



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 1 – 54. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt

Freitag, 8. Januar 1999

Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund Stand: 1.7.1998

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung

- der Stadt Dortmund, Stadtamt für Wohnungswesen,
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund,
- 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 dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS), im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand vom 1.1.98.

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 qm Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von über 39 bis 150 qm 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 1 1/2 Zimmern mit Heizung, Bad oder Dusche, die vom Vermieter mit Einbauküche und Einbauschränken ausgestattet sind. Sie gilt auch nicht für Wohnungen mit mehr als 150 qm.

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, Allgemeinbeleuchtung, 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. Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmale	Punkte
hochwertige Bodenbeläge, z. B. Parkett oder Keramikböden	3
Garten, auch zur Mitbenutzung	1
Gäste-WC	1
eingebauter Wandschrank (größer als 0,5 qm)	1
Balkon/Loggia, Terrasse/Dachterrasse	1
Gegensprechanlage	1
kein Warmwasser in der Küche	- 1
Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.	

Ausstattungsklasse 1

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

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, daß die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 5 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 2

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

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, daß die Sonderausstattungsmerkmale 2 bis 4 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 3

Abgeschlossene Wohnung mit Sammel-/Etagen-/Nachtstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC. Für die Sonderausstattung kann bis zu 1 Punkt erreicht werden.

Ausstattungsklasse 4

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

Ausstattungsklasse 5

Wohnung mit Einzelöfen, WC in der Wohnung, ohne Bad, oder mit Bad, aber ohne WC, oder ohne Bad und ohne WC.

3.2. Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund sechs Baualtersklassen aus. Für Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden, sind drei gesonderte Baualtersklassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn nach 1960 eine Heizung eingebaut wurde und nach 1974 ein erstmaliger Badeinbau oder eine Badmodernisierung stattgefunden hat und nach 1974 eine weitere Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde wie z. B. der Einbau von Isolierverglasung bei mind. 2/3 aller Fenster, Maßnahmen zur Wärmedämmung (mind. zwei Außenwände und Dach), Türerneuerungen, Fußbodenerneuerungen, Grundrißänderungen, so daß die Wohnung heutigen Wohnansprüchen genügt.

Wohnungen, die nach 1960 bereits mit Heizung errichtet wurden, gelten ebenfalls als modernisiert, wenn nach 1974 ein erstmaliger Badeinbau oder eine Badmodernisierung und eine weitere der o.g. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

4. Zu- und Abschläge**4.1. Wohnungsgröße**

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 39 bis 150 qm. Die Mieten für kleinere 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

bis 35,00 qm
von 35,01 - 39,00 qm
von 39,01 - 150,00 qm

4.2 Isolierverglasung

Bei Wohnungen, die nicht mit Isolierverglasung bei mehr als 2/3 aller

Fenster ausgestattet sind, ist ein Abschlag von 0,45 DM bzw. 0,23 Euro je qm Wohnfläche monatlich vorzunehmen.

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2000.

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.

Mietwerttabelle in DM

Baualtersklasse	bis 1954	1955 - 1964 bis 1949, modernisiert	1965 - 1974 1950 - 1964, modernisiert	1975 - 1984 1965 - 1974, modernisiert	1985 - 1991	1992 - 1994
Ausstattungs-kategorie 1 mit Heizung und Bad	--	8,00 - 11,00	8,80 - 10,80	9,00 - 12,20	10,20 - 13,50	12,60 - 15,80
Ausstattungs-kategorie 2 mit Heizung und Bad	6,70 - 9,50	7,00 - 10,30	8,20 - 10,00	8,70 - 12,00	9,40 - 12,10	12,20 - 14,70
Ausstattungs-kategorie 3 mit Heizung und Bad	6,00 - 8,90	6,80 - 9,50	7,60 - 9,90	7,50 - 11,00	--	9,20 - 11,90
Ausstattungs-kategorie 4 mit Bad, ohne Heizung	5,40 - 7,40	--	--	--	--	--
Ausstattungs-kategorie 5 ohne Bad und Heizung	3,90 - 5,60	--	--	--	--	--

Mietwerttabelle in Euro

Baualtersklasse	bis 1954	1955 - 1964 bis 1949, modernisiert	1965 - 1974 1950 - 1964, modernisiert	1975 - 1984 1965 - 1974, modernisiert	1985 - 1991	1992 - 1994
Ausstattungs-kategorie 1 mit Heizung und Bad	--	4,09 - 5,62	4,50 - 5,52	4,60 - 6,24	5,22 - 6,90	6,44 - 8,08
Ausstattungs-kategorie 2 mit Heizung und Bad	3,43 - 4,86	3,58 - 5,27	4,19 - 5,11	4,45 - 6,14	4,80 - 6,19	6,24 - 7,52
Ausstattungs-kategorie 3 mit Heizung und Bad	3,07 - 4,55	3,48 - 4,86	3,89 - 5,06	3,83 - 5,62	--	4,70 - 6,08
Ausstattungs-kategorie 4 mit Bad, ohne Heizung	2,76 - 3,78	--	--	--	--	--
Ausstattungs-kategorie 5 ohne Bad und Heizung	1,99 - 2,86	--	--	--	--	--