



# DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 51 - 49. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt

Donnerstag, 23. Dezember 1993

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund Stand: 1. 1. 1994

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung  
- der Stadt Dortmund, Stadamt für Wohnungswesen,  
- der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Gemeinnütziger  
Wohnungsunternehmen,  
- des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins  
Dortmund e. V.

### 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand vom 1. 1. 94.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters-, Ausstattungs- und Lageklassen.

Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen ab 36 m<sup>2</sup> 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 1/2 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:

Grundsteuern, 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

Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen:

##### Ausstattungsklasse 1

Abgeschlossene, großzügig gestaltete Wohnung mit Sammel- / Etagen- / Nachtstromspeicherheizung, Bad und WC, Isolierverglasung, Balkon oder Terrasse/Garten, die aufgrund ihrer Sonderausstattung aus der Ausstattungsklasse 2 herausragt.

Die Sonderausstattung umfaßt: Einbauküche, hochwertige Bodenbeläge, Bad mit Wanne und zusätzlicher Dusche, zweites Waschbecken im Bad, Gästewc. Die Einstufung in diese Ausstattungsklasse setzt voraus, daß mindestens drei dieser Merkmale zutreffen.

##### Ausstattungsklasse 2

Abgeschlossene Wohnung mit Sammel- / Etagen- / Nachtstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, Isolierverglasung, Balkon oder Terrasse/Garten.

##### Ausstattungsklasse 3

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

##### 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 sieben Gebäudealtersklassen aus.

Für die Gebäudealtersklassen

- des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V.,  
- des Vereins Deutscher Mieter und Pächter 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.

bis 1966 sind getrennte Felder für umfassend modernisierte Wohnungen ausgeführt. 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.

#### 3.3 Lageklassen

Die Lage einer Wohnung kann die Miete beeinflussen. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund vier Lageklassen aus.

##### Beschreibung der Lageklassen

###### Sehr gute Wohnlage

Vorwiegend niedriggeschossige Bebauung, Waldnähe oder Aussichtslage, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gute Verkehrsanbindungen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen, geringe Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen.

###### Gute Wohnlage

Vorwiegend aufgelockerte bzw. ansprechende Bebauung, City- und citynahe Lage, Frei- und Grünflächen oder Gärten, gute Verkehrsanbindungen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen, geringere Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen.

Für die Einordnung in die sehr gute oder die gute Wohnlage ist erforderlich, daß jeweils mindestens drei der genannten Merkmale zutreffen.

Die ansprechende Bebauung kann z. B. durch überdurchschnittliche Architektur oder einen günstigen Gesamteindruck des Wohnumfeldes gekennzeichnet sein.

Der Begriff „City- und citynahe Lage“ umfaßt neben der Innenstadt selbst auch die Innenstadtbereiche. Er kann darüber hinaus in den Zentrumsbereichen der Vororte in Betracht kommen.

###### Normale Wohnlage

Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile, meist dichte Bebauung, jedoch ausreichende Verkehrsverbindungen zu Ein-

kaufsmöglichkeiten und zu öffentlichen Einrichtungen, durchschnittliche Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung.

###### Einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnungen in dichter Bebauung mit negativer Wohnbeeinträchtigung durch stärkere Lärm-, Staub- oder Geruchsbelastung, wenig Frei-, Grün- und Erholungsflächen.

### 4. Zuschläge

#### 4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 36 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten.

Für größere Wohnungen konnten entgegen früheren Erhebungsergebnissen keine Unterschiede mehr festgestellt werden, so daß keine Abschläge mehr vorzunehmen sind.

Die Zuschläge für kleinere Wohnungen sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße qm	Zuschlag
bis 30 m <sup>2</sup>	25 v. H.
31 - 35 m <sup>2</sup>	20 v. H.

#### 4.2 Isolierverglasung

Bei Wohnungen der Ausstattungsklassen 3 und 4, die mit Isolierverglasung bei mehr als 1/2 aller Fenster ausgestattet sind, ist ein Zuschlag von 0,30 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zu berücksichtigen.

#### 4.3 Aufzug

Für Wohnungen aller Ausstattungsklassen ist ein Zuschlag von 0,20 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu berücksichtigen, wenn das Wohngebäude mit einem Aufzug ausgestattet ist.

### 5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31. 12. 1994.

(Mietwerttabelle siehe Rückseite)

# Mietwerttabelle

Ausstattungs- und Lageklasse	Baualtersklasse									
	bis 1948	bis 1948 modernisiert	1949—1960	1949—1960 modernisiert	1961—1966	1961—1966 modernisiert	1967—1971	1972—1977	1978—1985	1986—1989
<b>Ausstattungs-klasse I</b>										
sehr gute Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	9,30—11,10	—
gute Wohnlage	—	7,60—9,70	—	7,60—9,00	—	—	—	7,10—10,20	9,40—11,10	10,90—12,70
normale Wohnlage	—	6,30—7,90	—	—	—	—	—	—	7,40—8,60	—
einfache Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Ausstattungs-klasse II</b>										
sehr gute Wohnlage	—	7,40—9,60	—	—	—	5,80—7,50	7,90—9,60	8,10—10,40	9,10—10,10	—
gute Wohnlage	—	5,90—8,80	6,20—8,70	6,80—9,90	7,30—8,90	7,20—9,00	6,90—9,20	6,90—10,00	8,10—10,90	8,90—11,00
normale Wohnlage	4,90—6,50	5,00—7,30	5,60—8,60	5,50—8,10	—	6,60—8,40	7,60—9,60	9,00—11,60	8,00—9,40	10,20—11,00
einfache Wohnlage	—	—	—	—	—	—	6,70—7,30	—	—	—
<b>Ausstattungs-klasse III</b>										
sehr gute Wohnlage	—	—	6,70—7,70	—	—	6,40—7,60	6,20—8,30	—	—	—
gute Wohnlage	5,10—7,40	5,40—7,80	6,00—8,30	5,60—8,90	6,50—9,30	6,50—8,90	6,20—8,50	7,10—8,20	—	—
normale Wohnlage	5,00—7,00	5,10—7,30	5,90—8,10	5,50—7,50	6,00—7,60	6,30—8,10	6,20—8,20	7,60—9,30	—	—
einfache Wohnlage	5,90—8,40	5,70—8,50	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Ausstattungs-klasse IV</b>										
sehr gute Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
gute Wohnlage	—	—	5,60—6,00	—	—	—	—	—	—	—
normale Wohnlage	3,50—5,30	—	4,50—6,50	—	—	—	—	—	—	—
einfache Wohnlage	4,60—6,40	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Ausstattungs-klasse V</b>										
sehr gute Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
gute Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
normale Wohnlage	3,00—3,80	—	—	—	—	—	—	—	—	—
einfache Wohnlage	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 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 soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde Kriterien (z. B. Ausstattungsqualität, Zeitpunkt der Modernisierung, Teilmodernisierung) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. schlechte Grundrißgestaltung) ermöglicht werden.