

Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen
in Dorsten



Stand: 1. Juli 1981

**STADT
DORSTEN** 

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 01. Juli 1981
zusammengestellt durch die Stadt Dorsten
unter Mitwirkung von:

Mieterverein Dorsten e.V.

Mieterverein Recklinghausen Stadt und Landkreis e.V.

Haus- und Grundeigentümer-Verein e.V.

Dorstener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im
Rheinisch-Westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH/
Zweigniederlassung Bergmannssiedlung Marl**

Haus- und Grundeigentümer-Verein Recklinghausen e.V.

Bergbau AG Lippe

ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Dorsten. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Tabelle soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.07.1981 und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" – ortsübliche Mieten – im Sinne von Art. 3 § 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (2. WKSchG) bilden.

Dieser Mietspiegel gilt längstens bis zum 30.06.1983. Er wird bei Bedarf von den Beteiligten überprüft und kann ggf. vorzeitig den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt angepaßt werden.

Zum Begriff "Ortsübliche Miethöhe" in Dorsten

Die ortsübliche Miethöhe beinhaltet in Dorsten neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen), Mietausfallwagnis.
Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung; das sind:

1. Grundsteuer, 2. Wasserverbrauch, 3. Heizungskosten einschl. Wartungskosten, 4. Wartungskosten für Warmwassergeräte, 5. Kosten von Aufzügen, 6. Kosten der Müllabfuhr und Straßenreinigung, 7. Kosten der Entwässerung, 8. Kosten der Hausreinigung, 9. Gartenpflegekosten, 10. Kosten der Allgemeinbeleuchtung, 11. Schornsteinfegerkosten, 12. Sach- und Haftpflichtversicherungen, 13. Kosten für Wartungspersonal, Kosten für Hausmeister.

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der Tabelle die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis V ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

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

Modernisierung bis einschließlich 31.12.1974

Die Modernisierungen von Wohnraum sind bauliche Maßnahmen, die über eine Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen und eine Wertverbesserung des Wohnraums darstellen.
Es sind drei Arten zu unterscheiden:

1. Grundmodernisierung

(Feuchtigkeitsschutz, sanitäre Grundausstattung – WC, Bad/Dusche – Elektro-Installation)

2. Weitere Modernisierung

(Wärme- und Schallschutzmaßnahmen), z.B. Erneuerung der Fenster und Außentüren, Grundrißverbesserung, Erneuerung des Innenausbau

3. Noch weitere Modernisierung

(Verbesserung bzw. Einbau von Heizungsanlagen einschl. Warmwasserversorgung)

Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn alle 3 Arten der Modernisierung erfüllt sind. Bei bis zum 31.12.1974 modernisierten Altbauwohnungen ist hierbei ein Gesamtzuschlag von 1,80 DM als gerechtfertigt anzusehen.

Bei Vorliegen des Tatbestandes Gruppe 1 sind 20 % als angemessen zu betrachten. Bei Gruppe 2 40 %, bei Gruppe 3 ebenfalls 40 %.

Entsprechend § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann die Miete für nach dem 01.01.1975 durchgeführte Modernisierungen jährlich um 11 % der aufgewendeten Kosten abzüglich staatlicher Förderungsleistungen erhöht werden.

LAGE DER WOHNUNGEN

Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen 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

Vorwiegend Mietwohnlagen – die allgemeinen Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung, ausgesetzt sind – vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Beispiele:

Siedlungsgebiete im Bereich der Zeche und des Gaswerkes (im Bereich Halterner Straße/Gluck-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 meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkeren Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Außerdem Wohnlagen in Außenbereichen soweit nicht in Lageklasse C.

Beispiele:

Siedlungsgebiete beiderseits der Borkener Straße im Ortsteil Holsterhausen, Kern Dorf Holsterhausen, Geschäftszentrum Borkener Straße/Freiheitsstraße, Ortsteile Wulfen, Lembeck, Rhade, Altendorf-Ulfkotte, Gahlen-Östrich, Stadtkern Dorsten, Hervest Ellerbruchbereich, Bereich Emingstraße.

Lageklasse C – gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockelter Bebauung (überwiegend 1 1/2- bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung. Ruhige Lage, ohne wesentliche Verkehrsbelästigung.

Beispiele:

Randbereiche des Stadtgebietes Dorsten 1, außer an Hauptverkehrsstraßen; alter Dorfkern Hervest, Ausnahme Hauptverkehrsstraßen; Im Gorden, Bereich Martin-Luther-Straße ab Idastraße Richtung Dorfkern, Bereich "Am Lipping", nördliches Marienviertel, Lembeck außerhalb des Ortskernes, Rhade Kiebitzberg und Kalter Bach, Deuten "Bühner" und Waldsiedlung, Wulfen Bereich Wittenbrink-Sportanlage und Gecksbach.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungsstand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein.

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 Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen zu berücksichtigen.

Außerordentliche Wohnlagen

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

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden				Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1960 errichtet wurden				
	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm
Wohnungen von 65 bis 90 qm Größe	1,55 — 2,75	2,10 — 3,30	2,40 — 3,40	—	—	—	—	—	—
a) ohne Heizung, ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	2,00 — 2,85	2,55 — 3,65	2,85 — 3,75	2,55 — 3,40	2,95 — 3,85	3,40 — 4,05	—	—	—
b) ohne Heizung, ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	2,40 — 3,40	2,95 — 3,95	3,30 — 4,20	3,65 — 4,60	4,05 — 4,85	4,40 — 5,40	—	—	—
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche/WC oder mit Heizung ohne Bad bzw. Dusche	2,65 — 4,20	3,40 — 4,40	3,65 — 4,60	3,85 — 5,30	4,40 — 5,95	4,95 — 6,60	—	—	—
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche/WC	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1970 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1971 bis 1975 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden ab 1976		
	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	4,20 — 6,15	4,75 — 5,40	5,05 — 7,05	—	—	—	—	—	—
	4,95 — 6,95	5,60 — 7,60	6,25 — 8,25	6,05 — 7,35	7,15 — 8,25	7,90 — 8,80	6,60 — 7,90	7,70 — 8,80	8,45 — 9,35

Bei der Gruppe III erfolgt
ein Abzug von 20 %, bei
den Gruppen IV und V ein
Abzug von 30 %, sofern Bad
bzw. Dusche oder Heizung nicht
vorhanden.

Im übrigen sollen folgende Zu- und Abschläge gelten:

Reine Wohngebiete offene Bauweise Grünflächen bis 2 Geschosse	Wohnungsgrößen		Sonder- ausstattung	Garten- benutzung
	qm	Zu- und Abschläge		
bis + 10 %	reine Appartement- wohnungen	+ 20 %	bis + 10 %	bis + 5 % in Ausnahmefällen mehr
	normale Wohnung bis 55 qm	+ 10 %		
	55 - 65 qm	+ 5 %		
	65 - 90 qm	+ - 0 %		
	über 90 qm	- 5 %		