

# Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Dortmund

Stand: 1. Juli 1983

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 Wohnungsunternehmer  
 5. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten

Sachverständigen Herrn Architekt Körber  
 6. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Grundstückssachverständigen Herrn Hennch  
 7. der von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Sachverständigen Frau Röber  
 8. des von der Industrie- und Handelskammer vereidigten Sachverständigen Herrn Architekt Spiess

## 1. Allgemeines

Die Angaben des fortgeschriebenen Mietwertspiegels entsprechen dem Stadt vom 1. 7. 1983. 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 Mietpart-

nern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Der Mietwertspiegel wird zum 30. 9. 1984 überprüft. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung bis zum 30. 11. 1984 nicht einig, tritt der Mietwertspiegel am 31. 12. 1984 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), Mitausfallwagnis, Grundsteuer, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

hungen gemäß § 4 und 5 Miethöhegesetz bleibt unberührt. Durch den Mietwertspiegel werden mitvertragliche 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.

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.

In der Tabellenmiete sind die Kosten der Schönheitsreparatur nicht enthalten.

Die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkostenerhö-

## 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 zusammentreffen.

**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 Alterklassen (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 Geruchsbelästigung), 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 wer-

den dagegen in der Regel zu geringeren qm-Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt bemessen, wobei geringfügige Abweichungen berücksichtigt bleiben können:

### 4.2 Geschoßlage

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

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.

## 5. Anwendung der Mietwerttabelle

Feste Tabellenwerte können nicht alle Besonderheiten von Wohnungen im Einzelfall berücksichtigen. Die neue Mietwerttabelle sieht deshalb eine Mietpreisspanne (Bandbreite) für die verschiedenen Gruppen vor.

Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde Kriterien

(z. B. Ausstattungsqualität, außergewöhnlich gute Wohnlagen) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. Verkehrslärm, schlechte Grundrißgestaltung), aber auch eine bessere Berücksichtigung des Zeitpunktes der Bezugsfertigkeit 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	I	-	-	-	8,30-8,50	8,80-9,10	9,50-9,80	10,10-10,40
Abgeschlossene Wohnung mit Sonderausstattung	II	-	-	-	7,85-8,05	8,25-8,55	8,90-9,20	9,55-9,85
	III	-	-	-	7,35-7,55	7,65-7,95	-	-
2	I	5,15-5,35	5,75-5,95	6,00-6,20	6,55-6,75	6,95-7,25	7,75-8,05	8,25-8,55
Abgeschlossene Wohnung mit Heizung, Bad/WC	II	4,80-5,00	5,50-5,70	5,65-5,85	6,00-6,20	6,65-6,95	7,30-7,60	7,75-8,05
	III	4,35-4,55	4,85-5,05	5,10-5,30	5,70-5,90	6,10-6,40	6,75-7,05	7,35-7,65
3	I	3,75-3,95	4,50-4,70	4,85-5,05	5,40-5,60	5,75-6,05	6,30-6,60	-
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC	II	3,50-3,70	4,00-4,20	4,45-4,65	4,95-5,15	5,35-5,65	5,90-6,20	-
	III	3,15-3,35	3,60-3,80	4,10-4,30	4,50-4,70	4,90-5,20	5,50-5,80	-
4	I	3,35-3,55	3,60-3,80	-	-	-	-	-
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	II	3,05-3,25	3,30-3,50	-	-	-	-	-
	III	2,70-2,90	3,05-3,25	-	-	-	-	-
5	I	-	-	-	-	-	-	-
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest	II	2,70-2,90	-	-	-	-	-	-
	III	2,50-2,70	-	-	-	-	-	-
6	I	-	-	-	-	-	-	-
Nicht abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest	II	2,50-2,70	-	-	-	-	-	-
	III	2,25-2,45	-	-	-	-	-	-