



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 45 – 37. Jahrgang

Amtliches Organ der Stadt

Freitag, 13. November 1981

Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Dortmund

Erstellt unter Mitwirkung

1. des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Dortmund e. V.
2. des Mietervereins Groß-Dortmund und Umgebung 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 Architekt Körber
6. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Grundstückssachverständigen Herrn Hennich
7. der Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Vermessungs- und Katasteramt.

1. Allgemeines

Die Angaben des fortgeschriebenen Mietwertspiegels entsprechen dem Stand vom 1. 1. 1982.

Die Mietwerttabelle erhält 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 Wohnungen zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und vereinfachen.

Der Mietwertspiegel wird zum 31. 3. 1983 überprüft. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung bis zum 31. 5. 1983 nicht einig, tritt der Mietwertspiegel am 30. 6. 1983 außer Kraft.

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 Zweiten 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 dgl.

Die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkostenhöhen gemäß § 4 und 5 Miethöhegesetz bleibt unberührt.

Durch den Mietwertspiegel werden mietvertragliche Regelungen hinsichtlich der Umlagen für die Betriebskosten nicht geändert, sofern gewährleistet ist, daß die Umlagen nicht doppelt erhoben werden.

Beim Übergang von der Kostenmiete auf die ortsübliche Miete für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen nach Wegfall der Preisbindung ist es zulässig, die Ausgangsgrundmiete um die in der bisherigen Kostenmiete enthaltenen Kosten der Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege und dgl. zu bereinigen. Die Grundmiete ist dann auf der Basis des Mietwertspiegels zu ermitteln.

In der Tabellenmiete sind die Kosten der Schönheitsreparatur nicht enthalten.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse 1

Abgeschlossene, großzügig gestaltete Wohnung, die aufgrund ihrer besonderen Ausstattung wesentlich aus der Ausstattungsklasse 2 herausragt.

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

Die Einstufung in diese Ausstattungsklasse setzt voraus, daß mehrere dieser Merkmale zusammenkommen.

Ausstattungsklasse 2

Abgeschlossene Wohnung mit Heizung, Bad/WC, Zentral- oder Etagenheizung; Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; ausreichende Installationen.

Ausstattungsklasse 3

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC; Wohnung mit wohnungseigenem Flur oder Diele; dem Baujahr entsprechende Türen und Fenster; ausreichende Installationen.

Ausstattungsklasse 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.

Ausstattungsklasse 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.

Ausstattungsklasse 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. Aus diesem Grunde wurden als Bewertungskriterien sieben Gebäudealtersklassen geschaffen.

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung durch den Vermieter kann die Einstufung in jüngere Altersklassen in Betracht kommen.

Der Mietwertspiegel enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1977 erstellt worden sind.

3.3 Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse I – gute Wohnlage

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

Lageklasse II – mittlere Wohnlage

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

Lageklasse 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; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die qm-Mieten für Kleinwohnungen unter 50 qm, insbesondere für die

Appartements, 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 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%

Für Appartements können weitere Zuschläge angemessen sein.

4.2 Geschoßlage

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

5. Anwendung der Mietwerttabelle

Feste Tabellenwerte können nicht alle Besonderheiten von Wohnungen im Einzelfall berücksichtigen. Die neue Mietwerttabelle sieht deshalb eine Mietpreis-

spanne (Bandbreite) für die verschiedenen Gruppen vor.

Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigende Kriterien (z. B. Ausstattungsqualität, außergewöhnlich gute Wohnlagen) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. Verkehrslärm, schlechte Grundrißgestaltung), aber auch eine bessere Berücksichtigung des Zeitpunktes der Bezugfertigkeit des Gebäudes ermöglicht werden.

Mietwerttabelle

Ausstattungs-klasse	Lage-klasse	Altersklasse						
		bis 1918	1919-1948	1949-1954	1955-1960	1961-1966	1967-1971	1972-1977
1 Abgeschlossene Wohnung mit Sonderausstattung	I	-	-	-	7,75-7,95	8,20-8,50	8,85-9,15	9,45-9,75
	II	-	-	-	7,35-7,55	7,70-8,00	8,30-8,60	8,90-9,20
	III	-	-	-	6,85-7,05	7,15-7,45	-	-
2 Abgeschlossene Wohnung mit Heizung, Bad/WC	I	4,75-4,95	5,30-5,50	5,50-5,70	6,10-6,30	6,50-6,80	7,25-7,55	7,70-8,00
	II	4,40-4,60	5,05-5,25	5,20-5,40	5,60-5,80	6,20-6,50	6,80-7,10	7,25-7,55
	III	4,00-4,20	4,45-4,65	4,65-4,95	5,30-5,50	5,70-6,00	6,30-6,60	6,85-7,15
3 Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC	I	3,45-3,65	4,15-4,35	4,45-4,65	5,05-5,25	5,35-5,65	5,90-6,20	-
	II	3,20-3,40	3,70-3,90	4,10-4,30	4,60-4,80	5,00-5,30	5,50-5,80	-
	III	2,90-3,10	3,30-3,50	3,75-3,95	4,20-4,40	4,55-4,85	5,15-5,45	-
4 Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	I	3,10-3,30	3,30-3,50	-	-	-	-	-
	II	2,80-3,00	3,05-3,25	-	-	-	-	-
	III	2,50-2,70	2,80-3,00	-	-	-	-	-
5 Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest	I	-	-	-	-	-	-	-
	II	2,50-2,70	-	-	-	-	-	-
	III	2,30-2,50	-	-	-	-	-	-
6 Nicht abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest	I	-	-	-	-	-	-	-
	II	2,30-2,50	-	-	-	-	-	-
	III	2,05-2,25	-	-	-	-	-	-