

MIETSPIEGEL

für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. Mai 2002

aufgestellt durch:

Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.,

Postfach 10 05 22, 46255 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 95 36 44, Fax 0 23 62 / 77 119
E-Mail: vorstand@mietervereindorsten.de

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

Ursulastraße 4, 46282 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 2 33 42, Fax 0 23 62 / 4 56 22

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe,

vertreten durch **Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH,**
Westwall 39, 46282 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 9 92 50, Fax 0 23 62 / 99 25 25

Vermieterverein Dorsten,

Friedhofstraße 103, 46284 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 9 87 70, Fax 0 23 62 / 7 58 74

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten,

Bismarckstr. 5, 46284 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 66 50 80, Fax 0 23 62 / 66 57 62
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten,
Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten

Gebühr: 3,00 Euro

Vervielfältigungen zum Verkauf sind gemäß Urheberrechtsgesetz untersagt!

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Mehr-familienhäusern ab zwei Wohneinheiten 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. Mai 2002 und sollen die „üblichen Entgelte“ - ortsüblichen Mieten - im Sinne des § 558 BGB in der geltenden Fassung darstellen.

Dieser Mietspiegel gilt bis zum 30. April 2004. 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 bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten wie Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen) und Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind Aufwendungen für Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung, wie z. B.:

Grundsteuern, Wasserversorgung, Heizung und Warmwasserbereitung einschl. Wartung, Betrieb von Aufzügen, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Ent-wässerung, Hausreinigung und Gartenpflege, Treppenhaus-, Keller- und sonstige allgemeine Beleuchtung, Schornsteinfeger, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, etc. Außerdem sind keine Aufwendungen für Schönheitsreparaturen enthalten.

Diese Kosten können nur erhoben werden,

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

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

Auflistung der charakteristischen Bau- und Ausführungsmerkmale der jeweiligen Gruppen

Gruppe I bis 1949

Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel über 2,80 m (bis 1914: über 3 m)
Einfache Holzdielenfußböden, im Bad Terrazzo
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Einfache Holzfüllungstüren
Bad in der Wohnung mit WC, freistehender Wanne und Kohlebadeofen, Waschbecken
Küche: Ausguss und Kochherdanschluss (Kohle oder Gas)
Ausreichend Elektrobrennstellen
Anschlüsse für Beheizung durch Kohleeinzel- oder Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe II 1950 bis 1956

Keine Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel 2,50 m
Spachtel- oder Steinfußböden, im Bad Terrazzo
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Sperrholztüren gestrichen
Bad: WC, freistehende Wanne und Kohle- oder Gasbadeofen, Waschbecken
Küche: Spüle mit Unterschrank, Kochherdanschluss (Kohle, Gas oder Elektro)
Ausreichend Elektrobrennstellen
Anschlüsse für Beheizung durch Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoss

Gruppe III 1957 bis 1965

(1956: 1. Wohnungsbaugesetz)

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

Gruppe IV 1966 bis 1974

(1965: 2. Wohnungsbaugesetz)

Einfache Wärmedämmung in den Außenwänden
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Sperrholztüren natur mit Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro),
Wandsockel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschränk 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 Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für
Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe V 1975 bis 1981

(1974: Energiesparmaßnahmen)

Einfache Wärmedämmung 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 Rollläden
Sperrholztüren 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, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für
Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VI 1982 bis 1994

(1981: Energieeinsparungsgesetz
1991: Änderung DIN 4109, erhöhte Anforderungen an Raum- und
Körperschallschutz)

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 Rollläden
Sperrholztüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro),
Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro),
Fliesenspiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für
Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VII ab 1995

(1994: Wärmeschutzverordnung)

Erhöhte Anforderungen an den Vollwärmeschutz

Lichte Raumhöhe 2,50 m

Fußböden: auf schwimmendem Estrich Fliesen, im Wohnzimmer evtl. auch Parkett

Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Furnierte Holztüren und -zargen

Bad: WC, Einbauwanne und Dusche, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände raumhoch gefliest; Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC

Küche: Spüle mit Unterschrank und Durchlauferhitzer, Kochherdanschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel

Reichhaltige Elektroinstallation (Brennstellen und Unterverteilung)

Anschlüsse für Antennen- und Telekommunikationsanlage (analog oder digital), Türsprechanlage mit Türöffner

Zentralheizung mit Wärmemengenzähler oder Etagenheizung

Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) mit separaten Mess- und Regelvorrichtungen innerhalb der Wohnung

Abstellraum in der Wohnung

Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse

Waschküche im Keller mit separaten Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren 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, Koksetagenheizung, Einzelheizkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Bäder etc.

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

Behandlung von Modernisierungen

Teilmodernisierung

Die Modernisierung von Wohnraum, die über eine Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht und eine nachhaltige Wertverbesserung des Wohnraumes darstellt, führt zu einem dem Modernisierungsgrad entsprechenden Zuschlag.

Für die jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen sind folgende Zuschläge angemessen:

- Einbau von isolierverglasten Fenstern: Zuschlag bis zu 5%
- durchgreifende Modernisierung von Bad/WC: Zuschlag von 5 bis 10%
- Modernisierung einer vorhandenen Heizungsanlage (Einsparung von Energie bzw. Verringerung des Schadstoffausstoßes): Zuschlag bis zu 5%
- Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung: Zuschlag von 5 bis 10%, je nach Umfang
- Modernisierung des Innenausbaus (Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Rohrinstallation, Abhängen der Decken, Grundrissveränderungen): Zuschlag bis zu 10%, je nach Umfang

Umfangreiche Modernisierungen

Führen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen dazu, dass die Merkmale einer jüngeren Altersklasse ganz oder zum überwiegenden Teil erfüllt sind, ist eine angemessene Höherstufung möglich.

Sollten die Ausstattungsmerkmale der gewählten Klasse nicht alle erfüllt sein, sind angemessene Abschläge erforderlich. Sollten hingegen die Merkmale überschritten sein, müssten angemessene Zuschläge gemacht werden.

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 bzw. niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Treffen bei der Zuordnung einer Wohnlage auch Klassifizierungsmerkmale der nächsthöheren bzw. -niedrigeren Lageklasse zu, sollte eine angemessene Interpolation (Näherung) zwischen beiden Ausgangswerten erfolgen.

Lageklasse A - einfache Wohnlage

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

Beispiele:

Wohnungen im Bereich der Knotenpunkte klassifizierter Straßen (z.B. Marler Straße/ Bochumer Straße/ Vestische Allee oder Gemeindedreieck), der Schleuse (Hammer Weg), in Tönsholt, 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 Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Wohnungen in der Altstadt im Stadtkern und am Alten Postweg, in Holsterhausen im alten Ortskern und im Bereich Freiheitsstraße, in Hervest im Ellerbruchbereich und an der Glück-Auf-Straße, in der Feldmark an der Lindenfelder Straße, auf der Hardt an der Hafenstraße zwischen Gahlener Straße und Droste-Hülshoff-Straße

Lageklasse C - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Beispiele:

Wohnungen in den Bereichen Stadtsfeld und Hardt außerhalb der Hauptverkehrs- und Wohnsammelstraßen, in Holsterhausen am Bruchdamm und an der Dreckerstraße, in Hervest im nördlichen Marienviertel und an der Emingstraße

Außerordentliche Wohnlagen

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

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen (Rhade, Lembeck, Wulfen, Deuten, Östrich, Altendorf-Ulfkotte) und vergleichbaren Bereichen sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass bei guter und mittlerer Wohnlage eine angemessene Abstufung vorzunehmen ist. Dabei soll ein Mittelwert zwischen den beteiligten Tabellenwerten gebildet werden. Falls ein unterer Wert nicht vorhanden ist, entspricht der Abschlag dem zwischen zwei vorhandenen Tabellenwerten.

Beispiele guter Wohnlagen in Randbereichen:

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

Altersgruppe	Lageklasse ^{*1}	Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m²] ^{*2}
I bis 1949	B	3,30
	C	3,50
II 1950 bis 1956	B	3,70
	C	3,85
III 1957 bis 1965	B	4,10
	C	4,25
IV 1966 bis 1974	B	4,40
	C	4,65
V 1975 bis 1981	B	5,10
	C	5,45
VI 1982 bis 1994	B	5,75
	C	5,90
VII ab 1995	B	6,00
	C	6,20

^{*1} A = einfache Wohnlage: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert für diese Lageklasse ermittelt werden durch einen **Abschlag in Höhe von 10% vom Wert der Lageklasse B**

B = mittlere Wohnlage
C = gute Wohnlage

^{*2} Wohnungen ohne Heizung: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert ermittelt werden durch einen **Abschlag in Höhe von 15% vom entsprechenden Lagewert**. Dies gilt nur für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1965 errichtet wurden; ab 1966 gehört die Heizung zum Baustandard.

Zu- und Abschläge

2

Wohnungsgröße

kleiner als 40 m ² (Appartementwohnung)	+ 15%
von 40 m ² bis 50 m ²	+ 10% bis + 5%
von 50 m ² bis 60 m ²	+ 5% bis +/- 0%
von 60 m ² bis 90 m ²	+/- 0%
von 90 m ² bis 100 m ²	+/- 0% bis - 5%
größer als 100 m ²	- 5% bis - 10%

Souterrainwohnung	- 10% bis - 15%
--------------------------	-----------------

Sonderausstattung

Wenn über den normalen Ausstattungs- und Gruppenstandard hinausgehende Qualitätsmerkmale vorliegen (z.B. offener Kamin, Sauna, ...)	bis + 10%
---	-----------

Gartenbenutzung

Eine Garten- oder Gartenmitbenutzung liegt vor, wenn einer oder mehreren Mietpartei/en eine nennenswert große, vor oder hinter dem Haus liegende, den Wohnwert erhöhende Freifläche - nach Lage und Größe eindeutig festgelegt - zur freien Nutzung oder Mitbenutzung, als Nutz- oder Ziergarten überlassen wird.

Diese Nutzung sollte auch Bestandteil einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag sein. Ein Platz lediglich zum Trocknen der Wäsche ist keine Gartennutzung.

bei Mitbenutzung	bis +5%
bei ausschließlicher Nutzung	bis +10%

Beispiele für die Ermittlung einer Wohnungsmiete

1. Wohnung im Erdgeschoss eines 1990 gebauten Dreifamilienhauses in guter zur alleinigen Nutzung, Wohnfläche 100 m²

Wohnlage mit Garten

- Ausgangswert Altersgruppe VI (1982 - 1994), gute Wohnlage (C)		5,90 €/m²
- Abschlag für <i>Wohnungsgröße 100 m²</i>	- 5,0%	
- Zuschlag für <i>alleinige Gartennutzung</i>	+ 10,0%	
Summe der Zu- und Abschläge	+ 5,0%	+ 0,30 €/m ²
Mietwert lt. Mietspiegel		<u>6,20 €/m²</u>

2. Wohnung mit 55 m² Wohnfläche im Obergeschoss eines Altbaus (Baujahr 1951) in einfacher Wohnlage ohne Heizung; nachträglicher Einbau von Iso-Fenstern

- Ausgangswert Altersgruppe II (1950 - 1956), mittlere Wohnlage (B) mit Heizung		3,70 €/m²
- Abschlag für <i>einfache Wohnlage (A)</i>	- 10,0%	- 0,37 €/m ²
rechnerischer Ausgangswert für Altersgr. II, einfache Wohnlage (A) mit Heizung		3,33 €/m²
- Abschlag für <i>fehlende Heizung</i>	- 15,0%	- 0,50 €/m ²
rechnerischer Ausgangswert für Altersgr. II, einfache Wohnlage (A) ohne Heizung		2,83 €/m²
- Zuschlag für <i>Wohnungsgröße 55 m²</i>	+ 2,5%	
- Zuschlag für <i>Iso-Fenster</i>	+ 5,0%	
Summe der Zu- und Abschläge	+ 7,5%	+ 0,21 €/m ²
		3,04 €/m ²
Mietwert lt. Mietspiegel		<u>rd. 3,05 €/m²</u>