

Mietwerttabelle

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren
nach dem Stand vom

- 1. Januar 1977-,

erstellt unter Mitwirkung

des Haus- und Grundbesitzervereins e.V., Düren,
des Deutscher Mieterbundes Köln e.V., Geschäftsstelle
Düren
des Gutachterausschusses bei der Stadt Düren,
der Dürener Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
der Stadt Düren – Amt für Wohnungswesen -.

I. Allgemeines

Die Angaben der Mietwerttabelle beziehen sich auf den 1.1.1977 und sollen eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsübliche Miethöhe – im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bilden.

Die Mietwerttabelle enthält Mietrichtwerte je qm Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters-, Ausstattungs- und Lageklassen. Sie dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten und bietet den Mietpartnern eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und Gebäude zu vereinbaren.

Bei den Angaben handelt es sich um Kaltmieten je qm Wohnfläche im Monat ohne Umlagen für

- a) Wasserverbrauch
- b) Kanalgebühren
- c) Betrieb des Aufzuges
- d) Betriebskosten der Heizung und der Warmwasserbereitung
- e) Betriebskosten der Gemeinschaftswaschanlage
- f) Hausreinigung, soweit sie nicht von den Mietern ausgeführt wird.

Die Umlage erhöhter Betriebs- und Kapitalkosten regelt sich nach §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Die Mietpreise je qm Wohnfläche beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 – 80 qm. Für Kleinwohnungen (unter 40 qm Wohnfläche) ist ein Zuschlag bis zu 20 % angemessen und für Wohnungen über 80 qm ist ein Abschlag bis zu 10 % möglich.

Die angegebenen Mietwerte gehen davon aus, daß die Schönheitsreparaturen vom Mieter ausgeführt werden.

II. Besondere Erläuterungen

Die in der Mietwerttabelle verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Wohnlage

Bei der Lage der Wohnung kommt es sowohl auf die Wohngegend als auch auf die Lage der Wohnung im Gebäude an. Innerhalb des Gebäudes ist zu unterscheiden zwischen Erd-, Ober- und Dachgeschoß (mit schrägen Wänden), Untergeschoß, Vorder- und Hinterhaus. Üblich ist es, daß Erdgeschoßwohnungen und Wohnungen vom III. Obergeschoß an (ohne Aufzug) allgemein einen geringeren Mietwert haben, als im I. und II. Obergeschoß (Geschoßdifferenz). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Aufzug kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen (beispielsweise in Mischgebieten mit Industrieanlagen), oder durch starken Verkehrslärm beeinträchtigt wird, ferner Wohnungen, die weit ab von öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Einkaufsmöglichkeiten gelegen sind. Eine Wertminderung liegt auch vor, wenn das Wohnen durch andere Faktoren beeinträchtigt wird.

mittlere Wohnlage

Hier handelt es sich um Wohnungen ohne Vor- und Nachteile, sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtrandbereichen (auch an Durchgangsstraßen). Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten müssen auch zu Fuß gut erreichbar sein. Diese Wohnungen liegen in

zumeist dicht bebauten Wohngebieten, die jedoch keine Beeinträchtigungen irgendwelcher Art aufweisen.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten müssen gut erreichbar sein.

2. Ausstattung der Wohnung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn z.B. Aufzug, Einbaumöbel, Alufenster, Isolierverglasung, zweites Bad oder Dusche, Einbauküche und ein Balkon oder eine Loggia mit mindestens 10 qm Größe vorhanden sind. Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

3. Appartementwohnungen

Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung mit einer Wohnfläche bis zu höchstens 40 qm zu verstehen, die in der Regel Kochnische oder Wohnkochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

III. Schlußbemerkung

Zusätzliche Informationen sind erhältlich beim Amt für Wohnungswesen, Düren, Schenkestraße 6-8.

		Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
Wohnungen in Gebäuden nach a) Alter	b) Wohnlage	Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad-Dusche WC im Treppenhaus oder außerhalb des Hauses	Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung	Wohnungen ohne Heizung, mit Bad/Dusche und WC oder mit Heizung und WC ohne Bad/Dusche	Wohnungen mit Heizung, Bad/Dusche und WC	Wohnungen mit besonderer Ausstattung
bis 1918 bezugsfertig	einfache	1,25 - 1,55	1,50 - 1,90	2,10 - 2,50	2,70 - 3,30	
	mittlere	1,50 - 1,90	1,80 - 2,20	2,50 - 2,90	3,00 - 3,60	
	gute	1,60 - 2,00	1,90 - 2,30	2,80 - 3,30	3,70 - 4,30	
von 1919 - 1948 bezugsfertig	einfache	1,50 - 1,90	1,80 - 2,20	2,50 - 2,90	3,20 - 3,80	
	mittlere	1,80 - 2,20	2,10 - 2,50	2,80 - 3,30	3,50 - 4,00	
	gute	1,90 - 2,30	2,30 - 2,70	3,10 - 3,60	3,90 - 4,40	
von 1949 - 1960 bezugsfertig	einfache		2,20 - 2,60	2,90 - 3,40	3,70 - 4,30	ab 6,00 DM aufwärts
	mittlere		2,40 - 2,80	3,20 - 3,70	4,20 - 4,80	
	gute		2,60 - 3,00	3,50 - 4,00	4,50 - 5,00	
von 1961 - 1970 bezugsfertig	einfache			3,10 - 3,60	4,20 - 4,70	
	mittlere			3,50 - 4,00	4,70 - 5,20	
	gute			4,00 - 4,50	5,20 - 5,70	
Seit 1971 bezugsfertig	einfache			3,30 - 3,80	4,40 - 5,00	
	mittlere			3,80 - 4,30	5,00 - 5,70	
	gute			4,10 - 4,60	5,50 - 6,20	