

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 erreichen sie über den folgenden Link bzw. über den QR-Code:

<https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/Mietpreiskalkulator>



Ermittlung der Vergleichsmiete für eine einzelne Wohnung ohne Internet

Zuerst ist die Standortmiete inklusive der Preisspanne 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.

Die Grundlage beruht auf Mieter- und Vermieterangaben zu Mietpreisen, die für den Mietspiegel 2018 durchgeführt worden sind und nunmehr indexbasiert angepasst und fortgeschrieben wurden.

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

Mietspiegel für die Stadt Paderborn

gültig ab: 1. März 2021

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. 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 i. d. R. von der Stadt Paderborn unter Mitwirkung von den Interessenvertretern der Eigentümer und der Mieter 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.

An der Fortschreibung des vorliegenden Mietspiegels waren die Interessenvertreter der Mieter- und Vermieterseite - das sind in Paderborn der **Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.** und der **Haus- und Grundeigentümergebiet Paderborn e.V.** - beteiligt.

Das Mieterhöhungsverfahren ist in den §§ 558 ff BGB geregelt. Dort heißt es unter anderem, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (ausgenommen Mieterhöhungen bei Modernisierung oder Veränderungen der Betriebskosten). Zudem darf sich dabei die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen.

Staffel- und Indexmietverträge können nicht zusätzlich nach dem städtischen Mietspiegel erhöht werden.

INFORMATIONEN UND BERATUNGEN FÜR IHRE MITGLIEDER

Haus- und Grundeigentümergebiet 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
Am Hoppenhof 33

Zimmer: B2.28; Telefon: 05251/8816286

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 | |
| | Verkehrsanbindung | keine | z.B. Spielstraße, Sackgasse |
| | | sehr viele | z.B. Hauptausfallstraße, stark störende Betriebe, starker Lärm vom Bahnverkehr |

| | | | | | |
|------------------------------|---|--|---|--------|-------|
| 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 der Vergleichsmiete |
| | Lage |
| Wohn-umfeld | Beeinträchtigung mittlerer Art und Güte |
| | Gebäudezustand mittlerer Art und Güte |
| Gebäude | Gebäudeart mittlerer Art und Güte |
| | Wärmedämmung mittlerer Art und Güte |
| Wohnung | Stellplatz |
| | Zuschnitt der Wohnung mittlerer Art und Güte |
| Wohnung | Wohnungsausstattung mittlerer Art und Güte |
| | Wohnungszustand mittlerer Art und Güte |
| Die Vergleichsmiete | |
| unterer Wert Euro/m² | |
| Mittel Euro/m² | |
| oberer Wert Euro/m² | |

| | |
|----------------------|---|
| Wohnwertfaktoren | Bestimmung einer Vergleichsmiete |
| | Lage |
| Wohn-umfeld | Beeinträchtigung Hauptausfallstraße |
| | Gebäudezustand mittlerer Art und Güte |
| Gebäude | Gebäudeart mittlerer Art und Güte |
| | Wärmedämmung stark |
| Wohnung | Stellplatz inklusive |
| | Zuschnitt der Wohnung mittlerer Art und Güte |
| Wohnung | Wohnungsausstattung mittlerer Art und Güte |
| | Wohnungszustand mittlerer Art und Güte |
| Vergleichsmiete | |
| unterer Wert Euro/m² | |
| Mittel Euro/m² | |
| oberer Wert Euro/m² | |

Beispiel für eine 60 m² große Wohnung der Preislage III, guter Gebäudeausstatt- und schlechtem Wohnungszustand (gut/schlecht entspricht dem Spannenwert mittlerer Art und Güte), starker Wärmedämmung, kostenfreiem Stellplatz und sehr starker Beeinträchtigung durch Verkehrslärm.

Die Berechnung der Vergleichsmiete können Sie auch im Internet unter <https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/Mietpreiskalkulator> durchführen und das Ergebnis ausdrucken.