

Mietspiegel

Mieterverein Dortmund, Kampstraße 4, 44137 Dortmund, 0231 . 55 76 56 - 0

W!e!f!z!b!e!d!e!



Mietspiegel Dortmund

für nicht preisgebundene Wohnungen (Stand: 1. Januar 2015)

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverband, Elisabethstr. 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , Prinzenstr. 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstr. 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund sowie der
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 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.

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 2014. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) (s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) 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 150 m².

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). 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, Heiz- 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 € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,31
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,21
... für Sach- und Haftpflicht- versicherungen	0,25

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,12
1950 - 1959	0,19
1960 - 1969	0,25
1970 - 1979	0,24
1980 - 1989	0,32
ab 1990	0,36

Bei der Erstellung des Mietspiegels konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualterklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualterklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualterklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. 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 bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

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. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Unter- bis Obergrenze in € / m ²	Mittelwert (Median) in € / m ²	Berechnungshilfe Mieterverein Dortmund
bis 1929	3,58 - 5,19	4,40	<i>Wählen Sie die Spanne Unter- bis Obergrenze und den Mittelwert der Baualterklasse Ihrer Wohnung aus und notieren diese im Ergebnisfeld auf Seite 6. Auf den Folgeseiten können Sie Zu- + Abschläge ermitteln.</i>
1930 - 1969	3,83 - 5,30	4,60	
1970 - 1977	4,14 - 5,43	4,70	
1978 - 1994	4,73 - 6,38	5,41	
1995 - 2001	5,18 - 6,85	5,97	
2002 - 2005	5,47 - 7,33	6,36	
2006 - 2011	6,07 - 8,18	6,72	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2015 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 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	bis 40,00 m ²	40,01 - 50,00 m ²	50,01 - 60,00 m ²	110,01 - 120,00 m ²	über 120 m ²	Appartements	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,82 €	+ 0,41 €	+ 0,21 €	- 0,12 €	- 0,32 €	+ 1,27 €	

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist nicht mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.1:
Gäste-WC	+ 0,18 €	
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,26 €	

5.3 Bodenbeläge

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.2:
Ohne Oberböden vermietet	- 0,35 €	
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,14 €	
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,24 €	
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,34 €	

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.3:
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €	
Nachtstromspeicher	- 0,07 €	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,44 €	
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,54 €	

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkistenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.4:
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €	
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 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.)	- 0,12 €	
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €	
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,23 €	
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €	
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07 €	
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen) Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,30 €	

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben: Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.5:
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,29 €	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,37 €	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,45 €	
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €	
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €	

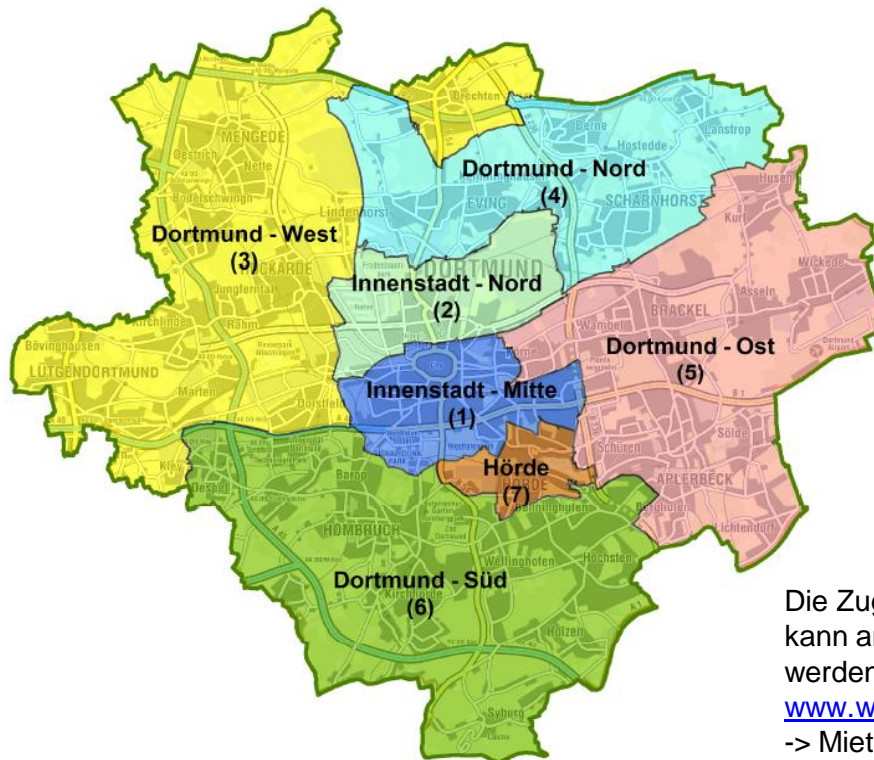
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.6:
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). 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.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €	

5.8 Gebietseinteilung:

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann an folgender Stelle überprüft werden:
www.wohnungswesen.dortmund.de
 -> Mietspiegel

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannen.

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche	Summe aus 5.7:
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,56 €	1. Berechnen Sie die Gesamtsumme aller Zu- und Abschläge 2. Tragen Sie den Wert in die Ergebnistabelle am Seiteneinde ein
Innenstadt-Nord (2)	- 0,19 €	
Dortmund-West (3)	± 0,00 €	
Dortmund-Nord (4)	± 0,00 €	
Dortmund-Ost (5)	+ 0,13 €	
Dortmund-Süd (6)	+ 0,48 €	
Hörde (7)	+ 0,21 €	

6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016.

Hinweise des Mietervereins Dortmund	Ergebnis Berechnungshilfe			
	Unterswert	Mittelwert	Oberswert	
<p>Hinweise des Mietervereins Dortmund</p> <p>Für durchschnittliche Wohnungen kann grundsätzlich vom Mittelwert als ortsübliche Vergleichsmiete ausgegangen werden. Eine Einordnung oberhalb des Mittelwertes muss vom Vermieter in der Mieterhöhung begründet werden. Bei unterdurchschnittlichen Wohnungen kann eine Einordnung unterhalb des Mittelwertes angemessen sein, die durch den Mieter begründet werden muss.</p> <p>Bei einer Mieterhöhung sind durch den Vermieter – neben der korrekten Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel – auch Fristen, Kappungsgrenzen sowie Form- und Begründungsvorschriften zu beachten! Mehr Informationen in unserem Ratgeber „Mieterhöhung“. Erhältlich unter www.mvdo.de/ratgeber.html und in unserer Geschäftsstelle.</p> <p>Nutzen Sie zur Überprüfung Ihrer Mieterhöhung die Rechtsberatung des Mietervereins Dortmund: Kampstr. 4, 44137 Dortmund // 0231/5576-56-0 // www.mvdo.de</p>	<p><i>Mietspiegelspanne + Gesamtsumme der Zu- und Abschläge</i></p>			
	Mieten-Spanne des Mietspiegelfeldes (4. Mietspiegeltabelle, S.2)			
	Gesamtsumme der Zu- und Abschläge (Punkte 5.1 bis 5.8)			
Ergebnis				