

Miet Spiegel

**für nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
Stand: 2011/2012**

Erstellt durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Soziales, in der Mitwirkung von (in alphabetischer Reihenfolge):

■ **Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen
der Städte Bochum und Castrop-Rauxel**

Saladin-Schmidt-Str. 5
44789 Bochum
Tel. 02 34/9 37 40-0

■ **DMB Deutscher Mieterbund Dortmund,
Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein**

Obere Münsterstr. 1
44575 Castrop-Rauxel
Tel. 34222

■ **Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten**

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61/53-30 47

■ **Haus & Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.**

Wittener Str. 56
44575 Castrop-Rauxel
Tel. 42757

■ **Haus- und Grundeigentümerverein Castrop-Rauxel Süd e.V.**

Glückaufstr. 64
44575 Castrop-Rauxel
Tel. 28 01

■ **Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**

Kampstr. 4
44137 Dortmund
Tel. 02 31/55 76 56-0

1. Erläuterungen / Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen 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, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels gelten ab dem 27.01.2011 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte - ortsübliche Mieten - gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2012.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung - typische Wohnung 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 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (vormals Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung). Dies sind im Wesentlichen Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung- 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. Erläuterungen 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. Weisen Wohnungen der Gruppe I das Merkmal „mit Heizung und Bad/WC“ nicht auf, ist ein Abschlag vorzunehmen.

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 EUR/qm vorgenommen werden.

Modernisierung („Gruppe IV“)

a) Vollmodernisierung

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder asbestfreie witterungsgeführte Nachspeichergeräte mit Aufladeregelung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde,
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- 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 EUR, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 EUR 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 EUR (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 EUR 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 bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche 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	mit Heizung und Bad/WC	3,63 - 4,11	4,03 - 4,56	4-43 - 5,01
Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden	a) ohne Heizung, ohne Bad/ WC in der Wohnung	2,57 - 3,04	2,80 - 3,32	3,07 - 3,64
	b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,91 - 3,39	3,16 - 3,69	3,43 - 4,01
	c) mit Heizung und Bad/WC	4,02 - 4,48	4,40 - 4,90	4,79 - 5,34
Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 -1971 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,39 - 4,80	4,75 - 5,20	5,18 - 5,67
Gruppe IV Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,82 - 5,30	5,26 - 5,79	5,70 - 6,28
Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,60 - 5,08	5,06 - 5,59	5,52 - 6,10
Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1983 - 1996 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	5,23 - 5,75	5,76 - 6,28	6,27 - 6,79
Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2007 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	5,69 - 6,43	6,19 - 6,99	6,69 - 7,55

**DMB Deutscher Mieterbund Dortmund,
Mieter und Pächter e. V. – Mieterschutzverein**

Obere Münsterstraße 1 · 44575 Castrop-Rauxel · Telefon 0 23 05/3 42 22
info@mieterschutz-castrop.de · www.mieterschutz.com