacht-)Stromspeicherheizung   | - 5                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen ohne Nebenräume (z.B. keinen Kellerabstellraum)  | - 2                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia  | - 3                           | ..- 3..           |               |                   |
| Wohnungen ohne ausreichende Elektroinstallation, Belichtung oder Belüftung   | - 3                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen mit überwiegend einfachverglasten Fenstern   | - 6                           | .....             |               |                   |
| Erdgeschosswohnungen mit Rollläden (überwiegend)   | + 1                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen mit einfachen Bodenbelägen (komplett ausgelegt) z.B. PVC, Teppichboden, Laminat  | + 1                           | ..+ 1..           |               |                   |
| Wohnungen mit überwiegend hochwertigen Bodenbelägen z.B. Parkett, hochwertige Fliesen, Natursteinböden   | + 4                           | .....             |               |                   |
| Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)  |                               |                   |               |                   |
| - bis Baujahr 1977   | bis - 4                       | .....             |               |                   |
| - von 1978 bis 1994  | bis - 2                       | .....             |               |                   |
| Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Unterhaltungszustand: (vgl. 4.1 Unterhaltungszustand)   |                               |                   |               |                   |
| - bis Baujahr 1977   | bis + 4                       | .....             |               |                   |
| - von 1978 bis 1994  | bis + 2                       | .....             |               |                   |
| <b>Beschaffenheit</b>  |                               |                   |               |                   |
| Wohnungen mit ungünstiger Grundrissgestaltung (z.B. gefangene Räume, hohe Verkehrsflächenanteile (Flur), 3-Raum-Wohnungen mit K/D/B ≤ gerundet 60 m <sup>2</sup> usw.) |                               |                   | bis - 3       | .....             |
| Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ohne Aufzug   |                               |                   | - 1 / Etage   | .....             |
| barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen   |                               |                   | bis + 10      | .....             |
| Erdgeschosswohnungen mit alleiniger Gartennutzung  |                               |                   | + 5           | .....             |
| <b>Lage</b> (vgl. 4.2 Lage)  |                               |                   |               |                   |
| Wohnungen in einer abweichenden Wohnlage:  |                               |                   |               |                   |
| einfache Wohnlage (durchschnittlich)   |                               |                   | - 3           | ..- 3..           |
| gute Wohnlage (durchschnittlich)   |                               |                   | + 3           | .....             |
|  |                               |                   | <b>Summe:</b> | <b>..- 3..</b>    |

#### Qualitätszu-/abschlag

..-3.. x 0,06 €/m<sup>2</sup> = ..-0,18.. €/m<sup>2</sup>  
 Punkte

### Schritt 4: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Mietrichtwert (gem. Tabelle 1): ..5,36.. €/m<sup>2</sup>  
 Modernisierungszuschlag (gem. Tabelle 2): + ..0,30.. €/m<sup>2</sup>  
 Qualitätszu- bzw. -abschlag (gem. Tabelle 3): +/- ..- 0,18.. €/m<sup>2</sup>  
 = ..5,48.. €/m<sup>2</sup>



**zu verkaufen:**



Ruhige Lage, 5 Zimmer Küche Bad,  
Wohnfläche gesamt ca. 190 m<sup>2</sup>,  
249.000 € VHB

0170 2844748112

0170 2844748112

0170 2844748112

0170 2844748112

0170 2844748112

0170 2844748112

# Das können wir besser!



[www.sparkasse-bottrop.de/immobilien](http://www.sparkasse-bottrop.de/immobilien)

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen wollen, bieten wir Ihnen kompetente Beratung, individuelle Lösungen und eine seriöse Abwicklung.

Besuchen Sie uns einfach im ImmobilienCenter an der Hochstr. 43, direkt in der Fußgängerzone.

Telefon (02041) 104-4180.