

- Mieterschutzverein -

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in

Dortmund

Stand: 1. September 2004

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V., Elisabethstr. 4, 44139 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
- des Gutachterausschusses 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 gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach 2 Jahren indexgestützt 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 März 2002 mit der Indexfortschreibung März 2004. 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 50,01 bis 85,00 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 110 m².

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. 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 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 Wasserversorgung	0,18
... der Entwässerung	0,20
... für Allgmeinstrom	0,03
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,20
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,20

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
Bis 1949	0,11
1950 – 1959	0,19
1960 – 1969	0,22
1970 – 1979	0,22
1980 – 1989	0,29
Ab 1990	0,31

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Kosten für Klein- und Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1. Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausrüstung 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 ausgestattet sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über 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/Loggia	2
Terrasse/Dachterrasse	6
Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei	3
Böden in den Aufenthaltsräumen der Wohnung (Wohn- und Schlafräume)	
• Teppichboden	3
• Laminat- oder Parkettboden	6
• Keramikboden	10
Gäste-WC	2
Kaltwasserzähler für die Wohnung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)	5
Einfachverglasung (<u>keine</u> Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren – z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen)	- 5
Kein Warmwasser in der Küche	- 7
Lage der Wohnung im Souterrain	- 7

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 8 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 2 bis 7 Punkte erreichen.

Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung kann bis zu 1 Punkt erreicht werden.

Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1965

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

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.

3.2. Baualters- und Modernisierungsklassen

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

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ur-

sprünglichen 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:

Modernisierungsmaßnahmen	Zeitraum der Durchführung	Punktzahl
Heizungseinbau oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage	ab 1.1.1980	2
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z. B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen)	ab 1.1.1980	7
Wärmedämmung an mindestens zwei Außenwänden (nicht von innen)	ab 1.1.1990	14
Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)	ab 1.1.1990	7
Erneuerung der Türen (Zimmer- und/oder Wohnungseingangstüren)	ab 1.1.1980	7
Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	ab 1.1.1970	7
Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen, z.B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen	ab 1.1.1990	5

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietspiegeltabelle:

- Bis 1949 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der nachstehenden Tabelle (Spalte 2).
- Von 1950 bis 1969 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der nachstehenden Tabelle (Spalte 4)

4. Zu- und Abschläge

4.1. Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50,01 bis 85,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Apartments 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 35,00 m ²	35,01 bis 40,00 m ²	40,01 bis 50,00 m ²	85,01 bis 100,00 m ²
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,38 €	+ 0,37 €	+ 0,21 €	- 0,27 €

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung ermittelt werden, die zum 1.1.2004 durch die Wohnflächenverordnung abgelöst wurde.

4.2. Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Lagemerkmal	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nähe zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 200 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	- 0,17 €
Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen), an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie oder in direkter Nähe zu anderen Verkehrsmitteln (z.B. Einflugschneise des Flughafens) und geht davon eine Lärmbelästigung aus	- 0,15 €
Größere Grünflächen mit Erholungswert – größere Gärten bzw. parkähnliche Grünanlagen oder Wald - in der Nähe des Gebäudes (bis zu 200 m Entfernung)	+ 0,05 €

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2006.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

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.

Mietspiegeltabelle															
Spalte	1		2		3		4		5		6		7		
Baualters- u. Modernisierungsklasse	Bis 1949		bis 1949 modernisiert, 19 u. mehr Punkte		1950 bis 1969		1950 bis 1969 modernisiert, 19 u. mehr Punkte		1970 bis 1979		1980 bis 1989		1990 bis 1998		
Ausstattungs-kategorie 1 8 und mehr Punkte	4,27	5,38	4,55	6,06	4,25	5,72	4,90	6,60	4,73	6,65	5,13	6,29	6,05	7,64	
	4,79		5,22		5,17		5,95		5,69		5,90		6,77		
Ausstattungs-kategorie 2 2 bis 7 Punkte	3,29	4,58	4,04	5,44	3,94	4,96	4,12	5,89	4,49	5,80	4,76	6,35	5,07	6,96	
	4,05		4,69		4,40		4,94		5,08		5,72		5,75		
Ausstattungs-kategorie 3 bis 1 Punkt	2,70	4,45	3,89	4,85	3,90	4,77	3,84	5,09			4,54	*	5,07		
	3,94		4,46		4,23		4,67				4,81				
	Bis 1965														
Ausstattungs-kategorie 4 Einzelöfen WC und Bad	2,66	4,01													
	3,51														
	Bis 1953														
Ausstattungs-kategorie 5 Einzelöfen, WC o. Bad	2,32	*	2,72												
	2,60														