



Amtliches Organ der Stadt

Dortmunder Bekanntmachungen

Sonderdruck

Mietwertspiegel 1976

für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Erstellt unter Mitwirkung

1. des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e. V.
2. des Mietervereins Groß-Dortmund e. V.
3. des Vereins Deutscher Mieter und Pächter e. V.
4. der Arbeitsgemeinschaft der Dortmunder Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
5. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Sachverständigen Herrn Architekten Körber
6. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Grundstückssachverständigen Herrn Hennch
7. der Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Vermessungs- und Katasteramt

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietwertspiegels beziehen sich auf den 31. Dezember 1975 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ — ortsübliche Mieten — im Sinne von Art. 3, § 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (2. WKSchG) bilden.

Die Mietwerttabelle enthält Mietrichtwerte je qm Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters-, Ausstattungs- und Lageklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunktwerte des Marktes dar, die sich auf mittelgroße Mietwohnungen zwischen 50 und 90 qm Wohnfläche beziehen. Der Mietwertspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Der Mietwertspiegel wird jährlich überprüft.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Dortmund neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen), Mietausfallwagnis, Grundsteuer, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

Nicht enthalten sind die übrigen Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1

der 2. Berechnungsverordnung. Das sind z. B.:

Kosten der Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Kosten der Schornsteinreinigung, Heizkosten, Kosten für Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, Kosten der Hausreinigung, Kosten für Wartungspersonal und dergl.

Die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen gemäß Art. 3, §§ 4 und 5 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes bleibt unberührt.

Ferner sind in der Tabellenmiete die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsclassen

Ausstattungsclass 1

Abgeschlossene, großzügig gestaltete Wohnung, die auf Grund ihrer besonderen Ausstattung wesentlich aus der Ausstattungsclass 2 herausragt.

Sonderausstattungen können sein z. B. zusätzliche Dusche oder Bidet, sep. 2. WC, guter Wärme- und Schallschutz, hochwertige Bodenbeläge, aufwendige Installationen, größerer Balkon oder Loggia, Terrasse, Einbauschränke, Gemeinschaftseinrichtungen etc.

Die Einstufung in diese Ausstattungsclass setzt voraus, daß mehrere dieser Merkmale zusammentreffen.

Ausstattungsclass 2

Abgeschlossene Wohnung mit Heizung, Bad/WC

Zentral- oder Etagenheizung; Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; ausreichende Installationen.

Ausstattungsclass 3

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC

Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; ausreichende Installationen.

Ausstattungsclass 4

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung

Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele, dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; ausreichende Installationen; einfache Fußböden.

Ausstattungsclass 5

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; einfache Installationen und Fußböden.

Ausstattungsclass 6

Nicht abgeschlossene Wohnung, mit Ofenheizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus

Wohnung ohne eigenen Flur, zum Teil mit gefangenen Zimmern; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; einfache Installationen und Fußböden.

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst die Miete. Die Tabellenwerte sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersclass.

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersclass liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niederen Class möglich.

Bei nachträglicher Modernisierung durch den Vermieter kann die Einstufung in eine jüngere Altersclass in Betracht kommen.

3.3 Beschreibung der Lageklassen

Lageclass I — gute Wohnlage

Aufgelockerte bzw. ansprechende Bebauung, begrünte Vorgärten bzw. Innenhöfe, geringe Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung, gute Verkehrsverbindungen.

Lageclass II — mittlere Wohnlage

Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile, meist dichte Bebauung, jedoch ausreichende Verkehrsverbindungen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Keine überdurchschnittlichen Immissionen.

Lageclass III — einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnungen in dichter Bebauung mit starker negativer Wohnbeeinträchtigung, z. B. durch Industrieanlagen (Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung) kaum Frei-, Grün- und Erholungsflächen.

4. Wohnungsgröße und Geschosslage

4.1 Wohnungsgröße

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 50 bis 90 qm Wohnfläche. Die qm-Mieten für Kleinwohnungen unter 50 qm, insbesondere die für Apartments, liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten, Wohnungen über 90 qm werden dagegen in der Regel zu geringeren qm-Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen, wobei geringfügige Abweichungen unberücksichtigt bleiben können:

Wohnungsgröße (qm)	50—90	45	40	35	30	25	größer als 90
Zu- oder Abschlag	± 0 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 20 %	+ 30 %	+ 40 %	— 5 % bis — 10 %

4.2 Geschoßlage

Abweichungen in den Mietwerten auf Grund der Geschoßlagen haben sich durch die Auswertung nicht belegen lassen.

5. Zu- und Abschläge

Weicht eine Wohnung in folgenden, beispielhaft aufgeführten Kriterien von den Normalverhältnissen ab, so sind Zu- oder Abschläge anzubringen, die in ihrer Summe 10 Prozent des Tabellenwertes nicht überschreiten sollten.

5.1 Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u. a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwarmluft-

heizung, 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 Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2 Grundrißgestaltung

Durch den Begriff „Grundrißgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Zimmer 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.

5.3 Außerordentliche Wohnlagen

Für außergewöhnlich gute, aus Lageklasse I herausragende Wohnlagen können Zuschläge, für außergewöhnlich schlechte, aus Lageklasse III herausfallende Wohnlagen können Abschläge von den Tabellenwerten in Betracht kommen.

5.4 Verkehrslärm

Für Wohnungen mit starker Verkehrslärmbeeinträchtigung kann die Belästigung durch einen Abschlag berücksichtigt werden. Dabei ist die tatsächliche Auswirkung des Lärms innerhalb der Wohnung ausschlaggebend, die insbesondere durch Lärmschutzeinrichtungen z. B. in Form von Isolierverglasung sowie durch die Lage der einzelnen Räume in der Wohnung (Schlafzimmer zum Garten oder zur Straße) beeinflusst wird.

Mietwerttabelle

7976

Ausstattungsklasse	Lageklasse	Altersklasse						
		— 1918	1919 — 1948	1949 — 1954	1955 — 1960	1961 — 1966	1967 — 1971	1972
1								
Abgeschlossene Wohnung mit Sonderausstattung	I				6,—	6,40	7,—	ab 7,50
	II				5,70	6,—	6,60	ab 7,—
	III				5,30	5,60	—	—
2								
Abgeschlossene Wohnung mit Heizung, Bad/WC	I	3,70	4,10	4,30	4,70	5,10	5,80	6,20
	II	3,40	3,80	4,—	4,40	4,80	5,40	5,90
	III	3,10	3,50	3,70	4,10	4,50	5,—	5,50
3								
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, mit Bad/WC	I	2,70	3,20	3,50	3,90	4,20	4,70	
	II	2,50	2,90	3,20	3,60	3,90	4,40	
	III	2,30	2,60	2,90	3,30	3,60	4,10	
4								
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, o. Bad, WC i. d. Wohnung	I	2,40	2,60					
	II	2,20	2,40					
	III	2,—	2,20					
5								
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung o. Bad, WC a. d. Podest	I	—						
	II	2,—						
	III	1,80						
6								
Nicht abgeschl. Wohnung mit Ofenheizung o. Bad, WC a. d. Podest	I	—						
	II	1,80						
	III	1,60						

Stand: 31. Dezember 1975