Mietspiegel

Für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Recklinghausen

Stand: 01.10.2012

Impressum

Herausgeber:	Stadt Recklinghausen
Erstellt (verantwortlich):	Fachbereich Ingenieurwesen / Abteilung Vermessung / Städtische Bewertungsstelle Rathausplatz 4, Dienstgebäude Herner Str. 13, 45657 Recklinghausen
unter Mitwirkung von:	• Haus- und Grundeigentümerverein Recklinghausen e.V. • Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen e.V. • Mieterschutzbund e.V. Recklinghausen • Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher – Lippe
Druck:	Stadt Recklinghausen, Auflage 2000

Ruhrfestspielstadt
RECKLINGHAUSEN

Auskünfte erteilen:

Stadt Recklinghausen - Fachbereich Ingenieurwesen / Städtische Bewertungsstelle
Tel.-Nr. 02361 / 50-2450

Haus- und Grundeigentümerverein Recklinghausen e.V., Am Lohtor 11
Tel.-Nr. 02361 / 22657

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen e.V., Castroper Str. 13
Tel.-Nr. 02361 / 498911

Mieterschutzbund e.V. Recklinghausen, Kunibertistr. 34
Tel.-Nr. 02361 / 406470

Dieser Mietspiegel unterliegt dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe des Herkunftsvermerkes gestattet.

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Recklinghausen. 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 beziehen sich auf den 01.10.2012 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte - ortsüblichen Mieten - gemäß § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Recklinghausen

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Recklinghausen neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung 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 nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen).

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.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

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

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung, 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 Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE

Altersklasse

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

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klasse möglich.

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1969 bezugfertig wurden, die Gruppe V heranzuziehen. Eine Eingruppierung in diese Kategorien ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.
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 ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden).

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersklasse des Hauses liegt vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

Wohnlage

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf eine mittlere Wohnlage.

- **Mittlere Wohnlage**

  Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Großstadt im Ruhrgebiet hinaus.

- **Einfache Wohnlage**

  Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.
  In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlage von bis zu 10% möglich.

- **Gute Wohnlage**

  Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.
  In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlage von bis zu 10% möglich.

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 bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen.
Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 - 44 II. BV in Verbindung mit §§ 2 – 5 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

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

Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m^2 ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei großen Wohnungen ab 100 m^2 ein entsprechender Abschlag möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienwohnhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 % möglich.

Mietwerttabelle (Stand: 01.10.2012)

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,40 - 2,60 *Mittelwert:* ***2,50***
		b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,70 - 3,00 *Mittelwert:* ***2,85***
		c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,20 - 3,50 *Mittelwert:* ***3,35***
		d) mit Heizung und Bad/WC	4,00 - 4,40 *Mittelwert:* ***4,20***
II	modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden (entsprechende Erläuterungen auf Seite 4)	c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,90 - 4,30 *Mittelwert:* ***4,10***
		d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	4,40 - 4,90 *Mittelwert:* ***4,65***
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,30 - 3,60 *Mittelwert:* ***3,45***
		c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,90 - 4,30 *Mittelwert:* ***4,10***
		d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	4,40 - 4,90 *Mittelwert:* ***4,65***
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,10 - 4,50 *Mittelwert:* ***4,30***
		d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	4,60 - 5,10 *Mittelwert:* ***4,85***
V	modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1969 bezugsfertig wurden (entsprechende Erläuterungen auf Seite 4)	d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	4,75 - 5,25 *Mittelwert:* ***5,00***
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,25 - 5,85 *Mittelwert:* ***5,55***
VII	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,80 - 6,40 *Mittelwert:* ***6,10***
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,95 - 6,55 *Mittelwert:* ***6,25***
IX	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,10 - 6,70 *Mittelwert:* ***6,40***