

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 1. 1. 1995

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung

- der Stadt Dortmund, Stadtamt für Wohnungswesen,
- der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen,
- des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Dortmund e. V.

- des Mieter und Pächter e. V. - Mieterschutzvereins -
- des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der Gesellschaft für Sozialforschung und Statistische Analysen mbH (FORSA), Dortmund, im Auftrage der Stadt Dortmund durchgeführt wurde.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand vom 1. 1. 95.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietwerttabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters- und Ausstattungsklassen.

Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 40 bis 109 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen dar.

Die Mietwerttabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Appartements.

Appartements sind Wohnungen mit 1 oder 1½ Zimmern mit Heizung, Bad oder Dusche, die vom Vermieter mit Einbauküche und Einbauschränken ausgestattet sind.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 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, Allge-

meinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, daß die Wohnung darüber hinaus über Sonderausstattungsmerkmale verfügt. Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden. Sonderausstattungsmerkmale sind:

- Isolierverglasung bei mehr als 2/3 aller Fenster,
- Satellitenanlage/ Kabelanschluß,
- Balkon,
- Abstellkammer in der Wohnung,
- Gegensprechanlage,
- hochwertige Teppichböden oder Parkett oder Keramikböden,
- Wannenbad und Dusche,
- Garten/Terrasse/ Dachterrasse,
- Gäste-WC,
- eingebaute Wandschränke,
- Einbauküche,
- zwei Waschbecken im Bad.

Ausstattungsklasse 1

Abgeschlossene, großzügig gestaltete Wohnung mit Sammel- / Etagen- / Nachtstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, daß 6 oder mehr Sonderausstattungsmerkmale vorhanden sind.

Ausstattungsklasse 2

Abgeschlossene Wohnung mit Sammel- / Etagen- / Nachtstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, daß 3 bis 5 Sonderausstattungsmerkmale vorhanden sind.

Ausstattungsklasse 3

Abgeschlossene Wohnung mit Sammel- / Etagen- / Nachtstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC. Es können bis zu 2 Sonderausstattungsmerkmale vorhanden sein.

Ausstattungsklasse 4

Abgeschlossene Wohnung mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

Ausstattungsklasse 5

Wohnung mit Einzelöfen, WC, ohne Bad.

3.2 Altersklassen (Baujahr)

Das Alter eines Gebäudes kann die Miete beeinflussen. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund 5 Gebäudealtersklassen aus.

Für Wohnungen, die nach 1975 umfassend modernisiert worden sind, sind für die Gebäudealtersklassen bis 1969 getrennte Felder ausgewiesen. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn nachträglich Bad, Heizung und z. B. neue Fenster, Türen oder Fußböden eingebaut werden, so daß die Wohnung heutigen Wohnansprüchen genügt.

4. Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 109 m². Die Mieten für kleinere und größere Wohnungen liegen nach dem Ergebnis der Befragung in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten.

Die Zuschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße qm	Zuschlag
bis 30 m ²	25 v. H.
31 - 35 m ²	20 v. H.
36 - 39 m ²	5 v. H.
ab 110 m ²	5 v. H.

4.2 Aufzug

Für Wohnungen aller Ausstattungsklassen ist ein Zuschlag von 0,20 DM/m² Wohnfläche zu berücksichtigen, wenn das Wohngebäude mit einem Aufzug ausgestattet ist.

4.3 Lage

Die Befragung hat ergeben, daß die Lage der Wohnung keinen Einfluß auf die Höhe der Miete hat. Daher weist die Mietwerttabelle keine Lageklassen aus.

Es wurde jedoch festgestellt, daß Immissionen Auswirkungen auf die Miete haben. Daher ist bei hoher oder sehr hoher Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Geruch in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes ein Abschlag von 0,35 DM/m² Wohnfläche vorzunehmen.

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 30. 6. 1996.

Mietwerttabelle

Baualtersklasse	bis 1949	bis 1949 modernisiert	1950-1969	1950-1969 modernisiert	1970-1979	1980-1989	1990-1992
Ausstattungsklasse 1	-	7,30-10,30	6,90-9,50	7,10-10,00	7,70-10,60	8,80-11,80	11,40-14,40
Ausstattungsklasse 2	5,10-8,10	6,00- 9,00	6,30-9,30	6,70- 9,60	7,60- 9,90	8,20-11,10	10,60-13,60
Ausstattungsklasse 3	4,90-7,70	5,50- 8,30	6,00-9,00	6,50- 8,80	7,10- 9,20	-	-
Ausstattungsklasse 4	3,80-6,30	-	4,90-7,20	-	-	-	-
Ausstattungsklasse 5	3,00-3,80	-	-	-	-	-	-

Anwendung der Mietwerttabelle

Entsprechend dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe weist die Mietwerttabelle keine festen Mittelwerte, sondern Spannen aus. Innerhalb dieser Mietspannen können insbesondere Vor- und Nachteile einer Wohnung berücksichtigt werden. Durch sie kann eine Anpassung an wohnwertsteigernde Kriterien (z. B. Ausstattungsqualität, Zeitpunkt der Modernisierung, Teilmodernisierung) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. schlechte Grundrißgestaltung) ermöglicht werden.