

Stadt Paderborn

Der Bürgermeister



Mietspiegel

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Paderborn gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001)

Gültig ab 01.Januar 2015

Herausgeber : Stadt Paderborn

Mitgewirkt haben: Haus- und Grundeigentümerversverein Paderborn e.V.
Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Baujahr	Miete je m ²
bis 31.12.1971	4,35 EUR – 6,40 EUR
vom 01.01.1972 bis 31.12.1982	4,50 EUR – 5,90 EUR
vom 01.01.1983 bis 31.12.1991	4,65 EUR – 6,40 EUR
vom 01.01.1992 bis 31.12.2000	5,00 EUR – 6,65 EUR
vom 01.01.2001 bis 31.12.2012	4,80 EUR – 7,20 EUR

I. Allgemeines

Der Mietspiegel bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, die Miete im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in Paderborn für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart wurde.

Gemäß dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (vom 19. Juni 2001, letzte Änderung 11. März 2013) ist das Mieterhöhungsverfahren in den §§ 558 ff BGB neue Fassung 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, 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 bis Mai 2019 in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist (dazu gehört Paderborn) auf 15 % begrenzt.

Der Mietspiegel enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Er ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar, kann aber als Basis für ein Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden.

Die Tabellenwerte berücksichtigen nur Wohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 40 bis 100 m², mit Bad/Dusche und Heizung. Wohnungen zwischen 30 m² und 40 m² können mit einem Zuschlag von bis zu 15 % berücksichtigt werden. Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Heizung ist wie unter Punkt III 2. Absatz angegeben, zu verfahren.

II. Wohnlage

Unter "Wohnlage" sind die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, zu verstehen. Die Zahlen dieses Mietspiegels beziehen sich auf Wohnungen der normalen Wohnlage. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage können Abschläge von 5 % bis 10 %, für Wohnungen in guter Wohnlage Zuschläge von 5 % bis 10 % berücksichtigt werden. Die Einstufung in eine dieser Kategorien ist unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Merkmale vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann.

Einfache Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, insbesondere bei Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen in nicht durchgrüntem Wohngebiet mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung durch benachbarte störende Industrie- und Gewerbebetriebe oder stark beeinträchtigende Verkehrslagen. Vorteile können sich aus zentraler Lage ergeben.

Gute Wohnlage

Wohnungen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen, z.B. Wohnungen in besonders ruhiger, verkehrsgünstiger, zentraler Lage in der Nähe von Grünanlagen bzw. mit Straßenbild prägendem Grün. Bei dieser Eingruppierung ist nicht nur die Kernstadt von Paderborn zu berücksichtigen.

III. Miete

Die Tabellenwerte geben die Grundmiete ohne die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25. Nov. 2003 an. Betriebskosten sind: Wasserversorgung, Abwasserkosten, Grundsteuer, Heizung, Wartungskosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Hausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss.

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Zentralheizung sind die entsprechenden Tabellenwerte der jeweiligen Baualterklasse mit bis zu 11 % zu unterschreiten.

IV. Wohnungen mit umfassender Modernisierung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Baufwand von rund einem Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann – sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) Gebrauch gemacht wird – die Einstufung in eine Baualterklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht.

Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

V. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens ist dem unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit Rechnung zu tragen.

Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder

Haus- und Grundeigentümerverschein Paderborn e.V.
33098 Paderborn, Le-Mans-Wall 23, Tel. 05251/27177
Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Haus- und Grund Schloß Neuhaus e.V.
Bielefelder Str. 4; Tel. 05254/86564

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Geschäftsstelle 33098 Paderborn, Alte Torgasse 9
Tel. 05251/296721, Telefax: 05251/296794
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Stadt Paderborn – Amt für Vermessung und Geoinformation

33102 Paderborn, Pontanusstraße 55
Tel. 05251/88-1684 Zimmer 2.69

Sprechzeiten:
Montag – Donnerstag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr

