



MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen

in Dorsten

Stand: 1. Mai 1979

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen in Dorsten

nach dem Stand vom 1. Mai 1979
zusammengestellt durch die Stadt Dorsten
unter Mitwirkung von:

Mieterverein Dorsten e.V.

Mieterverein Recklinghausen Stadt und Landkreis e. V.

Haus- und Grundeigentümer-Verein Dorsten e.V.

Dorstener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

Haus- und Grundeigentümer-Verein Recklinghausen e. V.

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 Mietpreisausinandersetzungen beitragen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1.5.1979 und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" – ortsübliche Mieten – im Sinne von Art. 3 § 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (2. WKSchG) bilden.

Der Mietspiegel wird von den beteiligten Stellen bis zum 30.4. eines jeden Jahres überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung bis zum 30.6. nicht einig, bleibt die Tabelle für längstens zwei Jahre in Kraft.

Zum Begriff "Ortsübliche Miete" in Dorsten

Die ortsübliche Miete 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 Miethöhe beeinflusst.

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

Bei bis zum 31.12.1974 modernisierten Altbauwohnungen ist die Gruppe II heranzuziehen. Hierbei muß es sich um Wohnungen handeln, die mit einer Neubaubauwohnung zu vergleichen sind, zum Beispiel durch

1. Einbau einer Heizungsanlage und eines Badezimmer
2. Reduzierung der Raumhöhe durch Abhängen der Decken
3. Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen
4. Erneuerung der Fenster und Türen.

Entsprechend § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann die Miethöhe für nach dem 1.1.1975 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 I – einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen – die allgemeinen Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelastungen 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/Glück-Auf-Straße), Tönsholt zentral, Gelsenkirchener Straße im Bereich der Gewerbebetriebe.

Lageklasse II – 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 stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Außerdem Wohnlagen in Außenbereichen bei ungünstigen Verkehrsverbindungen.

Beispiele:

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

Lageklasse III – gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 1/2- bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung. Ruhige Lage, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

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", nördl. Marienviertel, Lembeck außerhalb des Ortskernes, Rhade Kiebitzberg und Kalter Bach, Deuten "Bühmert" und Waldsiedlung, Wulfen Bereich Wittenbrink-Sportanlage und Gecksbach.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

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. Kachelofenwarmluftheizung, 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 1956 errichtet wurden		
	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm	A* DM/qm	B* DM/qm	C* DM/qm
Wohnungen von 60 bis 90 qm Größe	1,40 — 2,50	1,90 — 3,00	2,20 — 3,10	—	—	—
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,80 — 2,60	2,30 — 3,30	2,60 — 3,40	2,30 — 2,90	2,70 — 3,30	3,10 — 3,50
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,20 — 3,10	2,70 — 3,60	3,00 — 3,80	3,30 — 3,80	3,70 — 4,20	4,00 — 4,70
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,40 — 3,80	3,10 — 4,00	3,30 — 4,20	3,50 — 4,20	4,00 — 4,70	4,50 — 5,20
d) mit Heizung Bad/WC						

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

	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1957 bis 1965 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1966 bis 1970 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1971 bis 1975 errichtet wurden		
	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
	3,40 — 4,20	3,90 — 4,50	4,20 — 5,00	5,00 — 6,30	6,10 — 6,90	6,70 — 7,50	5,50 — 6,70	6,50 — 7,50	7,20 — 8,00
	4,10 — 4,90	4,70 — 5,50	5,30 — 6,10	6,70 — 7,50	6,70 — 7,50	6,70 — 7,50	6,70 — 7,50	6,70 — 7,50	7,20 — 8,00

Bei den Gruppen IV und
V erfolgt ein Abzug von
20 %, sofern Bad 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 Ausnahme- fällen mehr
	normale Wohnung bis 60 qm	+ 10 %		
	60 - 90 qm	+ - 0 %		
	über 90 qm	- 5 %		