

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 01.07.1998

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung

- * der Stadt Dortmund, Stadtamt für Wohnungswesen,
- * des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund,
- * des Haus & Grund Dortmund - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.,
- * der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen,
- * des Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzvereins,
- * des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von dem InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum - im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand 01.01.1998. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 39 bis 150 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle 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.

Er gilt auch nicht für Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche.

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 Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
hochwertige Bodenbeläge, z. B. Parkett oder Keramikböden	3
Garten, auch zur Mitbenutzung	1
Gäste-WC	1
eingebauter Wandschrank (größer als 0,5 m ²)	1
Balkon / Loggia, Terasse / Dachterasse	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 mindestens 2-4 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, ohne Bad.

3.2. Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund 6 Baualtersklassen aus.

Für Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden, sind 3 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 Mo-

modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde, wie z. B. der Einbau von Isolierverglasung bei mindestens 2/3 aller Fenster, Maßnahmen zur Wärmedämmung (mindestens zwei Außenwände und Dach) Türenerneuerungen, Fußbodenerneuerungen, Grundrißänderungen, so daß die Wohnungen 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 oben genannten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

4. Zu- und Abschläge

4.1. Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 39 bis 150 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen nach dem Ergebnis der Befragung in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten.

4.2. Isolierverglasung

Für Wohnungen, die nicht mit Isolierverglasung bei mehr als 2/3 aller Fenster ausgestattet sind, ist ein Abschlag von 0,45 DM/m² Wohnfläche monatlich vorzunehmen.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 35,00 m ²	35,01 bis 39,00 m ²	39,01 bis 150,00 m ²
Zuschläge in %	13 v. H.	7 v. H.	--

Mietwerttabelle

Baualterklassen	Bis 1954	1955 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1991	1992 – 1995
		bis 1949 modernisiert	1950 – 1964 modernisiert	1965 – 1974 modernisiert		
Ausstattungsstufe 1 Heizung, Bad / WC	-	8,00 – 11,00	8,80 – 10,80	9,00 – 12,20	10,20 – 13,50	12,60 – 15,80
Ausstattungsstufe 2 Heizung, Bad / WC	6,70 – 9,50	7,00 – 10,30	8,20 – 10,00	8,70 – 12,00	9,40 – 12,10	12,20 – 14,70
Ausstattungsstufe 3 Heizung, Bad / WC	6,00 – 8,90	6,80 – 9,50	7,60 – 9,90	7,50 – 11,00	-	9,20 – 11,90
Ausstattungsstufe 4 Einzelöfen, Bad / WC	5,40 – 7,40					
Ausstattungsstufe 5 Einzelöfen, WC ohne Bad	3,90 – 5,60					

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2000.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe weist Mietspannen aus. Innerhalb dieser Spannen 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. Als Orientierungshilfe wird außerdem als Mittelwert der Median ausgewiesen, d. h. der mittlere Wert aller Mietwerte des jeweiligen Feldes.