

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum in Waltrop

Stand: 01.01.1992

Erstellt durch die Stadtverwaltung Waltrop
- Bauverwaltungsamt -
Rathaus
Münsterstr. 1
4355 Waltrop

ERLÄUTERUNGEN

1. Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Waltrop. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie 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 01.01.1992 und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" - ortsübliche Mieten - im Sinne von Art. 3 § 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (2. WKSchG) in der jeweils geltenden Fassung bilden.

Der Mietspiegel wird von den beteiligten Stellen alle zwei Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung nicht bis zum 31.03. einig, tritt die Tabelle i. d. R. am 01.04. außer Kraft.

Eine besondere Form der Veröffentlichung ist nicht vorgesehen. Der Mietspiegel wird von der Stadt Waltrop gedruckt und an alle interessierten Stellen kostenlos abgegeben.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Waltrop

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Waltrop neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen 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

- Grundsteuer (laufende öffentliche Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)

- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

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

Ferner sind in der Tabelle Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis VI der Tabelle 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.

Bei bis zum 31.12.1974 modernisierten Altbauwohnungen ist die Gruppe 11 heranzuziehen. Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde, zum Beispiel durch

1. Einbau einer Heizungsanlage und eines Badezimmers
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 vereinbarte Miete für nach dem 01.01.1975 durchgeführte weitere Modernisierungen jährlich um 11 % der aufgewendeten Kosten (abzüglich staatlicher Förderungsleistungen) erhöht werden.

3.1 Lage der Wohnungen

- Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

- Normale Wohnlage

Bei den normalen Wohnlagen handelt es sich um solche ohne besondere Vor- und Nachteile. 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 einer mittleren kreisangehörigen Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

- Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

- Geschoßlage

Auf die Miete kann sich die Lage der Wohnungen im Objekt selbst auswirken. So können zur Bildung der Einzelmieten Zu- und Abschläge erfolgen.

3.2 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 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 durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.3 Grundrißgestaltung

Durch den Begriff "Grundrißgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

3.3 Außerordentliche Wohnlagen

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

3.5 Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283 anzuwenden.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Waltrop werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 50 bis 90 qm Wohnfläche; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die qm-Mieten für Kleinwohnungen unter 50 qm, insbesondere für Appartements, liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten. Wohnungen über 90 qm werden dagegen in der Regel zu geringeren qm-Mieten überlassen.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage DM/m ²	in normaler Wohnlage DM/m ²	in guter Wohnlage DM/m ²
Gruppe I			
Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden			
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,75 - 3,40	2,95 - 3,50	3,00 - 3,90
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,95 - 3,50	3,20 - 4,15	3,80 - 5,00
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,75 - 4,40	3,90 - 5,00	4,65 - 5,75
d) mit Heizung, mit Bad/WC	4,90 - 5,50	5,40 - 6,15	5,90 - 6,90
Gruppe II			

Wohnungen in modernisierten Altbauten			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,80 - 5,30	5,10 - 5,70	5,90 - 6,90
d) mit Heizung, mit Bad/WC	5,40 - 6,15	6,15 - 6,90	6,50 - 7,75
Gruppe III			
Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1948 - 31.12.1960 bezugsfertig wurden			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,80 - 4,40	4,00 - 4,90	4,80 - 5,60
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,30 - 5,40	5,00 - 6,25	6,10 - 7,00
d) mit Heizung, mit Bad/WC	5,50 - 6,50	6,25 - 7,30	6,75 - 7,75
Gruppe IV			
Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1961 - 31.12.1970 bezugsfertig wurden			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	5,85 - 6,60	6,00 - 6,75	6,15 - 7,00
d) mit Heizung, mit Bad/WC	6,65 - 7,00	7,00 - 8,00	8,00 - 9,00
Gruppe V			
Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1971 - 31.12.1980 bezugsfertig wurden			
d) mit Heizung, mit Bad/WC	7,50 - 8,60	8,10 - 9,40	9,00 - 10,00
Gruppe VI			
Wohnungen in Gebäuden, die ab 01.01.1981 bezugsfertig wurden			
d) mit Heizung, mit Bad/WC	-		