

MIETSPIEGEL

2026

(Stand: 01.01.2026)

für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -
unter Beteiligung
des Haus- und Grundeigentümerversandes Recklinghausen e. V.,
des Mieterschutzbundes e. V. Recklinghausen
und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e. V.

- Diese Broschüre wird von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt -

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick. 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 hat eine voraussichtliche Laufzeit bis zum **31.12.2027**. Er wird von den Beteiligten vor Ablauf überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Oer-Erkenschwick

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oer-Erkenschwick neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entsprechenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung = BetrKV) vom 25. November 2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten i. S. § 1 Betr. KV., die von den o. g. Punkten nicht erfasst wurden
-

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

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis XII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei modernisierten Altbauwohnungen (bis Baujahr 1947) ist die Gruppe II und bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe III Buchst. c) heranzuziehen.

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 zur Grundausstattung gem. der Mietwerttabelle **zusätzlich** ein Bündel der nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Verbesserung der Heizung durch Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen in Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

Lage der Wohnungen

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

Normale Wohnlage

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u. a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwarmluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. .

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnung durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grund- und Sonderausstattung sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht werden.

Vorhandene / fehlende Balkone, Terrassen oder Freisitze rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge.

Grundrissgestaltung

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellfläche haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Oer-Erkenschwick werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Sonderregelungen

Der Mietspiegel ist ausgerichtet auf Wohnungen in Mehr- (mindestens Zwei-) familienhäusern. Für Einfamilienhäuser kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind typische Zechenhäuser.

Für die Alleinnutzung eines Gartens kann ein Zuschlag zur Miete berechnet werden. Der Zuschlag beträgt höchstens 5 % des Mietpreises.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,30 – 2,53	2,41 – 2,70	2,53 – 3,02
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,53 – 2,83	2,60 – 2,95	2,83 – 3,50
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,89 – 3,33	3,20 – 3,50	3,50 – 4,03
d) mit Heizung und Bad/WC	3,92 – 4,15	4,15 – 4,58	4,58 – 5,00

Gruppe II

Wohnungen in modernisierten Altbauten (Seite 2 : Erläuterung in Mietwerttabelle)

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	4,21 – 4,81	4,62 – 5,35	5,11 – 5,86
---	-------------	-------------	-------------

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,35 – 3,97	3,72 – 4,32	4,14 – 4,99
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,27 – 4,99	4,87 – 5,48	5,35 – 5,98
c) modernisiert (siehe Erläuterung Seiten 2/3)	5,04 – 5,54	5,54 – 6,03	5,90 – 6,76

Gruppe IV

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,30 – 4,93	4,37 – 5,10	4,68 – 5,42
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	5,04 – 5,54	5,54 – 6,15	5,90 – 6,76

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe V

Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	5,77 – 6,41	6,27 – 7,01	6,89 – 7,81
--	-------------	-------------	-------------

Gruppe VI

Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC	6,21 – 6,59	6,71 – 7,25	7,34 – 7,95
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VII

Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 1996 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC	6,71 – 7,45	7,34 – 7,95	8,33 – 8,94
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VIII

Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2003 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC	7,34 – 8,02	8,02 – 8,57	8,57 – 9,26
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IX

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2004 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC 7,95 – 8,19 8,19 – 8,94 8,94 – 9,69

Gruppe X

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC 8,38 – 8,57 8,57 – 9,31 9,31 – 10,05

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe XI

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2017 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC 8,53 – 8,67 8,67 – 9,39 9,50 – 10,46

Gruppe XII

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden

a) mit Heizung und Bad/WC 8,80 – 9,39 9,39 – 10,35 10,35 – 11,27