

MIETSPIEGEL

für das Stadtgebiet Dorsten



Stand: 1. November 1991

M I E T S P I E G E L

für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. November 1991

unter Mitwirkung von:

Mieterverein Dorsten e. V.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Dorsten e. V.

Dorstener Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der
Stadt Dorsten**

Stadt Dorsten (Liegenschaftsamt)

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Dorsten dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Mietzinshöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die Mietzinsbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beitragen.

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf den 1. November 1991 und sollen die "üblichen Entgelte" - ortsüblichen Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung darstellen.

Dieser Mietspiegel gilt bis zum 31. Oktober 1993. Er wird bei Bedarf überprüft und kann ggf. vorzeitig den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

Zum Begriff "ortsübliche Miete"

Der ortsübliche Mietzins beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten wie Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen) und Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind nachstehend aufgeführte Aufwendungen für:

1. Grundsteuern 2. Wasserversorgung 3. Heizung und Warmwasserbereitung einschl. Wartung 4. Wartung und Betrieb von Aufzügen 5. Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung 6. Hausreinigung und Gartenpflege 7. Treppenhaus-, Keller- und sonstige allgemeine Beleuchtung 8. Schornsteinfeger 9. Sach- und Haftpflichtversicherungen 10. Wartungspersonal und Hausmeister.

Diese Kosten können nur erhoben werden,

- wenn sie vertraglich vereinbart sind oder
- ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Die Aufwendungen für Schönheitsreparaturen werden in diesem Mietspiegel nicht erfaßt.

Handhabung des Mietspiegels

Durch die Gruppen I bis VII ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen nach Baujahren vorgenommen worden.

Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen
Aufstellung der charakteristischen Bau- und Ausführungsmerkale der jeweiligen Gruppen

Gruppe I bis 1914

Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe über 3 m
Einfache Holzdielefußböden
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Einfache Holzfüllungstüren
WC außerhalb der Wohnung im Treppenhaus
Waschbecken im Treppenhaus
Küche: Ausguß und Kohleherdanschluß
Einige Elektrobremsstellen
Anschlüsse für Heizung und Kohleeinzelöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoß

Gruppe II 1924 bis 1936

Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel 2,80 m
Einfache Holzdielefußböden, im Bad Terrazzo
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Einfache Holzfüllungstüren
Bad in der Wohnung mit WC, freistehender Wanne und Kohlebadofen, Waschbecken
Küche: Ausguß und Kochherdanschluß (Kohle oder Gas)
Ausreichend Elektrobremsstellen
Anschlüsse für Heizung durch Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoß

Gruppe III 1950 bis 1956

Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
Spachtel- oder Steinfußböden, im Bad Terrazzo
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung

Sperrholtüren gestrichen
Bad: WC, freistehende Wanne und Kohle- oder Gasbadeofen, Waschbecken
Küche: Spüle mit Unterschrank, Kochherdanschluß (Kohle, Gas oder Elektro)
Ausreichend Elektrobrennstellen
Anschlüsse für Heizung mit Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe VI 1975 bis 1981

(1974: Energiesparmaßnahmen)

Einfache Wärmédämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
Holzeinfachfenster mit Isolierverglasung, im EG Rolläden
Sperrholtüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandsockel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluß (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechsanlage mit Türklingel
Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Freisitz/Terrasse
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe IV 1957 bis 1965

(1956: 1. Wohnungsbaugesetz)

Keine Wärmédämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Sperrholtüren natur
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände teilweise gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank, Kochherdanschluß (Kohle, Gas oder Elektro)
Ausreichend Elektrobrennstellen
Anschlüsse für Heizung mit Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe V 1966 bis 1974

(1965: 2. Wohnungsbaugesetz)

Einfache Wärmédämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Sperrholtüren natur mit Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandsockel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluß (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
Ausreichend Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne
Zentralheizung, Gasaußenwandöfen oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Freisitz/Terrasse
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VII 1982 bis 1990

Seit dem 01.01.1991 sind nach der DIN 4109 beim Wohnungsbau erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Raum- und Körperschallschutzes (z.B. Treppen, Haustechnik, Wohnungstrenn- und Installationswände) zu beachten. Bitte berücksichtigen Sie, daß der vorliegende Mietsspiegel Wohnungen in dieser Bauausführung noch nicht erfaßt, da bei der Aufstellung keine ausreichenden Daten zur Verfügung standen.

(1981: Energieeinsparungsgesetz)

Vollwärmeschutz
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden: auf schwimmendem Estrich PVC, im Wohnzimmer Parkett oder Textil, im Bad und ggf. Gäste-WC Fliesen
Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rolläden
Sperrholtüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenschluß, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC

Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluß (Gas oder Elektro), FliesenSpiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsanterne, Türsprechsanlage mit Türöffner
Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Freisitz/Terrasse
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockentraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Der Ausbau von Wohnraum, der über eine Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht und eine nachhaltige Wertverbesserung des Wohnraumes darstellt (sog. Modernisierung), kann unter Berücksichtigung des Standards der entsprechenden Gruppe zu einer Einstufung in eine höhere Gruppe führen als sie dem Baujahr entspricht, höchstens jedoch bis zur Gruppe des Ausbaujahres. Maßgeblich für die Einstufung ist der Baustandard. Es ist von folgenden Ausbaustufen auszugehen:

Ausbaustufe 1

Feuchtigkeitsschutz, sanitäre Grundausstattung - W/C, Bad/Dusche -, Elektroinstillation

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niederen Klasse möglich.

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung und des Gebäudes können den Mietzins beeinflussen.

Zu beachten sind hier u. a. eine bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluß), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc.

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen zu berücksichtigen.

Ausbaustufe 2

wie Ausbaustufe 1, zusätzlich jedoch:
Wärme- und Schallschutzaßnahmen, Verbesserung der Fenster und Außentüren, Grundriffverbesserungen, Verbesserungen des Innenausbau einschl. der Raumhöhe

Ausbaustufe 3

wie Ausbaustufe 2, zusätzlich jedoch:
Verbesserung bzw. Einbau von Heizungsanlagen einschl. Warmwasserversorgung

Ein umfassender Ausbau liegt vor, wenn alle drei Arten der Ausbaustufen erfüllt sind.

Lage der Wohnungen

Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen nur Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Lageklasse A - einfache Wohnlage -

Mietwohnlagen mit größeren störenden Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe und/oder Mängeln in der infrastrukturellen Ausstattung sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen und/oder mäßiger Verkehrsanbindung.

Beispiele:

Wohnungen im Bereich der Zeche (Halterner Straße), im Ortsteil Tönshof zentral, an der Gelsenkirchener Straße im Bereich der Gewerbebetriebe sowie unmittelbar an vielbefahrenen Durchgangsstraßen.

Lageklasse B - mittlere Wohnlage -

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind in der Regel dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) überschreiten nicht das übliche Maß. Bei stärkerem Verkehrsauftreten müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Wohnungen in der Altstadt, in Holsterhausen im Bereich beiderseits der Borcker Straße, im Dorfkern von Holsterhausen, im Geschäftszentrum an der Borcker Straße/Freiheitstraße, in Hervest im Ellerbruchbereich und Glück-Auf-Straße sowie in den Ortskernen von Altendorf/Jifkotte, Deuten, Lembeck, Ostrich, Wulfen.

Der Lageklasse B sind grundsätzlich Wohnungen guter Wohnlagen in Randbereichen zuzurechnen.

Beispiele:

Wohnungen in Deuten-Bühnert, in Lembeck im Bereich Am Hagen, in Rhade im Gebiet Neuer Grund, im westlichen, nördlichen und östlichen Teil von Wulfen-Barkenberg, Wulfen in den Bereichen Bückelsberg und Wittenbrink.

Lageklasse C - gute Wohnlage -

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (vorliegend bis zu zwei Geschosse) und guter Durchgrünung, ruhige Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelastungen.

Beispiele:

Wohnungen in den Bereichen Stadtfeld und Hardt außerhalb der Hauptverkehrsstraßen, in Holsterhausen (Bruchdamm, Martin-Luther-Straße zwischen Haupt- und Idastraße, Am Lipping) in Hervest (nördliches Marienviertel und Emingstraße) sowie im Bereich Maria Lindenhof (im Werth).

Außerordentliche Wohnlagen

Für außerordentlich gute Wohnlagen können Zuschläge, für außerordentlich schlechte können Abschläge von den Tabellenwerten in Betracht kommen.

Gruppe IV 1957 - 1965			Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990		
A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*	A*	B*	C*
DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²
-	6,00	-									
-	7,00	7,50	-	7,90	8,20	-	9,00	9,50	-	9,90	10,40

A = einlache Wohnlage
 B* = mittlere Wohnlage
 C* = gute Wohnlage

Erläuterungen:

Möglichkeiten mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen
des Baustandard

Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

Ausstattung	Gruppe I bis 1914	Gruppe II 1924 - 1936	Gruppe III 1950 - 1956						
Wohnungen von 60 bis 90 m ² Größe	A * DM / m ²	B * DM / m ²	C * DM / m ²	A * DM / m ²	B * DM / m ²	C * DM / m ²	A * DM / m ²	B * DM / m ²	C * DM / m ²
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	-	-	-						
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	-	-	-						
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC o. mit Heizung ohne Bad bzw. Dusche	4,00	-	-	-	5,25	-	-	5,75	-
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	4,90	5,50	6,00	5,20	6,00	6,60	-	6,80	-

Im übrigen sollten folgende Zu- und Abschläge gelten:

Wohnungsgrößen m ²	Zu- u. Ab- schläge	Sonderausstattung *	Gartenbenutzung
reine Appartement- wohnung (kleiner als 40 m ²)	+ 20 %		
40 - 44 m ²	+ 10 %		
45 - 49 m ²	+ 7,5 %		bei Mitbenutzung bis + 5 %
50 - 54 m ²	+ 5 %	bis + 10 %	bei ausschließlicher Nutzung bis + 10 %
55 - 59 m ²	+ 2,5 %		
60 - 90 m ²	+/- 0 %		
91 - 100 m ²	- 2,5 %		
über 100 m ²	- 5 %		

* Sonderausstattung: Es müssen über den normalen Ausstattungs- und Gruppenstandard hinausgehende Merkmale vorliegen.