

# Mietspiegel

Mieterverein Dortmund, Kampstraße 4, 44137 Dortmund, 0231/55 76 56 - 0  
www.mieterverein-dortmund.de

*M i e t s p i e g e l*



---

## Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in

### Dortmund

Stand 01. September 2008

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- ♦ Haus & Grund Dortmund e.V. - Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund ,
- ♦ Mieter und Pächter e.V. - Mieterschutzverein, Prinzenstr. 7, 44135 Dortmund,
- ♦ Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstr. 4, 44137 Dortmund,
- ♦ Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen und
- ♦ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und der
- ♦ Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde. Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mit Hilfe einer Stichprobe (Nacherhebung) an die Marktentwicklung angepasst. Die Mietspiegel und die Anpassung wurden von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Der Mietspiegel genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- ♦ Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- ♦ Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

### 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2008. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 83,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 120 m<sup>2</sup>.

### 2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusive/Inklusive) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in Euro (€) je m <sup>2</sup> pro Monat	Baujahr des Hauses	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat)
... der Wasserversorgung	0,19	bis 1949	0,11
... der Entwässerung	0,21	1950 - 1959	0,17
... für Allgemeinstrom	0,03	1960 - 1969	0,22
... für Strassenreinigung	0,04	1970 - 1979	0,21
... für Müllabfuhr	0,22	1980 - 1989	0,28
... für Sach- und Haftpflicht- versicherungen	0,17	ab 1990	0,32

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden. Es konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat.

### 3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

#### 3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Sammel-/Etagen-/Nachstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum und einem k-Wert von ca. 1,9 bis 3,0) ausgestattet sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über bestimmte Sonderausstattungsmerkmale verfügt. **Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
<b>Balkon/Loggia</b>	<b>5 Punkte</b>
<b>Terrasse <u>und</u> Garten zur alleinigen Nutzung durch einen einzelnen Bewohner</b>	<b>17 Punkte</b>
<b>Terrasse <u>ohne</u> Garten zur alleinigen Nutzung durch einen einzelnen Bewohner</b>	<b>7 Punkte</b>
<b>Badezimmer mit Badewanne und Dusche</b>	<b>8 Punkte</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>9 Punkte</b>
<b>Böden in den Aufenthaltsräumen der Wohnung (Wohn- und Schlafräume)</b>	
♦ ohne Oberböden oder nur mit Teppichboden vermietet	<b>-3 Punkte</b>
♦ Parkettboden	<b>10 Punkte</b>
♦ Keramikboden	<b>7 Punkte</b>
<b>Gegensprechanlage</b>	<b>4 Punkte</b>
<b>Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen):</b>	
♦ Einfachverglasung (keine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung)	<b>- 12 Punkte</b>
♦ Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit 1995)	<b>5 Punkte</b>
♦ Höherwertige Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,0 und darunter)	<b>6 Punkte</b>
♦ Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen	<b>14 Punkte</b>
<b>Messeinrichtungen für die Wasserversorgung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)</b>	<b>2 Punkte</b>

<b>Erreichbarkeit der Wohnungen über einen Aufzug</b>	<b>5 Punkte</b>
<b>Einen oder mehrere "gefangene" Räume (Räume, die nur über einen anderen Raum zu erreichen sind)</b>	<b>- 4Punkte</b>

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

### **3.1.1 Ausstattungsklasse 1**

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 13 Punkte erreichen.

### **3.1.2 Ausstattungsklasse 2**

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 5 bis 12 Punkte erreichen.

### **3.1.3 Ausstattungsklasse 3**

Für die Sonderausstattung können bis zu 4 Punkte erreicht werden.

### **3.1.4 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1965**

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

### **3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1953**

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- ♦ WC in der Wohnung, aber ohne Bad oder
- ♦ mit Bad, aber ohne WC oder
- ♦ ohne Bad und ohne WC.

Bei folgenden Ausstattungsmerkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Rollläden an allen Fenstern, Satellitenanlage/Kabelanschluss in der Wohnung, Abstellkammer, eingebauter Wandschrank, kein fließend Warmwasser in der Küche, besondere Sicherheitsausstattung (z.B. einbruchsichere Verglasung und einbruchsichere Eingangstür), eigener Hauseingang mit eigenem Treppenhaus, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Keller- oder Mansardenraum.

## **3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen**

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltablette weist aus diesem Grund 5 Baualtersklassen aus.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1974 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. **Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.**

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>	<b>Zeitraum der Durchführung</b>	<b>Punktzahl</b>
<b>Heizungseinbau, Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage oder des Heizungskessel</b>	ab 1.1.1990	<b>6 Punkte</b>
<b>Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z. B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen)</b>	ab 1.1.1985	<b>6 Punkte</b>
<b>Wärmedämmung an mindestens zwei Außenwänden (nicht von innen)</b>	ab 1.1.1985	<b>19 Punkte</b>
<b>Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)</b>	ab 1.1.1990	<b>11 Punkte</b>

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietspiegel-Tablette:

- ♦ Bis 1959 errichtet, modernisiert, 12 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle (Spalte 3)
- ♦ Von 1960 bis 1974 errichtet, modernisiert, 12 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle (Spalte 5).

Bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen konnte kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

## 4. Zu- und Abschläge

### 4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 83,00 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

<b>Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>):</b>	bis 35,00 m <sup>2</sup>	35,01 - 55,00 m <sup>2</sup>	83,01 - 90,00 m <sup>2</sup>	90,01 - 100,00 m <sup>2</sup>	100,01 - 120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zu- bzw. Abschlag pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>+0,49 €</b>	<b>+0,21 €</b>	<b>-0,17 €*</b>	<b>-0,17 €</b>	<b>-0,36 €</b>

\*dieser Abschlag ist nur für Wohnungen mit 4 und mehr Räumen anzuwenden

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden, die zum 1.1. 2004 durch die Wohnflächenverordnung abgelöst wurde.

### 4.2 Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Abschläge. Nur für nachfolgende Lage-faktoren konnte ein Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

<b>Lagemerkmale</b>	<b>Abschlag pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Nähe <u>des Gebäudes</u> zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 500 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	<b>- 0,55 €</b>
Beeinträchtigung <u>der Wohnung</u> durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie	<b>- 0,23 €</b>

### 4.3 Sonstige Abschläge

<b>Grund</b>	<b>Abschlag je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	<b>- 0,15 €</b>
Wohnungen, die über eine Block-/Fernheizung beheizt werden	<b>- 0,15 €</b>
Wohnungen, für die mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen (Nahwärme; Contracting) wurde	<b>- 0,16 €</b>

## 5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2010.

<b>Mietspiegeltabelle 2008</b>							
<b>Spalte</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Bau- und Modernisierungs-kategorie</b>	bis 1918	1919 - 1959	bis 1959, modernisiert, 12 und mehr Punkte	1960 - 1974	1960 bis 1974, modernisiert, 12 und mehr Punkte	1975 - 1989	1990 - 2002
<b>Ausstattungs-kategorie</b>							
<b>Ausstattungs-kategorie 1 13 Punkte und mehr</b>	-	4,21 - 6,05 5,13	4,21 - 5,86 5,12	3,98 - 5,87 4,69	4,50 - 5,81 5,12	5,06 - 6,61 5,69	6,15 - 7,57 6,68
<b>Ausstattungs-kategorie 2 5 - 12 Punkte</b>	3,10 - 4,78 3,99	4,00 - 5,32 4,62	4,33 - 5,47 4,89	3,55 - 5,13 4,13	4,13 - 5,12 4,44	4,54 - 5,99 5,10	4,43 - 6,59 5,80
<b>Ausstattungs-kategorie 3 bis 4 Punkt</b>	3,06 - 4,44 4,00	3,98 - 5,00 4,61	4,16 - 5,17 4,62	3,18 - 4,68 4,12	4,43 - 5,30* 4,98	3,60 - 5,56 4,51	4,63 - 5,33* 5,03
<b>Ausstattungs-kategorie 4 bis Baujahr 1965</b>	2,47 - 4,16 3,41		<b>6. Anwendung der Mietspiegeltabelle</b> Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. Außerdem wird als Orientierungshilfe ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller, der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.				
<b>Ausstattungs-kategorie 5 bis Baujahr 1953</b>	2,54 - 2,91* 2,65						