



MIETSPIEGEL

FÜR DAS STADTGEBIET DORSTEN



Stand: 1. Oktober 1989

MIETSPIEGEL

für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Dorsten
nach dem Stand vom 1. Oktober 1989

unter Mitwirkung von:

Mieterverein Dorsten e. V.

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

Dorstener Gemeinnützige 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. Oktober 1989 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 30. September 1991. 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. Treppenhäuser-, 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

Auflistung der charakteristischen Bau- und Ausführungsmerkmale der jeweiligen Gruppen

Gruppe I bis 1914

- Keine Wärmedämmung in den 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 Kohlerhdanschluß
- Einige Elektrobrennstellen
- 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 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 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 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 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 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), Wandschüssel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluß (Gas oder Elektro), Fliesen Spiegel
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 VI 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 Rolläden
Sperrholztüren natur in Stahlzargen
Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken, Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzer (Gas oder Elektro), Wandschüssel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschrank und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherdanschluß (Gas oder Elektro), Fliesen Spiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Freisitz/Terrasse
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. Gäste-WC Fliesen
Holz- oder Kunststoffeinfachfenster mit Isolierverglasung und Rolläden
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), Fliesen Spiegel
Reichlich Elektrobrennstellen
Gemeinschaftsantenne, Türsprechanlage mit Türöffner
Zentralheizung, Etagenheizung oder Elektrospeicheröfen
Abstellraum in der Wohnung
Balkon/Freisitz/Terrasse
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. eine bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelheizkörper 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 der 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 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 - WC, Bad/Dusche -, Elektroinstallation

Ausbaustufe 2

Wärme- und Schallschutzmaßnahmen, Verbesserung der Fenster und Außentüren, Grundrißverbesserungen, Verbesserungen des Innenausbauwes 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 Mietwohnungen 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

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

Beispiele:

Wohnungen im Bereich der Zeche (Halteimer Straße/Glück-Auf-Straße), im Ortsteil Tönsholt 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 Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Wohnungen in der Altstadt, in Holsterhausen im Bereich beiderseits der Borkener Straße, im Dorfkern von Holsterhausen, im Geschäftszentrum an der Borkener Straße/Freiheitsstraße, in Hervest im Ellerbruchbereich sowie in den Ortskernen von Altendorf-Ulfkotte, Deuten, Lembeck, Östrich, Wulfen.

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

Beispiele:

Wohnungen in Deuten-Bühmert, 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 (vorwiegend bis zu zwei Geschosse) und guter Durchgrünung, ruhige Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Beispiele:

Wohnungen in den Bereichen Stadtsfeld 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.

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 – 1936			Gruppe III 1950 – 1956		
	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
Wohnungen von 60 bis 90 m ² Größe									
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	3,50	—	—	—	4,75	—	—	5,25	—
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche/WC	4,25	4,75	5,25	4,50	5,25	5,75	—	5,75	—

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

Gruppe IV 1957 – 1965			Gruppe V 1966 – 1974			Gruppe VI 1975 – 1981			Gruppe VII ab 1982		
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* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²
—	5,75	—									
—	6,25	6,75	—	7,00	7,25	—	7,50	8,00	—	8,50	9,00

Erläuterungen:



Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard.



Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung.

Stand: 01.10.89

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 %	bis + 10 %	bei Mitbenutzung bis + 5 %
45 - 49 m ²	+ 7,5 %		
50 - 54 m ²	+ 5 %		bei ausschließlicher Nutzung mindestens + 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.