

Wohnlage

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine normale Wohnlage, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist. Abweichungen zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit +/-10 % beziffert werden können. Die unten aufgeführten Kriterien müssen überwiegend erfüllt werden.

Gute Wohnlagen liegen vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise, und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.

Einfache Wohnlage ist gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft**
Grenzstr. 181, 45881 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 8 21 90
- **Mieterschutzbund e.V.**
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 40 64 70
office@mieterschutzbund.de www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund**
Castroper Str. 13, 45655 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 49 89 11
info@mieterverein-recklinghausen.de
- **Haus- und Grundeigentümerverschein Recklinghausen e.V.**
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 22 65 7
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Buer - Horst - Westerholt e.V.**
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 30 96 6
www.@haus-und-grund-buer.de

MIETRICHWERTE in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr	Euro
1	bis 1947 Spannen Mittelwert	3,20 - 3,53 3,38
2	bis 1947 modernisiert	3,96 - 4,40 4,18
3	1948 - 1960	3,96 - 4,40 4,18
4	1948 - 1960 modernisiert	4,60 - 5,07 4,84
5	1961 - 1970	4,35 - 4,78 4,57
6	1961 - 1970 modernisiert	4,67 - 5,49 5,08
7	1971 - 1980	4,97 - 5,51 5,24
8	1981 - 1990	5,17 - 5,70 5,44
9	1991 - 2000	6,06 - 6,71 6,38
10	ab 2001	6,64 - 7,36 7,00

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Herten | Der Bürgermeister
Familie, Jugend und Soziales, Tel. (0 23 66) 303 0
Internetadresse: www.herten.de, Rubrik Bürgerservice
Druck: Eigendruck | Stadtdruckerei Herten
Auflage: 1000 Stück
V.i.S.d.P.: Renate Werner | Kurt-Schumacher-Str. 2 | 45699 Herten
Veröffentlichung: November 2012

MIETSPIEGEL 2013 / 2014

für nicht preisgebundene Wohnungen in Herten

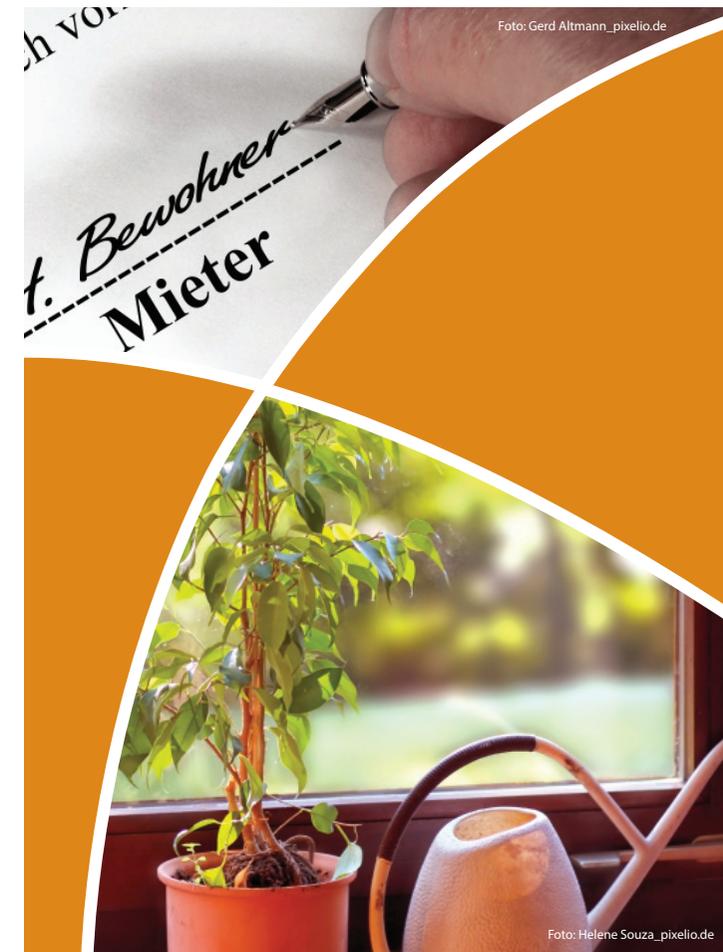


Foto: Gerd Altmann_pixelio.de

Foto: Helene Souza_pixelio.de

1. VERFAHREN

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. 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 wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

2. ORTSÜBLICHE MIETE IN HERTEN

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten 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 gem. § 2

Betriebskostenverordnung

Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung,

- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist. Ferner sind die Kosten für die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarten Kleinreparaturen nicht enthalten.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETRICHWERTTABELLE

3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 10 der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr, modernisierte Bauten der jeweiligen Baujahre) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Grundlage sind die festgestellten Mittelwerte der genannten Datenerhebung Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden. Wohnungen des betreuten Wohnens / Service- Wohnungen sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst. Hier ist die Miete individuell auszuhandeln.

3.2 Ausstattung

Bei den ermittelten Werten ist davon auszugehen, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und dass angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört. Hinsichtlich der Ausstattung enthält die Mietpreis- Tabelle die Ausstattungsklasse:

- Abgeschlossene Wohnung, mit Heizung und Bad/WC, isolierverglaste Fenster.

Maßgeblich für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

3.3 Modernisierung

Der Mietspiegel weist für umfassend modernisierte Wohnungen der Baualtersklassen bis 1947 (Gruppe 2), 1948 – 1960 (Gruppe 4) und 1961 – 1970 Gruppe 6) eigene Werte aus.

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 gemäß der Mietwerttabelle zusätzlich ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen. Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden).

3.4 Zu- bzw. Abschläge auf Mietrichtwerte Gebäudetyp

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

Appartement – 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, dass 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.