

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel

Stand: 01.01.2002

Herausgegeben durch die Stadt Castrop Rauxel, Bereich Wohnungswesen, in Zusammenarbeit erstellt mit
(in alphabetischer Reihenfolge) :

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Castrop-Rauxel,-Geschäftsstelle-, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 106-2759,
- Haus und Grundeigentümerverein Castrop-Rauxel Nord e.V., Gartenweg 2, 44579 Castrop Rauxel, Tel. 4 27 57 ,
- Haus- und Grundeigentümerverein Castrop-Rauxel Süd e.V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 28 01
- Mieter und Pächter e.V.-Mieterschutzverein-, Obere Münsterstr.16, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 3 42 22,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstr. 4, 44137 Dortmund, Tel. 0231/55 76 56-0

1. Erläuterungen / Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbau- und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Castrop-Rauxel. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Grösse, sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2002 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2003.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung - typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen - auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung

und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Strassenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Diese Betriebskosten können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

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

2. Erläuterung zur Mietwerttabelle

Wohnungsgröße

Die Mietwerttabelle der Stadt Castrop-Rauxel geht von einer Normalgrösse von 50 qm bis 100 qm aus. Je nach Wohnungsgröße können Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Altersklassen

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

Isolierverglasung

In den Mietspannen der Wohnungen ab Gruppe II c -mit Ausnahme der Gruppe IV- ist bereits berücksichtigt, dass diese Wohnungen grundsätzlich Isolierverglasung besitzen. Bei fehlender Isolierverglasung kann ein Abschlag von 0,15 €/qm vorgenommen werden. Ist bei Wohnungen der Gruppe I, II a + b eine Isolierverglasung vorhanden, kann ein Zuschlag von 0,15 €/qm erhoben werden.

Modernisierung („Gruppe IV“)

a) Vollmodernisierung

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder Asbestfreie witterungsgeführte Nachtspeichergeräte mit Aufladeregulierung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- Die Elektroinstallation heutigen Wohnansprüchen genügt und
- ab 1980 ein Bad erstmals eingebaut oder erneuert wurde (einschliesslich Wandfliesen);

Wenn das Bad vor 1980 modernisiert wurde, ist ein Abschlag von bis zu 0,13 €, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 € gerechtfertigt.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung) ist ein Zuschlag möglich.

b) Teilmodernisierung

Bei einer minderen Modernisierung sind Abschläge bis zur Höhe von 0,34 € (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 € für das Bad) möglich.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen(z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

Lage der Wohnungen

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben wenn das Wohnen aussergewöhnlich beeinflusst wird /(z.B. durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigung

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen gebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das normale Maß hinaus.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger oder verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

3. Mietwerttabelle

Gruppe	Ausstattung	In einfacher Wohnlage Euro / qm	In mittlerer Wohnlage Euro / qm	In guter Wohnlage Euro / qm
Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden	a) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,07 - 2,60	2,29 - 2,82	2,50 - 3,03
	b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,42 - 2,93	2,68 - 3,18	2,93 - 3,44
	c) mit Heizung und Bad/WC	3,10 - 3,64	3,48 - 4,01	3,85 - 4,38
Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden	a) ohne Heizung ohne Bad, WC in der Wohnung	2,23 - 2,76	2,44 - 2,98	2,71 - 3,24
	b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,57 - 3,08	2,83 - 3,33	3,08 , 3,58
	c) mit Heizung und Bad/WC	3,54 - 4,05	3,90 - 4,41	4,26 - 4,77
Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1971 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	3,85 - 4,36	4,21 - 4,72	4,62 - 5,13
Gruppe IV Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,36 - 4,88	4,78 - 5,30	5,19 - 5,72
Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,30 - 4,80	4,75 - 5,25	5,20 - 5,70
Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1983 - 1996 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	5,01 - 5,51	5,51 - 6,01	6,01 - 6,51
Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2001 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	5,60 - 6,12	6,12 - 6,63	6,63 - 7,14