



MIETSPIEGEL

FÜR DAS STADTGEBIET DORSTEN



Stand: 1. Oktober 1985

MIETSPIEGEL

für freifinanzierte* Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. Oktober 1985

unter Mitwirkung von:

Mieterverein Dorsten e. V.

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

Dorstener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Dorsten

zusammengestellt durch:

Stadt Dorsten (Liegenschaftsamt)

* nicht preisgebundene

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 helfen und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beitragen.

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf den 1. Oktober 1985 und sollen die "üblichen Entgelte" – ortsüblichen Mieten – im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung darstellen.

Dieser Mietspiegel gilt bis zum 30. September 1987. 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
4. Müllabfuhr
5. Straßensenreinigung 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
Aufführung der charakteristischen Bau- und Ausführungsmerkmale der jeweiligen Gruppen

Gruppe I bis 1914

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

Gruppe II 1924 bis 1936

Keine Wärmedämmung in Außenwänden
Lichte Raumhöhe im Mittel 2,80 m
Einfache Holzdielenfußböden, 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 Elektrobrennstellen
Anschlüsse für Heizung durch Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoß

Gruppe III 1950 bis 1956

Keine Wärmedämmung in 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 Heizung mit Dauerbrandöfen
Waschküche im Keller, Trockenraum im Dachgeschoß

Gruppe IV 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 Durch-
lauferhitzer (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 Wärmedämmung in Außenwänden
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden PVC auf schwimmendem Estrich, im Bad Fliesen
Holzeinfachfenster mit Einfachverglasung
Sperrholztüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durch-
lauferhitzer (Gas, Elektro), Wandschüssel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-
anschluß (Gas, Elektro), Fliesenpiegel
Ausreichend Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne
Zentralheizung, Gasaußenwandöfen oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im
Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VI 1975 bis 1981

(1974: Energiesparmaßnahmen)

Einfache Wärmedämmung in 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 Durch-
lauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandschüssel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-
anschluß (Gas oder Elektro), Fliesenpiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im
Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Gruppe VII ab 1982

(1981: Energieeinsparungsgesetz)

Vollwärmeschutz
Lichte Raumhöhe 2,50 m
Fußböden: auf schwimmendem Estrich PVC, im Wohnzimmer Parkett oder
Textil, im Bad und ggf. im Gäste-WC Fliesen
Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Sperrholztüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durch-
lauferhitzer (Gas oder Elektro), Wände türhoch gefliest, Wasch-
maschinenanschluß, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-
anschluß (Gas oder Elektro), Fliesenpiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon
Waschküche im Keller mit Waschmaschinenanschlüssen, Trockenraum im
Keller, Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Kinderwagen

Die Baujahrgänge (1915 bis 1923 und 1937 bis 1949) werden nicht erfaßt, weil in diesen Zeiträumen keine typischen Wohngebäude errichtet wurden und keine verlässlichen Angaben über den Baustandard möglich sind. Die Zuordnung kann nach den Merkmalen der Gruppen I bis III mit Zu- oder Abschlägen erfolgen.

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. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölschluß), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenster sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc.

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

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

Ausbaustufe 1

Feuchtigkeitsschutz, sanitäre Grundausstattung – WC, Bad/Dusche –, Elektroinstallation

Ausbaustufe 2

Wärme- und Schallschutzmaßnahmen, Verbesserung der Fenster und Außentüren, Grundrißverbesserungen, Verbesserungen des Innenausbauwerks einschl. der Raumhöhe

Ausbaustufe 3

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 Lagebe- reichen 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:

Im Bereich der Zeche (Halteener Straße/Glück-Auf-Straße), Tönsholt zentral, Gelsenkirchener Straße im Bereich der Gewerbebetriebe.

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:

Altstadt Dorsten; Holsterhausen im Bereich beiderseits der Borkener Straße, Kern Dorf Holsterhausen, Geschäftszentrum Borkener Straße/Freiheitsstraße; Hervest Ellerbruchbereich; Ortskerne von Altendorf-Ulfkotte, Deuten, Lembeck, Östrich, Wulfen.

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

Beispiele:

Deuten-Bühnert; Lembeck Bereich Am Hagen; Rhade Gebiet Neuer Grund; Wulfen-Barkenberg West, Nord und Ost; Wulfen Bereiche Bückelsberg und Wittenbrink.

Lageklasse C — gute Wohnlage —

Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage, keine wesentlichen Verkehrsbelästigungen.

Beispiele:

Dorsten Wohnbereiche Stadtsfeld und Hardt außerhalb der Hauptverkehrsstraßen; Bereiche Emingstraße und Bruchdamm, Martin-Luther-Straße zwischen Hauptstraße und Idastraße, Am Lipping, nördliches Marienviertel.

Außerordentliche Wohnlagen

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

Im übrigen sollen folgende Zu- und Abschläge gelten:

Wohnungsgrößen m ²		Zu- u. Ab- schläge	Sonderausstattung *	Gartenbenutzung
reine Appartement- wohnung				
Wohnung bis 60 m ²		+ 10 %	bis + 10 %	bei ausschließlicher Nutzung mindestens + 10 %
60 - 90 m ²		+/- 0 %		
über 90 m ²		- 5 %		

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