

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. März 2011

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. - Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund,
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund Mieter und Pächter e.V. - Mieterschutzverein, Prinzenstr. 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstr. 4, 44137 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen Am Schallacker 23 44263 Dortmund,
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 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 von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er 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 2010. 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 m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 110,00 m² 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 140 m².

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 (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) 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 ² pro Monat
... der Entwässerung	0,25
... für Strassenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,19
... für Sach- und Haftpflicht- versicherungen	0,20

Baujahr des Hauses	Kosten für Grundsteuer (Betrag in Euro je m ² pro Monat)
bis 1949	0,11
1950 - 1959	0,17
1960 - 1969	0,22
1970 - 1979	0,21
1980 - 1989	0,28
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 Zentral-/Etagenheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC, Isolierverglasungen ausgestattet sind und ohne Oberböden bzw. mit Kunststoffbelag (z.B. PVC-Boden) vermietet werden.

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
Balkon (kein Austritt) oder Loggia	6 Punkte
Terrasse oder Dachterrasse	14 Punkte
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> separater Dusche	9 Punkte
Gäste-WC	9 Punkte
Vermietung mit Oberböden in der überwiegenden Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung (Wohn- und Schlafräume). Eine Vermietung mit Oberböden schließt die folgenden Fußbodenbeläge ein: <i>Teppich, Laminat, Kork, aufgearbeitete Hobeldielen, Parkett, Keramikfliesen, Naturstein. Entscheidend ist, dass die Fußbodenbeläge in der überwiegenden Anzahl der Wohn- und Schlafräume verlegt sind.</i> <ul style="list-style-type: none"> ● Baujahr des Gebäudes vor 1970 ● Baujahr des Gebäudes 1970 und später 	23 Punkte 18 Punkte
Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) <ul style="list-style-type: none"> ● Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) 	8 Punkte
Kein fließendes Warmwasser in der Küche <i>Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. festinstallierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.</i>	- 13 Punkte
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume <i>(Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)</i>	- 6 Punkte

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 30 Punkte erreichen.

3.1.2 Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 1 bis 29 Punkte erreichen.

3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung werden nur 0 Punkte bzw. Punkte im Negativbereich erreicht.

3.1.4 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1969

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

3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1950

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 Merkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Einfachverglasung, Wärmeschutzverglasung/höherwertige Wärmeschutzverglasung, Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 10 Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1977 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Erreichen die Modernisierungen nach nachfolgender Tabelle eine Zahl von 15 Punkten und mehr erfolgt die Einordnung in die Spalte „modernisiert“ des ursprünglichen Baualters.

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Punktzahl
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1980 bis 1989 durchgeführt wurden	5 Punkte
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1990 bis 1999 durchgeführt wurden	7 Punkte
Modernisierungsmaßnahmen, die ab 2000 durchgeführt wurden	8 Punkte

Mit Punkten belegt werden Modernisierungen aus den folgenden Modernisierungsgruppen:

- Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung der gesamten Heizungsanlage oder Austausch des Heizkessels,
- Erstmaliger Bad- oder Duscheinbau oder Baderneuerung (Neuverfließung und Austausch der Sanitäröbekte)
- Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke
- Wärmedämmung der Kellerdecke
- Wärmedämmung aller Außenwände
- Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)
- Einbau einer Trittschalldämmung

4. Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 140 m². Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 110,00 m². 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:

Wohnungsgröße (m ²):	bis 35 m ²	35,01 - 55 m ²	Über 110 m ²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,54 €	+ 0,31 €	- 0,16 €	+ 0,86 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 qm. Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 55,00 qm kombinierbar.

4.2 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). <i>Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/laerm für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.</i>	- 0,12 €

4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,10 €
Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden (Fernheizung)	- 0,26 €
Wohnungen, die mit Nachtstromspeicherheizungen ausgestattet sind	- 0,06 €

Zu- und Abschläge konnten für die Ausstattungsklasse 5 nicht untersucht werden und sind daher nicht anwendbar.

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2012.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren (z.B. barrierefrei erreichbare oder insgesamt barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnungen) bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- lagebedingte Unterschiede.

Als Orientierungshilfe wird 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.

Mietspiegeltabelle 2011								
Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8
Baualters- und Modernisierungsklasse	bis 1929	bis 1929 modernisiert 15 und mehr Punkte	1930 - 1969	1930 - 1969 modernisiert 15 und mehr Punkte	1970 - 1977	1970 - 1977 modernisiert 15 und mehr Punkte	1978 - 1994	1995 - 2007
Ausstattungsklasse 1 30 und mehr Punkte		4,55 - 6,43 5,34	3,99 - 5,66 5,45	4,69 - 6,60 5,70	5,21 - 6,12 5,60	5,05 - 7,27 5,81	5,10 - 7,08 5,87	6,15 - 7,37 6,90
Ausstattungsklasse 2 1 - 29 Punkte	3,78 - 5,00 4,52	4,17 - 5,62 4,88	3,96 - 5,19 4,47	4,07 - 5,58 4,81	4,12 - 5,63 4,85	4,67 - 5,25 4,76	5,00 - 6,63 5,80	5,83 - 7,42 6,40
Ausstattungsklasse 3 bis 0 Punkte	3,40 - 4,80 4,17	3,91 - 5,07 4,60	4,06 - 4,80 4,49	4,04 - 5,09 4,53	4,12 - 5,09 4,13	4,65 - 5,55 4,82	4,50 - 6,15 5,17	5,95 - 7,16 6,15
Ausstattungsklasse 4 Einzelöfen, WC und Bad	bis 1969							
	2,77 - 4,83 3,90							
Ausstattungsklasse 5 Einzelöfen, WC oder Bad	bis 1950							
	1,89 - 2,56* 2,17							