

Mietwertspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
Stand: 1. Januar 1988

Nach mehrjährigen Verhandlungen steht der folgende Mietwertspiegel zur Verfügung, auf den sich der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dortmund e. V., der Verein Deutscher Mieter u. Pächter e. V. und die Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsunternehmen geeinigt haben.

Der Mietwertspiegel basiert auf einer wissenschaftlichen Repräsentativerhebung der FORSA Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH, Dortmund.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietwertspiegels entsprechen dem Stand vom 1. 1. 1988.

Die Mietwerttabelle enthält Mietrichtwerte je qm Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters-, Ausstattungs- und Lageklasse. 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 ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung festzustellen.

2. Zum Begriff „Ortsübliche Miethöhe“ in Dortmund

Die ortsübliche Miethöhe beinhaltet in Dortmund neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; das sind neben Grundsteuer und Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen).

Nicht enthalten sind die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung. Das sind z. B. Kosten der Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Strom und Gas, Kosten der Hausreinigung usw.

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

Durch den Mietwertspiegel werden mietvertragliche Regelungen hinsichtlich der Umlage für die Betriebskosten nicht ge-

ändert, sofern gewährleistet ist, daß die Umlagen nicht doppelt erhoben werden.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1. Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungs-klassen

Ausstattungs-klasse 1
Abgeschlossene, großzügig gestaltete Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung, Bad/WC, die aufgrund ihrer Sonderausstattung aus der Ausstattungs-klasse 2 herausragt.

Die Sonderausstattung umfaßt fünf verschiedene Sonderausstattungsmerkmale: Einbauküche / hochwertige Bodenbeläge / größerer Balkon oder Loggia / Terrasse, Garten, Dachterrasse / Gäste-WC.

Die Einstufung in diese Ausstattungs-klasse setzt voraus, daß mehrere dieser Merkmale zusammentreffen.

Ausstattungs-klasse 2
Abgeschlossene Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung, Bad/WC.

Ausstattungs-klasse 3
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC.

Ausstattungs-klasse 4
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung.

Ausstattungs-klasse 5
Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest.

3.2 Altersklasse (Baujahr)
Das Alter eines Gebäudes kann die Miethöhe beeinflussen. Aus diesem Grunde gibt es als Bewertungskriterien 7 Gebäudealters-klassen.

Die nicht nachträglich umfassend modernisierten Wohnungen sind in den Baualters-klassen bis 1948 (in den Ausstattungs-klassen 1 und 2) mit einem Abschlag von 10 % bis 15 % zu berücksichtigen.

In den übrigen Baualters-klassen kann bei nachträglicher umfassender Modernisierung durch den Vermieter die Einstufung in eine jüngere Baualters-klasse in Betracht kommen.

Eine umfassende Renovierung liegt dann vor, wenn in allen Wohnungen des Gebäudes Bad und WC, Heizungen und Fenster neu eingebaut wurden und Elektroinstallationen, Wasserversorgung und Abwasserrohre erneuert wurden.

Die Mietwerttabelle weist die Mietwerte für Wohnungen mit Isolierverglasung aus. Nur für Wohnungen in den Baualters-klassen bis 1966 ohne Isolierverglasung ist ein Abschlag in Höhe von bis zu 10 % des Mietwerts zu rechtfertigen.

Die Mietwertübersicht enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1984 erstellt worden sind.

3.3 Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse I – gute Wohnlage
Aufgelockerte bzw. ansprechende Bebauung, begrünte Vor-

gärten bzw. Innenhöfe, geringe Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen, gute Verkehrsverbindungen.

Lageklasse II – mittlere Wohnlage

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

Lageklasse III – einfache Wohnlage

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

4. Wohnungsgröße

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 50–90 qm Wohnfläche; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die Mieten für Kleinwohnungen unter 50 qm, insbesondere für die Appartements, liegen in der Regel über den in der Mietwertübersicht angegebenen Werten; Wohnungen über 90 qm werden dagegen in der Regel zu geringeren Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße (qm)	50–90	45	40	35	30	25	größer als 90
Zu- oder Abschlag	± 0 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 15 %	+ 20 %	+ 25 %	– 5 % bis – 10 %

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 Wohnlage) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. Verkehrslärm, schlechte Grundrißgestaltung, aber auch eine bessere Berücksichtigung des Zeitpunktes der Bezugsfertigkeit des Gebäudes ermöglicht werden.

5. Laufzeit des Mietwertspiegels

Der Mietwertspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31. 12. 1989.

Mietwerttabelle

Ausstattungs-klasse	Lage-klasse	Altersklasse						
		bis 1948	1949–1954	1955–1960	1961–1966	1967–1971	1972–1977	1978–1984
1 Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung, Bad/WC, Sonderausstattung:	I	6,40–7,20	6,80–7,30	7,10–7,80	7,40–8,30	7,60–8,40	8,20–8,90	8,60–9,50
	II	6,20–6,90	6,20–6,90	6,50–7,30	6,70–7,20	7,40–8,20	7,40–8,20	8,50–9,20
	III	–	–	–	–	–	–	–
2 Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung, Bad/WC:	I	5,70–6,35	6,60–7,40	6,60–7,40	6,70–7,40	7,55–8,40	7,55–8,40	8,60–9,40
	II	5,50–6,20	5,90–6,60	6,50–7,20	6,80–7,30	6,80–7,30	6,70–7,40	8,60–9,30
	III	5,35–6,25	–	–	–	–	–	–
3 Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC	I	5,30–6,15	–	–	–	–	–	–
	II	5,30–6,15	5,30–6,15	–	–	–	–	–
	III	4,10–4,85	–	–	–	–	–	–
4 Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad/WC in der Wohnung:	I	–	–	–	–	–	–	–
	II	3,45–4,10	4,40–4,95	–	–	–	–	–
	III	3,30–3,90	–	–	–	–	–	–
5 Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest:	I	–	–	–	–	–	–	–
	II	3,30–3,90	–	–	–	–	–	–
	III	3,30–3,90	–	–	–	–	–	–