



# **Einfacher Mietspiegel gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

## **für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Dormagen**

**Stand: 01. Oktober 2006**

### **Einvernehmlich erstellt mit:**

- Mieterverein Dormagen und Umgebung e. V.
- Mieterverein Düsseldorf e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stadt und Kreis Neuss e. V.
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein  
von 1888 e.V.

### **Herausgeber:**

**© Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister  
Fachbereich für Wirtschaftsförderung und  
Liegenschaften  
– Wohnungsbauförderung –**

Schutzgebühr: 3,00 EURO

## **I. ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Er bietet den Vertragsparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte zu vereinbaren. Ebenfalls ist er von Bedeutung bei Mieterhöhungsverfahren und im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen.

## **II. GELTUNGSBEREICH**

Die in der Tabelle zusammengefassten Mietwerte gelten nur für freifinanzierte und nicht möbliert vermietete Alt- und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Für Ein- und Zweifamilienhäuser kann der Mietspiegel jedoch unter Berücksichtigung der entsprechenden Wohnlage mit einem Zuschlag von 10 % analog angewendet werden. Die Mietwerte gelten nicht für mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes oder Landes geförderte Wohnungen. Auch wenn aus anderen Gründen nur die Kostenmiete erhoben werden darf, können die Mietwerte nicht herangezogen werden.

## **III. GESETZLICHE GRUNDLAGE**

Rechtsgrundlage für Erhöhungen sind die Vorschriften der §§ 557 bis 561 BGB. Mieterhöhungen können nach § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB mit diesem Mietspiegel begründet werden.

## **IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE**

Alle Tabellenwerte beziehen sich auf Standardwohnungen mit Sammelheizung (Zentral-, Etagen-, Nachtstromspeicherheizung), Isolierverglasung, normalen sanitären Einrichtungen mit Bad oder Dusche und WC in Mehrfamilienhäusern. Eine davon abweichende Ausstattung rechtfertigt Zu- oder Abschläge. Als Zuschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht: Sauna, Solarium, Schwimmbad, mehrere Bäder. Als Abschlagsmerkmale gelten u.a. Einzelöfen, einfach verglaste Fenster.

Die Tabellenwerte geben die Nettokaltmiete (Grundmiete) in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an.

## V. VERGLEICHSKRITERIEN

### 1. Wohnlage

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Dormagener Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen, d. h. es handelt sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Kriterien, die zur Anwendung der Werte für eine andere Wohnlage herangezogen werden können, sind nachstehend aufgeführt. Für die Anwendung müssen jedoch mehrere Kriterien vorliegen.

#### a) einfache Wohnlage

- Randlagen mit schwachen Verkehrsanbindungen
- weit entfernte Einkaufszentren und öffentliche Einrichtungen
- zusammenhängende Blockbebauung ohne Grünflächen
- weit entfernte öffentliche und allgemein zugängliche Grün- oder Waldflächen
- Schulen, Behörden, Ärzte und Zahnärzte sind schlecht erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden
- Wohnungen im reinen Gewerbegebiet
- starke Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen (z.B. Eisenbahn, BAB sowie stark frequentierte Durchgangsstraßen)
- Wohnungen in einer Entfernung von bis zu 200 m von der Autobahn, gemessen von der Fahrbahngrenze der Autobahn parallel zur Wohnbebauung hin
- Wohnungen, die sich in einem Gebiet befinden, dass die Immissionsgrenzwerte des § 2 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl I 1990, 1036 vom 12.06.1990 in der z. Z. geltenden Fassung) überschreitet

#### b) gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen
- Baumpflanzungen an Straßen bzw. in Gärten
- Grün- und Waldflächen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar
- ruhige Lage, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr
- kaum Straßenlärm oder sonstige Lärm- und Geruchsbelästigung
- Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Behörden, Kaufhäuser, Ärzte und Zahnärzte sind leicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
- Günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sofern für eine Baualtersgruppe keine Werte angegeben sind, wird empfohlen, diese durch Ableitung von den angegebenen Werten zu ermitteln.

## 2. Zu- und Abschläge

### a) Zuschläge

1. Wohnungen bis 30 qm	20 %
2. Wohnungen bis 40 qm	15 %
3. Wohnungen bis 60 qm	5 %
4. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	10 %

### b) Abschläge

1. Wohnungen ohne isolierverglaste Fenster	5 %
2. Untergeschosswohnungen	15 %
3. Wohnungen über 95 qm in Mehrfamilienhäusern	7 %

## 3. Modernisierung

Die Einstufung der Wohnung in eine jüngere Altersklasse ist dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen so verbessert wird, dass sie den Wohnungen einer jüngeren Altersklasse entspricht.

Beispiele:

a) Einbau einer Sammelheizung – *keine Verjüngung*

b) Modernisierung von Bad und Heizung – *Verjüngung um eine Altersklasse*

c) a) und b) zuzüglich Schaffung der dazu erforderlichen Räumlichkeiten durch Grundrissänderung sowie etwaiger Verbesserung der Ausstattung und Gestaltung – *Verjüngung um 2 – 4 Altersklassen*

d) durchgreifende Modernisierung – *Verjüngung um 2 bis 4 Altersklassen je nach Umfang der Modernisierung*

e) umfassende Modernisierung (Baufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter – sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) Gebrauch gemacht wird – Einstufung in eine Baualterklasse die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

#### 4. Wertermittlung

In der Tabelle ist neben der Bandbreite das arithmetische Mittel angegeben. Grundsätzlich ist vom Mittelwert auszugehen, bei Abweichung von dem Mittelwert innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung
- Grundriss und Lage innerhalb des Hauses
- Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallation
- Vorhandensein eines Personenaufzuges.

#### 5. Tabelle

Baujahr	Wohnlage								
	einfache			mittlere			gute		
	von €	bis €	Mittel- wert	von €	bis €	Mittel- wert	von €	bis €	Mittel- Wert
bis 1948	-	-	-	4,27	5,11	<b>4,60</b>	-	-	-
1949-1960	-	-	-	4,22	5,27	<b>4,68</b>	-	-	-
1961-1969	-	-	-	4,68	5,92	<b>5,31</b>	5,20	6,84	<b>6,13</b>
1970-1976	-	-	-	5,14	6,21	<b>5,87</b>	6,10	7,48	<b>6,66</b>
1977-1985	-	-	-	5,60	6,88	<b>6,20</b>	6,20-	7,13	<b>6,77</b>
1986-1990	-	-	-	5,93	6,91	<b>6,40</b>	-	-	-
1991-2002	-	-	-	6,20	7,26	<b>6,72</b>	6,67	8,26	<b>7,31</b>
2003-2005	-	-	-	6,25	7,89	<b>7,12</b>	-	-	-

Wenn in der Tabelle für einzelne Rasterfelder keine Werte ausgewiesen sind bedeutet dies nicht, dass Wohnlagen dieser Art nicht existieren. Vielmehr können mangels ausreichendem Datenmaterials keine repräsentativen Werte angegeben werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Definitionen zu den Wohnlagen verwiesen.