

ERLÄUTERUNGEN

Standortmiete/Mietpreiskalkulator

Die Standortmiete ist der jeweilige Basiswert für eine bestimmte Lage. Dieser Wert gilt für eine Wohnung mittlerer Art und Güte in einer mittleren Lage mit einer bestimmten Wohnungsgröße und einer mittleren Energiebilanz (75 bis 150 kWh/m²/a). Die Standortmiete kann im Internet über einen Mietpreiskalkulator ermittelt werden. Der Mietpreiskalkulator kann über den folgenden Link aufgerufen werden:

<http://www8.paderborn.de/Openlayers/Mietwertkalkulator/>

Ermittlung der Vergleichsmiete für eine einzelne Wohnung ohne Internet

Zuerst ist die Standortmiete inklusive der Preisspanne entweder über das Internet oder bei den ausgebenden Stellen zu ermitteln bzw. zu erfragen. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete ist zunächst von den Eckwerten der Spanne für die entsprechende Lage und Wohnungsgröße auszugehen. Wenn der Wohnwert einer einzelnen Wohnung besonders deutliche Vorzüge oder Beeinträchtigungen gegenüber einer Wohnung mittlerer Art und Güte aufweist, sind Zuschläge bzw. Abschläge an diesen Eckwerte zu berücksichtigen. Die für Paderborn durch die Mietbefragung ermittelten Zu- und Abschläge der besonderen Merkmale können der Wohnwerttabelle entnommen werden (s. Innenseite). Aus den errechneten Eckwerten ergibt sich ein Mittelwert.

Einstufung der Vergleichsmiete innerhalb der ermittelten Preisspanne

Grundsätzlich ist bei der Ermittlung der Vergleichsmiete vom o.g. Mittelwert auszugehen. Wenn die überwiegende Anzahl der Wohnwertfaktoren (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit - Zuschnitt und Zustand - der Wohnung und Energiebilanz) besser als der Standard einzustufen ist, ist die Miete innerhalb der Spanne oberhalb des Mittelwertes anzusetzen. Umgekehrt ist für eine Wohnung, in der die überwiegende Anzahl der Wohnwertfaktoren schlechter als der Standard einzustufen ist, ein Mietwert innerhalb der Spanne unterhalb des Mittelwertes anzusetzen.

Weiteres ist der Beispielrechnung zu entnehmen.

Die Berechnung der Vergleichsmiete im Internet

Mit dem o. g. Mietpreiskalkulator kann die Mietpreisermittlung online erfolgen. Die Handhabung des Mietpreiskalkulators ist im Internet beschrieben.

Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei großen familiengerechten Wohnungen mit einer zusätzlichen Toilette oder einem zusätzlichen Bad können Zuschläge von **5 % bis 10 %** berücksichtigt werden.

Die Ermittlung der Energiebilanz erfolgt auf Basis von Energieausweisen.

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gesetzgeber die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für Mieterhöhungen festgelegt.

Ortsüblich ist demnach die Miete, die in Paderborn für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Alle Werte beziehen sich auf Standard- bzw. Normalwohnungen. Die für diese Wohnungen geltenden Merkmale sind den Erläuterungen zu entnehmen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Möblierung) sind die angegebenen Mietwerte nur bedingt anwendbar, können aber als Anhaltspunkt für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Dieser Mietspiegel beruht auf Mieter- und Vermieterangaben zu Mietpreisen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder bei bestehenden Mietverhältnissen innerhalb der letzten vier Jahre angepasst worden sind.

Die Vertragsfreiheit beim Abschluss von Mietverträgen wird durch den Mietspiegel nicht berührt.

Mietspiegel für die Stadt Paderborn

gültig ab: 01. Mai 2018

Mietspiegel sind ein anerkanntes und objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen. Der Mietspiegel von Paderborn gibt eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen, wie sie in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die ortsübliche Miete beinhaltet keine Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Für diese Betriebskosten dürfen Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden.

Der Mietspiegel wird von der Stadt Paderborn und den Interessenvertretern der Eigentümer und der Mieter i. d. R. im Zwei-Jahres-Rhythmus erstellt. Er bietet für Vermieter und Mieter eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren und hilft, Konflikte zwischen den Vertragspartnern zu vermeiden.

Das Gesetz unterscheidet zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel. Die Stadt Paderborn hat bisher immer einfache Mietspiegel heraus gegeben. Der ab 01.05.2018 gültige Mietspiegel ist auf wissenschaftlicher Basis erstellt worden, er wird allerdings als einfacher Mietspiegel veröffentlicht. Die wissenschaftliche Auswertung der Daten erfolgte durch das Detmolder SEurWIS-Institut.

Der vorliegende Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterseite - das sind in Paderborn der **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.** und der **Haus- und Grundeigentümergeverein Paderborn e.V.** - zustimmend zur Kenntnis genommen.

Gemäß des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001) ist das Mieterhöhungsverfahren in den §§ 558 ff BGB geregelt.

Danach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung oder Veränderungen der Betriebskosten),
2. der verlangte Mietzins die in Paderborn üblichen Entgelte, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, nicht übersteigt,
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht hat.

Gemäß Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzVO NRW) vom 20. Mai 2014 ist dieser Wert in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist bis Mai 2019 auf 15 % begrenzt. Die Stadt Paderborn gehört zu diesem Kreis von Kommunen. Staffel- und Indexmietverträge können nicht zusätzlich nach dem städtischen Mietspiegel erhöht werden.

INFORMATIONEN UND BERATUNGEN FÜR IHRE MITGLIEDER

Haus- und Grundeigentümergeverein Paderborn e. V.

Le-Mans-Wall 23, 33098 Paderborn
Telefon: 05251/27177

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag
von 15.00 - 17.30 Uhr

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V. Geschäftsstelle

Alte Torgasse 9, 33098 Paderborn
Telefon: 05251/296721,
Telefax: 05251/296794

Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Montag, Mittwoch, Donnerstag 13.30 - 17.30 Uhr,
Dienstag 13.30 - 19.00 Uhr

HERAUSGEBER:

Stadt Paderborn - Der Bürgermeister –
33095 Paderborn
Amt für Vermessung und Geoinformation
Pontanusstraße 55
Zimmer: 2.69; Telefon: 05251/881684

Sprechzeiten:

Montag - Donnerstag 8.30 - 12.30 Uhr und
14.00 - 16.00 Uhr

Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Internet: www.paderborn.de

(Suchbegriff => Mietspiegel)

Es ist zu beachten, dass in der Wohnwerttabelle aufgeführte Merkmale beispielhaft sind und zur Orientierung dienen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen, auch können nicht alle in der Praxis auftretenden Merkmale aufgeführt werden.

Wohnwerttabelle – Zu- und Abschläge			
Wertfaktoren für das Wohnumfeld	öffentliche Infrastruktur	ist bereits in den Preislagen enthalten	
	Beeinträchtigung Verkehrslärm, störende Gewerbebetriebe, verdichtet auftretende gastronomische Betriebe	keine	z.B. Spielstraße, Sackgasse
		sehr viele	z.B. Hauptausfallstraße, stark störende Betriebe, starker Lärm vom Bahnverkehr
			+ 8 %
			- 8 %

Wertfaktoren für das Gebäude	Gebäudezustand hier geht es um die Ausstattungsmerkmale z.B. Hausflur/Keller (Wand-, Fußbodenbeläge, Geländer), Fassade, Leitungen, Dacheindeckung	sehr gut	der Gebäudezustand eines Neubaus	+ 6 %	
	Gebäudeart	große Wohnanlage - mehr als 5 Geschosse oder 16 Wohneinheiten je Hauseingang		- 8 %	
	Energiebilanz und Wärmedämmung Außenfassade, Decken, Fenster, Dach	normal wärme-gedämmt (Standard)	Wert lt. Energieausweis 75 bis 150 kWh/m²/a		0 %
		stark wärme-gedämmt	Wert lt. Energieausweis unter 75 kWh/m²/a		+ 6 %
		kaum wärme-gedämmt	Wert lt. Energieausweis über 150 bis 225 kWh/m²/a		- 6 %
nicht wärme-gedämmt		Wert lt. Energieausweis mehr als 225 kWh/m²/a		- 12 %	

Wertfaktoren für die Wohnung	Stellplatz	Stellplatz vorhanden - kostenpflichtig	+ 5 %	
		Stellplatz vorhanden - inklusive	+ 10 %	
	Zuschnitt der Wohnung Nutzbarkeit der einzelnen Räume	völlig verbaut	großer Flurflächenanteil, sehr niedrige Räume, Differenzstufen, Durchgangszimmer (z.B. Zugang zum Schlafzimmer nur durch Küche), nicht gemeint sind Durchgangszimmer eines modernen Grundrisses (z.B. Küche / Esszimmer; Esszimmer / Wohnzimmer), gefangene Räume	- 12 %
	Wohnungs-ausstattung hier geht es z.B. um Breitbandausbau, Verglasung, Sanitäranlagen, barrierearme Bauweise	sehr gut	z.B. Breitbandausbau, CAT – Kabel in der Wohnung, hochwertige Badausstattung, Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Wärmerückgewinnungsanlage, Verschattungssystem, barrierearme Bauweise, 3fach verglaste Fenster (mindestens 3 der genannten Merkmale müssen vorhanden sein)	+ 8 %
		sehr schlecht	z.B. Einzelöfen, Einfachverglasung	- 8 %
	Geschosslage		Souterrain/Kellerwohnung	- 5 %
Wohnungs-zustand bezogen auf die Wohnungs-ausstattung	sehr gut	Wohnungszustand einer Neubauwohnung	+ 6 %	
	sehr schlecht	stark abgenutzte Merkmale der Wohnung	- 6 %	

Rechenblatt zur Bestimmung der Miete

Wohnwertfaktoren	Bestimmung einer Vergleichsmiete	Bestimmung der Vergleichsmiete
Lage	Detmolder Straße xx Euro/m² unterer Eckwert 5,60 Euro/m² oberer Eckwert 6,90 Preislage III und einer mittleren Wohnungsgröße	Lage Euro/m² unterer Eckwert Euro/m² oberer Eckwert entsprechend der Preislage und der Wohnungsgröße
Wohnumfeld	Beeinträchtigung Hauptausfallstraße Zu-/Abschlag -0,45 Euro/m² -8 % ergibt	Beeinträchtigung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt
Gebäude	Gebäudezustand mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag 0 % ergibt Gebäudeart mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag 0 % ergibt Wärmedämmung stark Zu-/Abschlag 0,34 Euro/m² 6 % ergibt Stellplatz Zu-/Abschlag 0,56 Euro/m² 10 % ergibt inklusive	Gebäudezustand mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt Gebäudeart mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt Wärmedämmung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt Stellplatz Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt
Wohnung	Zuschnitt der Wohnung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag 0 % ergibt Wohnungsausstattung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag 0 % ergibt Wohnungszustand mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag 0 % ergibt	Zuschnitt der Wohnung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt Wohnungsausstattung mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt Wohnungszustand mittlerer Art und Güte Zu-/Abschlag Euro/m² % ergibt
	Vergleichsmiete unterer Wert 6,10 Euro/m² 366,- Euro Mittel 6,80 Euro/m² 408,- Euro oberer Wert 7,50 Euro/m² 450,- Euro	Die Vergleichsmiete unterer Wert Euro/m² Euro Mittel Euro/m² Euro oberer Wert Euro/m² Euro
<p>Beispiel für eine 60 m² große Wohnung der Preislage III, guter Gebäudeausstattungs- und schlechtem Wohnungszustand (gut/schlecht entspricht dem Spannwert mittlerer Art und Güte), starker Wärmedämmung, kostenfreiem Stellplatz und sehr starker Beeinträchtigung durch Verkehrslärm.</p>		
<p>Die Berechnung der Vergleichsmiete können Sie auch im Internet unter https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/Mietpreiskalkulator durchführen und das Ergebnis ausdrucken.</p>		