



MIETSPIEGEL 1998

**Für freifinanzierte Wohnungen
im Stadtgebiet Dorsten**



MIETSPIEGEL

für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. Januar 1998

aufgestellt durch:

Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.,
Postfach 11 03 19, 46262 Dorsten, Tel. 0 23 69 / 45 85, Fax 45 85

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Dorsten e. V.,
Ursulastr. 4, 46282 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 2 33 42, Fax 4 56 22

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

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

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten,**
Bismarckstraße 5, 46284 Dorsten, Tel. 0 23 62 / 66 50 80, Fax 66 57 62

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. Januar 1998 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. Dezember 1999. 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. Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Heizung und Warmwasserbereitung einschl. 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 VIII ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen nach Baujahren vorgenommen worden.

Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen
Aufstellung 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 Kohlerdanschluß
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 Unterschränk, 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 Durchlauf-erhitzer (Gas oder Elektro), Wände teilweise gefliest
Küche: Spüle mit Unterschränk, 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 Durchlauf-erhitzer (Gas oder Elektro), Wandschüssel gefliest

Küche: Spüle mit Unterschränk und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-anschluss (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 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 Durchlauf-erhitzer (Gas oder Elektro), Wandschüssel gefliest
Küche: Spüle mit Unterschränk und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-anschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
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 1982 bis 1990

(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 Durchlauf-erhitzer (Gas oder Elektro), Wände türhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, bei Wohnungen über 90 m² Gäste-WC

Küche: Spüle mit Unterschränk und 5 l-Kochendwassergerät, Kochherd-anschluss (Gas oder Elektro), Fliesenspiegel
Reichlich Elektrobreitstellen
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

Gruppe VIII ab 1991

Gleiche Ausstattungsmerkmale wie Baugruppe VII, seit dem 01.01.1991 jedoch aufgrund der Änderung der DIN 4109 erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Raum- und Körperschallschutzes (z. B. Treppen, Haustechnik, Wohnungstrenn- und Installationswände).

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. 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.

Behandlung von Modernisierungen

- Teilmodernisierungen -

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 eines Bades/einer Sammelheizung: Kein Zuschlag, Mietwertsteigerung wird durch Eingruppierung in eine andere Ausstattungs-kategorie berücksichtigt
- Einbau von isolierverglasten Fenstern: Zuschlag bis zu 5%
- durchgreifende Modernisierung von Bad/WC: Zuschlag bis zu 5%
- 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, Oberböden, Deckenverkleidungen, Elektroinstallationen, Grundrißveränderungen, Abhängen der Decken): 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 Höherstufung in die betreffende jüngere Altersklasse möglich.

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 (Halteimer Straße), im Ortsteil Tönsholt zentral, an der Geisenkirchener 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 und Glück-Auf-Straße.

Lageklasse C - gute Wohnlage -

Wohngebiete mit aufgelockelter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschosse) und guter Durchgrünung, ruhige Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

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.

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen (Rhade, Lembeck, Wulfen, Deuten, Östlich, 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-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.

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965		
	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
Wohnungen von 60 bis 90 m² Größe												
a) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC im Treppenhaus	3,65	4,00	-									
b) ohne Heizung ohne Bad bzw. Dusche, WC in der Wohnung	4,15	4,50	-									
c) ohne Heizung mit Bad bzw. Dusche, WC	4,80	5,40	-	5,35	6,30	-	7,00	-	-	7,40	-	-
d) mit Heizung, Bad bzw. Dusche, WC	5,85	6,65	7,15	6,25	7,15	7,90	-	8,00	-	8,50	9,00	-

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

Erläuterungen:



Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard



Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
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
-	9,40	9,80	-	10,60	11,20	-	12,00	12,50	-	13,00	13,50

Zu- und Abschläge

Wohnungsgrößen	Sonderausstattung *	Gartenbenutzung **
reine Appartement- wohnung (kleiner als 40 m ² + 20 %		
über 40 m ² + 10 %	bis + 10 %	bei Mitbenutzung bis + 5 % bei ausschließlicher Nutzung bis + 10 %
über 45 m ² + 7,5 %		
über 50 m ² + 5 %		
über 55 m ² + 2,5 %		
über 60 m ² +/- 0 %		
über 90 m ² - 2,5 %		
über 100 m ² - 5 %		
Souterrainwohnung	- 10 % bis - 15 %	

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

** 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 Gartenbenutzung.

Schutzgebühr 5,00 DM

**Vervielfältigungen zum Verkauf sind gem. Urheberrechtsgesetz
untersagt !**