

Mietgliedsnummer =

0091090

O. Reiner Martin, Tobias Herberg

LEG gewohnt gut.

LEG Wohnen NRW GmbH · Postfach 30 07 55 · 40407 Düsseldorf
02 2FCA 6FE0 98 4000 9243
DV 07.20 0,95 Deutsche Post



*102*2436*002383*K4000*

LEG Wohnen NRW GmbH
Ein Unternehmen der
LEG-Immobilien-Gruppe

Mietenmanagement

Postfach 30 07 55
40407 Düsseldorf

Kontakt:
Simone Klewes
Telefon 02 11 / 740 740 - 0
service@leg-wohnen.de

Es betreute Sie:
Fabian Glodni

Baaderweg 7
44328 Dortmund

06. Juli 2020

Mietanpassung nach § 558 BGB zum 01.10.2020

Vertragsnummer: 3100 / 6502.00271.05
Objektanschrift: Baaderweg 7, 44328 Dortmund
Bankverbindung: IBAN: DE72550104000404358231 BIC: AARBDE5WDOM Aareal Bank GF - BK01

bisheriger Grund-
miete Streitig!
(SSB zum 1.2.20, v.
LEG Widerspruch
unbearbeitet)

Sehr geehrte

bekanntlich besteht zwischen der LEG Wohnen NRW GmbH und der LEG Wohnen GmbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bewirtschaftung der Immobilienbestände, aufgrund dessen die LEG Wohnen NRW GmbH regelmäßig für die LEG Wohnen GmbH handelt und diese vertritt.

Aufgrund des vorliegenden aktuellen Mietspiegels Dortmund passen wir die Miete Ihrer Wohnung im Namen Ihrer Vermieterin nunmehr zum 01.10.2020 an, somit ist das Mieterhöhungsverlangen gesetzlich gerechtfertigt (siehe Erläuterungen - ab Seite 3 -).

Ihre Wohnung mit 87,90 m² Wohnfläche und Baujahr 1970 haben wir wie folgt eingestuft:

Mietspiegel: Dortmund
Stand: 01.01.2019
Baualtersklasse: 1970 bis 1977

Die Neuberechnung Ihrer Miete sieht wie folgt aus:

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel (alle Beträge in EUR/m²):

	bis zu
Basiswert lt. Mietspiegel	6,04
Zu-/Abschlag wegen	
Gäste-WC	0,26
Dämmung Außenwände + Dach ob Geschoß bis Bj. 19800	0,29
Badmodernisierung (Fliesen und ges. Sanitär) seit ohne Oberböden oder Teppichboden	0,29
80-100 m ²	-0,41
Gebietseinteilung: Zu-/Abschlag Dortmund-Nord (4)	-0,09
ortsübliche Vergleichsmiete	0,10
	6,48
umgerechnet auf Wohnfläche (87,90 m ²)	569,59 EUR

Medien 5,43
+
Zu (Abschläge)
5,06
5,87 (Gutsverlangt)

Einfach.Online.Erledigt! Nutzen Sie unser Mieter-Portal und unsere Apps. Mehr Infos: www.leg-wohnen.de/portal
LEG Wohnen NRW GmbH · Ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe · Hans-Böckler-Straße 38 · 40476 Düsseldorf · www.leg-wohnen.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Lars von Lackum · Geschäftsführung: Dr. Volker Wiegel (COO) Ulrike Janssen Dr. Kathrin Köhling Markus Goretzky
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf · Registergericht: Düsseldorf HRB 49024
Information gemäß § 37 VSBG: Zentrum für Schlichtung e.V. Kehl, Straßburger Straße 8, 77694 Kehl, www.verbraucher-schlichter.de Weder wir noch die durch uns vertretene Gesellschaft sind zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bereit noch verpflichtet.
SDDLSTARTS44328 ; 31006502.00271.05\$DLEND\$ ANPASSUNG MIETSPIEGEL (Stand:)



Berechnung der Erhöhung:

Nach § 558 Abs. (3) BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren um 15,0 % erhöht werden.
 Am 01.10.2017 betrug die für diese Berechnung maßgebliche Miete 385,92 EUR
 zulässige Erhöhung um 15,0 % 57,89 EUR
 Die seit dem 01.10.2017 bereits vereinbarten Erhöhungen sind davon abzuziehen -132,69 EUR
 jedoch ohne Erhöhungen aus Modernisierungen gem. § 559 BGB 132,69 EUR

demnach noch zulässige Erhöhung der Kaltmiete 57,89 EUR
 Gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt die zulässige Erhöhung jedoch nur 50,98 EUR
 Darüber hinaus begrenzen wir unser Erhöhungsverlangen auf 48,40 EUR

Berechnung der Grundmiete Wohnung

Die bisherige Grundmiete Wohnung beträgt ... 518,61 EUR
 Ab 01.10.2020 erhöht sich die Grundmiete Wohnung um ~~5,90 EUR/m²~~ 48,40 EUR
 Neue Grundmiete Wohnung **6,45 EUR/m²** 567,01 EUR

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	neu	Änderung	gültig ab
Grundmiete Wohnung	518,61 EUR	567,01 EUR	48,40 EUR	01.10.2020
VZ Betriebskosten	186,00 EUR	186,00 EUR		01.11.2019
Gesamt per 01.10.2020	704,61 EUR	753,01 EUR	48,40 EUR	

Die ab dem 01.10.2020 fällige Miete beträgt somit monatlich **753,01 EUR**.

Dieses Mieterhöhungsverlangen bezieht sich ausschließlich auf die Grundmiete. Die in der Zusammensetzung der Miete aufgeführten Nebenkosten dienen lediglich Ihrer Information. Durch eine eventuell vor, nach oder parallel zu diesem Schreiben erfolgte bzw. noch erfolgende Abrechnung der Umlagen ist eine Differenz der jeweils angegebenen neuen Gesamtmiete möglich.

Daher bitten wir, die beigefügte Zustimmungserklärung zum Zeichen Ihres Einverständnisses unterschrieben bis spätestens zum 30.09.2020 an uns zurückzusenden. Wir hoffen, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen. Andernfalls sehen wir uns leider zu einer gerichtlichen Durchsetzung des Anspruches gezwungen. Dieses würde das bestehende Mietverhältnis erheblich belasten und ist von uns keinesfalls gewollt.

Zahlen Sie Ihre Miete per Dauerauftrag, lassen Sie diesen bitte rechtzeitig bei Ihrer Bank ändern. Sofern Sie jeden Monat per Einzelüberweisung oder Bareinzahlung Ihre Miete leisten, bitten wir, die Änderung zu berücksichtigen.

M 90070

LEG
gewohnt gut.

LEG Wohnen NRW GmbH Postfach 30 07 55 40407 Düsseldorf
02 2FCA 6FED 98 4000 A9A1
DV 07.20 0.95 Deutsche Post



*102*2435*002757*64000*

LEG Wohnen NRW GmbH
Ein Unternehmen der
LEG-Immobilien-Gruppe

Mietenmanagement

Postfach 30 07 55
40407 Düsseldorf

Kontakt:
Lars Ainar Vogt
Telefon 02 11 / 740 740 - 0
service@leg-wohnen.de

Es betreute Sie:
Fabian Glodni

Stemmkeweg 5 1/2
44388 Dortmund

06. Juli 2020

Mietanpassung nach § 558 BGB zum 01.10.2020

Vertragsnummer: 3700 / 0211.00027.08
Objektanschrift: Stemmkeweg 5 1/2, 44388 Dortmund
Bankverbindung: IBAN: DE89550104000420278632 BIC: AARBDE5WDOM Aareal Bank GF - BK01 -

Sehr geehrte [redacted]

bekanntlich besteht zwischen der LEG Wohnen NRW GmbH und der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bewirtschaftung der Immobilienbestände, aufgrund dessen die LEG Wohnen NRW GmbH regelmäßig für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH handelt und diese vertritt.

Aufgrund des vorliegenden aktuellen Mietspiegels Dortmund passen wir die Miete Ihrer Wohnung im Namen Ihrer Vermieterin nunmehr zum 01.10.2020 an, somit ist das Mieterhöhungsverlangen gesetzlich gerechtfertigt (siehe Erläuterungen - ab Seite 3 -).

Ihre Wohnung mit 57,11 m² Wohnfläche und Baujahr 1961 haben wir wie folgt eingestuft:

Mietspiegel: Dortmund
Stand: 01.01.2019
Baualtersklasse: 1930 bis 1969

Die Neuberechnung Ihrer Miete sieht wie folgt aus:

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel (alle Beträge in EUR/m²):

Basiswert lt. Mietspiegel		bis zu	5,18
Zu-/Abschlag wegen	= Oberwert	6,12	
ohne Oberböden oder Teppichboden		-0,41	} Zuzahlung -0,14
kein Warmwasser in der Küche	nein	-0,12	
ohne Balkon	nein	-0,10	
55-60 m ²		0,20	
ortsübliche Vergleichsmiete		5,69	

umgerechnet auf Wohnfläche (57,11 m²)
324,06 EUR
+ 0,74 €
obhalb Medianwert
4,95

Einfach. Online. Erledigt! Nutzen Sie unser Mieter-Portal und unsere Apps. Mehr Infos: www.leg-wohnen.de/portal
LEG Wohnen NRW GmbH · Ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe · Hans-Böckler-Straße 38 · 40476 Düsseldorf · www.leg-wohnen.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Lars von Lackum · Geschäftsführung: Dr. Volker Wiegel (COO) Ulrike Janssen-Dr. Kathrin Köhling Markus Goretzky
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf · Registergericht: Düsseldorf HRB 49024
Information gemäß § 37 VSBG: Zentrale für Schlichtung e.V. Kehl, Streifbräuner Straße 3 77694 Kehl www.verbraucher-schlichter.de · Wieder wir noch nie durch uns vertretene Gesellschaft sind zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle berei noch verpflichtet.
3DDLS4RT544256 · 37000211.00027 08 3DDLEND5
ANPASSUNG MIETSPIEGEL (Stand)



Berechnung der Erhöhung:

Nach § 558 Abs. (3) BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren um 15,0 % erhöht werden.

Am 01.10.2017 betrug die für diese Berechnung maßgebliche Miete	303,28 EUR
zulässige Erhöhung um 15,0 %	45,49 EUR
Die seit dem 01.10.2017 bereits vereinbarten Erhöhungen sind davon abzuziehen	<u>-15,39 EUR</u>
demnach noch zulässige Erhöhung der Kaltmiete	30,10 EUR
Gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt die zulässige Erhöhung jedoch nur	6,29 EUR

Berechnung der Grundmiete Wohnung

Die bisherige Grundmiete Wohnung beträgt	5,58 EUR/m ²	318,67 EUR
Ab 01.10.2020 erhöht sich die Grundmiete Wohnung um		6,29 EUR
Neue Grundmiete Wohnung	5,69 EUR/m ²	324,96 EUR

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	neu	Änderung	gültig ab
Grundmiete Wohnung	318,67 EUR	324,96 EUR	6,29 EUR	01.10.2020
VZ Betriebskosten	120,00 EUR	120,00 EUR		01.01.2018
VZ Kaltwasser	14,00 EUR	14,00 EUR		01.11.2019
Gesamt per 01.10.2020	452,67 EUR	458,96 EUR	6,29 EUR	

Die ab dem 01.10.2020 fällige Miete beträgt somit monatlich **458,96 EUR**.

Dieses Mieterhöhungsverlangen bezieht sich ausschließlich auf die Grundmiete. Die in der Zusammensetzung der Miete aufgeführten Nebenkosten dienen lediglich Ihrer Information. Durch eine eventuell vor, nach oder parallel zu diesem Schreiben erfolgte bzw. noch erfolgende Abrechnung der Umlagen ist eine Differenz der jeweils angegebenen neuen Gesamtmiete möglich.

Daher bitten wir, die beigefügte Zustimmungserklärung zum Zeichen Ihres Einverständnisses unterschrieben bis spätestens zum 30.09.2020 an uns zurückzusenden. Wir hoffen, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen. Andernfalls sehen wir uns leider zu einer gerichtlichen Durchsetzung des Anspruches gezwungen. Dieses würde das bestehende Mietverhältnis erheblich belasten und ist von uns keinesfalls gewollt.

Zahlen Sie Ihre Miete per Dauerauftrag, lassen Sie diesen bitte rechtzeitig bei Ihrer Bank ändern. Sofern Sie jeden Monat per Einzelüberweisung oder Bareinzahlung Ihre Miete leisten, bitten wir, die Änderung zu berücksichtigen.

0077616900275702



LEG

gewohnt gut.

LEG Wohnen NRW GmbH · Postfach 30 07 55 · 40407 Düsseldorf
02 2FCA 6FE0 98 4000 A8E7
DV 07.20 0,95 Deutsche Post

LEG Wohnen NRW GmbH
Ein Unternehmen der
LEG-Immobilien-Gruppe

Mietenmanagement

Postfach 30 07 55
40407 Düsseldorf

Kontakt
Lars Ainar Vogt
Telefon 02 11 / 740 740 - 0
service@leg-wohnen.de

Es betreute Sie:
Fabian Glodni

*102*2435*602713**K4000*

Mechtildstraße 10
44379 Dortmund

*(Kassu) Ex -
= Promontory*

06. Juli 2020

*Altbau / neu-
modernisiert*

Mietanpassung nach § 558 BGB zum 01.10.2020

Vertragsnummer: 3650 / 3145.00037.01
Objektanschrift: Mechtildstraße 10, 44379 Dortmund
Bankverbindung: IBAN: DE44550104000474011137 BIC: AARBDE5WDOM Aareal Bank GF - BK01 -

Sehr geehrte(r) [REDACTED]

bekanntlich besteht zwischen der LEG Wohnen NRW GmbH und der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bewirtschaftung der Immobilienbestände, aufgrund dessen die LEG Wohnen NRW GmbH regelmäßig für die LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH handelt und diese vertritt.

Aufgrund des vorliegenden aktuellen Mietspiegels Dortmund passen wir die Miete Ihrer Wohnung im Namen Ihrer Vermieterin nunmehr zum 01.10.2020 an, somit ist das Mieterhöhungsverlangen gesetzlich gerechtfertigt (siehe Erläuterungen - ab Seite 3 -).

Ihre Wohnung mit 54,23 m² Wohnfläche und Baujahr 1954 haben wir wie folgt eingestuft:

Mietspiegel: Dortmund
Stand: 01.01.2019
Baualtersklasse: 1930 bis 1969

Die Neuberechnung Ihrer Miete sieht wie folgt aus:

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel (alle Beträge in EUR/m²):

Basiswert lt. Mietspiegel
Zu-/Abschlag wegen
ohne Oberböden oder Teppichboden
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm
ohne Balkon
50-55 m²
ortsübliche Vergleichsmiete

bis zu
6,12 *5,38*
-0,41
-0,20
-0,10 *-0,37*
0,34
5,76
311,82 EUR *310,-*

umgerechnet auf Wohnfläche (54,23 m²)

Einfach, Online, Erledigt! Nutzen Sie unser Mieter-Portal und unsere Apps. Mehr Infos: www.leg-wohnen.de/portal
LEG Wohnen NRW GmbH · Ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe · Hans-Böckler-Straße 38 · 40478 Düsseldorf · www.leg-wohnen.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Lars von Lackum · Geschäftsführung: Dr. Volker Wiegel (COO) Ulrike Janssen Dr. Kathrin Köhling Markus Goretzky
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf · Registergericht: Düsseldorf HRB 49024

Informationen gemäß § 57 WOBG: LEG Wohnen NRW GmbH, Hans-Böckler-Straße 38 · 40478 Düsseldorf · Kontakt: service@leg-wohnen.de · www.leg-wohnen.de
LEG Wohnen NRW GmbH ist ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe. LEG Wohnen NRW GmbH ist ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe. LEG Wohnen NRW GmbH ist ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe.
SOLL START: 4 275 568,32 145 0933 011011 ENDE

Ist =
5,76
5,75
= Oberwert

ANPASSUNG MIETSPIEGEL (Stand)

00776161000027 1301

Berechnung der Erhöhung:

Nach § 558 Abs. (3) BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren um 15,0 % erhöht werden.

Am 01.10.2017 betrug die für diese Berechnung maßgebliche Miete	272,78 EUR
zulässige Erhöhung um 15,0 %	40,92 EUR
Die seit dem 01.10.2017 bereits vereinbarten Erhöhungen sind davon abzuziehen	<u>-8,91 EUR</u>
demnach noch zulässige Erhöhung der Kaltmiete	32,01 EUR
Gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt die zulässige Erhöhung jedoch nur	30,13 EUR

Berechnung der Grundmiete Wohnung

Die bisherige Grundmiete Wohnung beträgt	5,19 EUR/m ²	281,69 EUR
Ab 01.10.2020 erhöht sich die Grundmiete Wohnung um		30,13 EUR
<u>Neue Grundmiete Wohnung</u>	X <u>5,75 EUR/m²</u>	<u>311,82 EUR</u>

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	neu	Änderung	gültig ab
Grundmiete Wohnung	281,69 EUR	311,82 EUR	30,13 EUR	01.10.2020
VZ Betriebskosten	104,00 EUR	104,00 EUR		01.02.2018
VZ Heizkosten	75,00 EUR	75,00 EUR		01.01.2019
Gesamt per 01.10.2020	460,69 EUR	490,82 EUR	30,13 EUR	

Die ab dem 01.10.2020 fällige Miete beträgt somit monatlich **490,82 EUR**.



Dieses Mieterhöhungsverlangen bezieht sich ausschließlich auf die Grundmiete. Die in der Zusammensetzung der Miete aufgeführten Nebenkosten dienen lediglich Ihrer Information. Durch eine eventuell vor, nach oder parallel zu diesem Schreiben erfolgte bzw. noch erfolgende Abrechnung der Umlagen ist eine Differenz der jeweils angegebenen neuen Gesamtmiete möglich.

Daher bitten wir, die beigelegte Zustimmungserklärung zum Zeichen Ihres Einverständnisses unterschrieben bis spätestens zum 30.09.2020 an uns zurückzusenden. Wir hoffen, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen. Andernfalls sehen wir uns leider zu einer gerichtlichen Durchsetzung des Anspruches gezwungen. Dieses würde das bestehende Mietverhältnis erheblich belasten und ist von uns keinesfalls gewollt.

Zahlen Sie Ihre Miete per Dauerauftrag, lassen Sie diesen bitte rechtzeitig bei Ihrer Bank ändern. Sofern Sie jeden Monat per Einzelüberweisung oder Bareinzahlung Ihre Miete leisten, bitten wir, die Änderung zu berücksichtigen.

6077619500271302