

BSV Deutschland GmbH, Fürstenwall 24, 40219 Düsseldorf

Amtsgericht Musterstadt
Az.: 19 C 274/ 07
Musterstraße

12345 Musterstadt

Telefon: 0211 - 971 792 65
Telefax: 0211 - 942 595 11
Mobil: **0172 - 404 758 0**
Email: info@bsv-deutschland.de

Unser Zeichen
GG 01/20XX

Ihr Ansprechpartner
Christoph Riedel

Datum
06.03.2015

Historie:

Im vorliegenden Fall wendete sich ein Mieter gegen eine Mieterhöhung. Das Gericht beauftragte den Sachverständigen mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Wohnflächenberechnung soll nicht erfolgen, da diese zwischen den Parteien unstrittig ist.

Gutachten

- Urschrift -

In dem Rechtsstreit

Amtsgericht Musterstadt

Aktenzeichen: **19 C 274/ 07**

des Immobilienkaufmanns Maximilian Mustermann,
Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

- Klägers

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Mustermann,
Musterallee 1, 12345 Musterdorf

gegen

die Eheleute Maren Muster und Moritz Muster,
Musterberg , 12345 Musterhausen

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwalt Dr. Muster,
Musterberg 10, 12345 Musterstadt

- Beklagten

bin ich mit Beschluss des Amtsgerichts Düsseldorf vom 01.02.2015 (Blatt 143 und 144 der Gerichtsakte) zum Sachverständigen bestimmt worden.

Es soll Beweis erhoben werden, über die Frage

1.
ob das Mieterhöhungsverlangen des Klägers vom 01.01.2014 zum 01.03.2014 in Höhe von € 45,- netto für die Dachgeschosswohnung des Objekts Musterstraße 1 in 12345 Musterhausen einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete entspricht,

2.
Falls nein:

Welcher Betrag andernfalls anzusetzen ist,

durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

I.

Grundlagen des Gutachtens:

1. Die dem Sachverständigen vorliegende Gerichtsakte (1. Band bis Blatt 148)
2. Der durchgeführte Ortstermin
3. 38 bei dem Ortstermin gefertigte Fotos
4. Mietrichtwerttabelle für Düsseldorf vom 01.01.2014
5. Bericht sozialräumliche Gliederung
6. Lärmkarten von www.umgebungslaerm.nrw.de
7. Fahrplan Rheinbahn
8. Energiebedarfsberechnung
9. Dämmwertberechnung

II.

Ortstermin und Teilnehmer

Der Ortstermin fand am Montag den 3. März 2015 in der Zeit von 11:30 Uhr bis 13:15 Uhr in Objekt Musterstraße 1 in 12345 Musterhausen statt. Zu diesem Termin waren Verfahrensbevollmächtigten der Parteien schriftlich geladen worden. Bei dem Ortstermin waren anwesend:

- der Kläger persönlich,
- Rechtsanwalt Mustermann, Prozessbevollmächtigter des Klägers,
- Herr Moritz Muster, Geschäftsführer der Beklagten
- Rechtsanwalt Dr. Muster, Prozessbevollmächtigter der Beklagten
- Der Sachverständige

III:

Allgemeine Aufgaben:

Zu begutachten ist eine 100 m² große Dachgeschosswohnung im Objekt Musterstraße 1 in 12345 Musterhausen. Die derzeitige Ist-Miete beträgt € 900,- netto/kalt, was einem Mietpreis von € 9,- netto/kalt/m² entspricht. Das Mieterhöhungsverlangen von € 45,- netto/kalt entspricht einer Mieterhöhung von € 0,50 netto kalt/m² oder 5 Prozent.

Fotos 1 bis 6
Grundriss 1

Anlage I
Anlage II

IV: Sachverhalt Beurteilung

1. Wohnlage

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil Unterbilk in unmittelbarer Rheinnähe. Es grenzt der Stadtbezirk Carlstadt im Norden und der Medienhafen im Süden an. Westlich liegen Landtag und Stadttor sowie östlich der Jürgensplatz.

Bericht sozialräumliche Gliederung

Anlage III

Unterbilk ist ein bürgerliches Viertel, das geprägt ist von Mehrfamilienhäusern, welche vielerorts eine teilgewerbliche Erdgeschossnutzung hatten. Zwischenzeitlich werden viele dieser Objekte revitalisiert und häufig auch in Teileigentum umgewandelt. Daneben entstehen zahlreiche hochwertige Neubauprojekte. Entsprechend entwickelt sich die Infrastruktur des Viertels.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind im Radius von 2 Kilometern gegeben.

Das Versorgungszentrum im Bereich Lorettostraße/Friedensplatz/Bilker Allee ist fußläufig erreichbar. Ebenso die Carlstadt, der Medienhafen, das Stadtzentrum und die Altstadt. Auch die Naturschutz- und Naherholungsgebiete der Lauswarth und der Oberkasseler Rheinwiesen erreicht man bequem zu Fuß.

Die ÖPNV Anbindung erfolgt über Bus- und Straßenbahn über die Haltestellen Stadttor/Landtag in 100m Entfernung zum Objekt.

Die Einbindung in das innerstädtische Straßennetz ist hervorragend. Die schnelle Anbindung an alle Autobahnzubringer ist über den Rheinufertunnel bzw. die Rheinkniebrücke gegeben. Parkplätze und Tiefgaragen sind in unmittelbarer Objektnähe vorhanden, daneben sind um das Objekt herum weitreichende Anwohnerparkbereiche ausgewiesen.

Die Musterstraße ist eine Anliegerstraße mit einer Fahrspur pro Fahrtrichtung, sehr geringem Verkehrsaufkommen innerhalb einer Tempo-30-Zone. Entsprechend weisen die Lärmemissionskarten für das Objekt lediglich nur eine geringe Lärmbelastung durch Straßenverkehr aus.

Lärmemissionskarte

Anlage IV

Flughafenlärm ist nicht festzustellen, Eisenbahnlärm ebenfalls nicht. Die 100m vom Objekt laufende Straßenbahn erhöht die Lärmbelastung nicht. Daneben fährt die Straßenbahn auf dieser Strecke nach aktuellem Fahrplan in der Uhrzeit von 06:00 - 23:00 Uhr.

Schallemissionsplan Fluglärm

Anlage V

Fahrplan Rheinbahn

Anlage VI

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich eine Großbaustelle. Hier entstehen zur Zeit ca. 50 Luxuseigentumswohnungen eines Projektentwicklers. Der Bau ist dergestalt fortgeschritten, dass nur noch mit geringen Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen durch den End- und Innenausbau zu rechnen ist. Die Fertigstellung des Objektes ist am 01.07.2016 vorgesehen. Zwei weitere größere Sanierungen im Straßenbereich sind bereits abgeschlossen.

Die umliegend hochwertige Bebauung, die in unmittelbarer Nähe befindliche Parkanlage am Rhein, die Anliegerstraßenlage sowie ausreichende Parkmöglichkeiten führen in der Mikro-Standortbewertung zu einem überdurchschnittlichen Ergebnis. Die Einbindung in den Gesamtstadtteil Unterbilk mit seinen sehr guten Versorgungseinrichtungen, die Anbindung an das übrige Stadtgebiet und die hervorragende Verkehrsinfrastruktur bestätigen dies in der Makrostandortbewertung.

2. Das Wohnhaus

Das Mehrfamilienhaus in der Musterstraße 1 ist ein vollunterkellertes 6 geschossiges Haus mit ausgebautem Dachgeschoss mit rechts- und linksseitiger Anschlussbebauung. Das Baujahr ist mit 1956 angegeben, wobei es sich hierbei nicht um das Ursprungsbaujahr sondern um das Datum des Nachkriegswiederaufbaus handelt. Im Jahr 1976 erfolgte eine Revitalisierung und Aufstockung zur heutigen Etagenzahl. Im Jahr 2013 wurden die Dachgauben erweitert und das Dachgeschoss kernsaniert. Insgesamt verfügt das Objekt über 10 Wohneinheiten. Jeweils 2 Einheiten im ersten bis vierten Obergeschoss und jeweils eine Einheit im fünften Obergeschoss und Dachgeschoss.

Fotos 7-10

Anlage I

Vorder- und Rückfassade sind mit einem einfachen einwandfreien Rauputz versehen. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden.

Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und wurde in 2015 neu eingedeckt. Straßenseitig sind 3 Gauben ausgebildet, rückwärtig sind 2 Gauben ausgebildet, von denen die rückwärtig sehend linksseitige Gaube auf einen Balkon führt. Die Gauben sind mit bodentiefen, zweiflügeligen Fenstern versehen. Die Absturzsicherungen sind aus Glas.

Fotos 11-13

Anlage I

Keller und Geschossdecken sind aus Beton und nicht gesondert gedämmt. Die Bodenplatte der zu begutachtenden Wohnung ist allerdings im Rahmen der Sanierung zusätzlich mit einem Naturstoff gedämmt worden. Der Bodenbelag wurde entkoppelt.

Die Zuwegung zum Haus erfolgt über den Gehweg der Musterstraße und ist gepflastert. Der Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht und mit einem Naturstein (Granit) verkleidet. Die Hauseingangstür ist eine Echtholztür. Im Eingangsbereich sind die Klingeln und die Gegensprechanlage auf einer Edelstahlplatte angebracht. Die Briefkastenanlage befindet sich im Hausflur. Durch diesen wird ein Innenhof erreicht mit Stellplätzen für Mülltonnen und Fahrräder. Der Innenhof ist von gepflegten Grünbeten umrandet. Die Tür zum Innenhof ist ebenfalls aus Echtholz. Beide Türen sind mit Gasdruckdämpfern versehen, der Lärmbelästigungen beim Zufallen minimiert. Im Hausflur befinden sich der Treppenaufgang in die Obergeschosse sowie der Treppenabgang zum Keller. Beide Treppen sind aus Beton und mit Holzgeländern versehen. Die Wände des Hausflurs und des Treppenhauses sind mit Rauputz versehen. Die Böden sind mit Steinplatten belegt. Die Treppenpodeste sind hingegen gefliest und haben jeweils ein Holzfenster zum Innenhof. Grundstück, Keller und Gebäude hinterlassen einen normal gepflegten Eindruck, der bautechnisch dem Stand der letzten größeren Sanierungsmaßnahme aus dem Jahr 1976 entspricht.

Fotos 14-17

Anlage I

3. Wohnung

Die Wohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss/Dachgeschoss. Vor der Wohnung im Dachbereich ist eine automatische Entrauchungsanlage als Dachflächenfenster eingebaut, die elektrisch geöffnet werden kann, um das Treppenhaus zu belüften.

Foto 18

Anlage I

3.1 Wohnungseingangstür/ Sicherheit

Die Wohnungseingangstür ist eine neue Sicherheitstür mit innenliegendem Stahlblatt und einer in der Wand verankernden Mehrfachschließung. Sie verfügt über einen Sicherheitsquerriegel und einen Türspion und entspricht der Brandschutzklasse F95. Die Schließzylinder sind mit einem Hartmetall-Aufbohrschutz versehen. Neben der Tür sind in der Wand vom Wohnungsinneren zu schaltende LED-Einbauleuchten, so dass

der Bereich vor der Tür auch bei ausgeschalteter Treppenhausbeleuchtung erhellt werden kann. Eine neue Gegensprechanlage ist vorhanden. Der passive Sicherheitsstandard der Wohnung ist auf dem neusten Stand der Technik.

Foto 19

Anlage I

3.2 Fenster

Die zweiflügeligen bodentiefen Fenster in den Gauben verfügen ebenfalls über eine Mehrfachschließung und sind 3-fach verglast. Davor befinden sich an den straßenseitigen Gauben Absturzsicherungen aus Panzerklarglas. Gleiche Absturzsicherung ist in der rückwärtigen Gaube rechts montiert. Die Gaube zum Balkon benötigt keine Absturzsicherung. Alle fünf Gauben sind mit elektrischen Rollläden versehen, die nach dem Herunterfahren zusätzlich verriegeln und somit von außen nicht hochgeschoben werden können.

Fotos 20-24

Anlage I

3.3 Zuschnitt/ Belichtung

Beim Eintritt in die Wohnung gelangt man in einen Flur, von dem rechts ein Schlafzimmer abgeht. Links befinden sich Gäste-WC, Badezimmer und der Zugang zu einem Arbeitszimmer, über das man eine Terrasse betreten kann. Geradeaus erreicht man einen großzügigen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich. Von hier aus ist ein zusätzlicher Raum über der Wohnung über eine Treppe zu erreichen. Dieser Raum verfügt über zwei großflächige Velux Dachflächenfenster mit fernbedienbaren Rollläden. Ein Bereich für die Haustechnik ist im oberen Bereich abgetrennt. Die Treppenöffnung ist mit einer Absturzsicherung aus Sicherheitsglas eingefasst. Der Raum unter der Treppe wird mit Einbauschränken genutzt.

Insgesamt ist die Wohnung vom Grundriss offen gestaltet. Lediglich das Gäste-WC, das Badezimmer und das Schlafzimmer sowie der Raum für die Haustechnik verfügen über Türen. Diese sind hochwertig ausgeführt und mit Edelstahlbeschlägen versehen. Durch die großen Fensteröffnungen und die Ausrichtung der Wohnung ist die Belichtung der Räume zu jeder Tageszeit optimal.

Fotos 25-28

Anlage I

3.4 Bodenbeläge/ Wände

Der Bodenbelag in der gesamten Wohnung inklusive des Bades und des Gäste-WC besteht aus weiß-gekälkten Eichendielen. Hieraus wurden auch die Fensterbänke gefertigt. Der Bodenbelag kann als absolut hochwertig bezeichnet werden. Die Wohnungswände sind in Q5 glattverputzt, wodurch eine besonders hochwertige Oberfläche entsteht, die weiß gestrichen ist. In Feuchtraumbereichen bzw. der Küche ist eine spezielle Versiegelung angebracht.

Fotos 29-30

Anlage I

3.5 Sonstige Ausstattung

In der Wohnung befindet sich eine vermierterseitig gestellte hochwertige Einbauküche mit weißen Hochglanzlackflächen. Eine Kücheninsel mit Induktionsherd, Einbauofen, Kühl- und Getränkekülschrank sowie einer Dunstabzugshaube sind vorhanden. Ferner finden sich Einbauschränke unter der innenliegenden Treppe und im Schlafzimmer sowie ein in die Wand eingelassener Spiegeleinbauschränk im Bad.

Fotos 31-34

Anlage I

3.6 Terrasse

Die Terrasse ist mit Bankirai belegt. Die Balkonbrüstung ist umlaufend gemauert und mit einem Zinkabschlussblech versehen. Zusätzlich sind in der Brüstung LED-Einbauleuchten.

Foto 35

Anlage I

3.7 Elektro-Anlagen

Die Elektroversorgung mit Zuleitungen ab Übergabepunkt im Keller, die Leitungen in der Wohnung, die Sicherungen und die Unterverteilungen sind neu. Schalter, Steckdosen sind ebenfalls neu und in ausreichender Zahl vorhanden. Die Wohnung verfügt über eine Netzwerkverkabelung. Telefonleitungen und Fernsehanschlüsse sind in allen Räumen vorhanden. Daneben verfügt die Wohnung über LED-Einbauleuchten in Decke, Gaubenwangen und Wänden. Abweichend von alter Halogeneinbautechnik verringert sich durch den Einsatz von LED der Stromverbrauch erheblich. Die komplette Elektroinstallation ist auf aktuellem Stand der Technik.

Foto 36

Anlage I

3.8 Heizung/Warmwasseraufbereitung/Installation

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese wird von einer energieeffizienten Brennwert-Gastherme gespeist. Zusätzlich ist eine Handtuchheizung im Badezimmer vorhanden. Die Heizungssteuerung erfolgt über Thermostate in den Räumen. Über die Brennwerttherme wird auch das Warmwasser bereitet. Im Haustechnikraum ist ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Die komplette Heizungs- und Warmwasseraufbereitung ist auf dem aktuellen Stand der Technik.

3.9 Bad/ Gäste-WC

Das innenliegende Bad wird durch ein in die Wand geschnittenes Tageslichtfenster belichtet. Daneben ist ein Außen-Badentlüfter eingebaut. Die begehbare Dusche ist mit Mosaik-Glasfliesen gefliest und wird mit einer Klarglastür geschlossen. Badkeramik und Armaturen sind hochwertig. Eine Handtuchheizung ist vorhanden sowie Deckeneinbauleuchten in ausreichender Anzahl. Das übrige Badezimmer ist mit

Eichendielenboden ausgestattet. Das Gäste-WC hat kein Fenster, verfügt über ein WC und ein Handwaschbecken. Boden, Armaturen und Badkeramik sind wie im Badezimmer. Alle Installationen sind auf dem aktuellen Stand der Technik.

Fotos 37-38

Anlage I

4. Energie

Im Rahmend der Sanierung im Jahr 2013 erfolgte eine komplette Neudämmung des Dachstuhls. Durch Verwendung eines speziellen Dachdämmstoffes des Herstellers ISOVER und den Einbau von 3-fach verglasten Fensterelementen wird ein hoher Dämmwert erreicht. Durch Einsatz einer Brennwerttherme in Kombination mit einer Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung wird der Primärenergiebedarf deutlich reduziert. Durch den Einsatz von Einbau-LED-Leuchten und Küchengeräten der Energieeffizienzklasse AAA+ ist der Stromverbrauch ebenfalls gering aus.

Energiebedarfsberechnung

Anlage VII

Dämmwertberechnung

Anlage VIII

5. Zusammenfassung

Insgesamt handelt es sich bei dem zu begutachtenden Objekt um eine kernsanierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung. Die komplette Haustechnik entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Das Objekt verfügt über einen hohen Sicherheitsstandard.

V.

Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Baujahresklasse & Wohnlage

Aufgrund der umfassenden Kernsanierung in 2013 wird die Wohnung in die Baujahresklasse 2000-2010 eingruppiert. Die Wohnlage wird aufgrund der hervorragenden Infrastruktur und geringer Lärmbelastung als gute Wohnlage klassifiziert.

Demnach ergibt sich ein Mietrichtwert zwischen € 8,90 - € 11,00 netto kalt/m². Da es sich bei der Objektlage um eine stark bevorzugte Wohnlage handelt, sind € 11,00 netto kalt/m² als Berechnungsbasis anzusetzen.

Mietrichtwerttabelle

Anlage IX

2. Wohnhaus

Das Wohnhaus weist entgegen der Wohnung eine Ausstattung der Baujahresklasse 1961-1976 vor. Aufgrund der vom Mieter mitzubeneutzenden Gemeinflächen ist hier ein Abschlag i.H.v. € 0,55 netto kalt/m² zu veranschlagen.

3. Wohnung

Die Ausstattung der Wohnung ist überdurchschnittlich. Eine hochwertige Einbauküche ist vorhanden. Die Möbeleinbauten sind hochwertig. Der Boden ist hochwertig. Die Wandoberflächen sind hochwertig. Fenster und Türen liegen deutlich über dem Durchschnitt der Baujahresklasse. Die komplette Haustechnik ist auf dem aktuellen Stand. Eine Fußbodenheizung ist vorhanden. Eine Terrasse ist vorhanden. Insgesamt lässt die Ausstattung einen Zuschlag von 10% zu. Ein Abzug von 15% ist für die Lage innerhalb des Hauses im sechsten Obergeschoss ohne Fahrstuhl vorzunehmen.

Für vorhandene Dachschrägen kann unabhängig von der vorhandenen Wohnfläche grundsätzlich ein Abzug vorgenommen werden. Ein solcher ist vorliegend jedoch nicht zu veranschlagen, da die Dachschrägen durch den Ausbau der Dachgauben minimiert wurden und die über der Wohnung vorhandene Fläche nicht in die Wohn- / Nutzflächenberechnung eingeflossen ist.

Ein weiterer Abzug von 5% kann für Wohnungen in der Größenklasse 90-110 m² vorgenommen werden. Gründe hierfür sind regelmäßig die schlechtere Vermietbarkeit und ein flächenbedingter Kostensprung im Rahmen der Betriebskosten. Vorliegend ist kein Abzug zu veranschlagen, da die offene Grundrissgestaltung die vorhandene Fläche optimal ausnutzt und die Wohnung energetisch hervorragende Werte aufweist. Die Vermietbarkeit ist insoweit nicht eingeschränkt, weshalb dieser Abzug entfällt.

4. Energie

Abweichend vom Energieausweis des Gesamtobjektes ist die zu begutachtende Wohnung in die Energieeffizienzklasse B einzuordnen. Dies ist möglich, da Heizung und Warmwasser in der Wohnung unabhängig vom Wohngebäude erzeugt werden. Hierdurch wird eine den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Klassifizierung möglich.

5. Zusammenfassung:

Die Berechnungsbasis für die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt € 11,00/m². Nachstehende Zu- und Abschläge sind anzubringen.

	Abschlag/ Zuschlag in Prozent	Wert in Euro
Wohnhaus	- 5 %	- 0,55 €
Lage im Wohnhaus	- 15 %	- 1,65 €
Ausstattung	+ 10 %	+ 1,10 €
Energie	+ 5 %	+ 0,55 €
Gesamtergebnis	- 5 %	- 0,55 €

Demgemäß ergibt die Summe der Zu- und Abschlägen eine negative Abweichung von $0,55 \text{ €/m}^2$, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete für das Objekt bei $€ 10,45/\text{m}^2$ liegt. Demnach unterschreitet die derzeitige Ist-Miete mit Mieterhöhungsverlangen von $€ 9,45/\text{m}^2$ die ortsübliche Miete um $€ 1,00/\text{m}^2$.