



2025

# Mietspiegel

## Stadt Paderborn

paderborn.de



Paderborn  
überzeugt.

**Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch**  
Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.  
Haus- und Grundeigentümerverschein Paderborn e.V.  
Stadt Paderborn

**Gültig ab 01.04.2025.**

**Datenanalyse und Auswertung der grundlegenden Ausgabe (Mietspiegel 2023):**  
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopensteht 15  
20095 Hamburg

**Aktualisierung für den Mietspiegel 2025:**  
Anpassung mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (vgl. § 558d Abs. 2 BGB).

# Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (keine Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich bis 140 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen

nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), beispielsweise Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter\*in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter\*in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter\*in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den die Mieter\*in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden.

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sogenannte „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses etwa Hausmeistertätigkeit oder dergleichen);
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen sind KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

## Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrK (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Schornsteinreinigung, der Hausbeleuchtung, der Gartenpflege, der hausbezogenen Versiche-

rungen, des Hauswerts sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten, handelt es sich somit um eine Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusive vor, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

# Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557 ff. BGB) kann der/die Vermieter\*in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

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

Der/die Vermieter\*in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter\*in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Be-

gründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter\*innen und Mieter\*innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird. Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter\*in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen.

In diesem Fall muss er/sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen. Der/die Mieter\*in hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter\*in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsver-

langens folgt.

Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter\*in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen. Bei Neuvermietungen kann die Miete

grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über insgesamt drei Tabellen:

- In Tabelle 1 wird die Basis-Nettokaltmiete sowie die 2/3-Spanne in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne Besonderheiten bestimmt.
- Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und

Abschläge auf die Basismietwerte (Mittel- und Spannenwerte) aus Tabelle 1 eingebracht.

- In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgt ein Anwendungsbeispiel.

### Entwicklung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt die Basis-Nettokaltmiete für bestimmte Wohnflächenklassen in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Der Mittelwert in Tabelle 1 gibt dabei die durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> für eine Wohnung in der Basis-Mietpreiszone (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 6 und die Detailkarte auf Seite 7) ohne die Besonderheiten nach Ta-

belle 2 an.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne wird für jede Wohnflächenklasse durch den unteren und oberen Spannenwert in Tabelle 1 angegeben.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die abgelesenen Werte in die erste Zeile von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

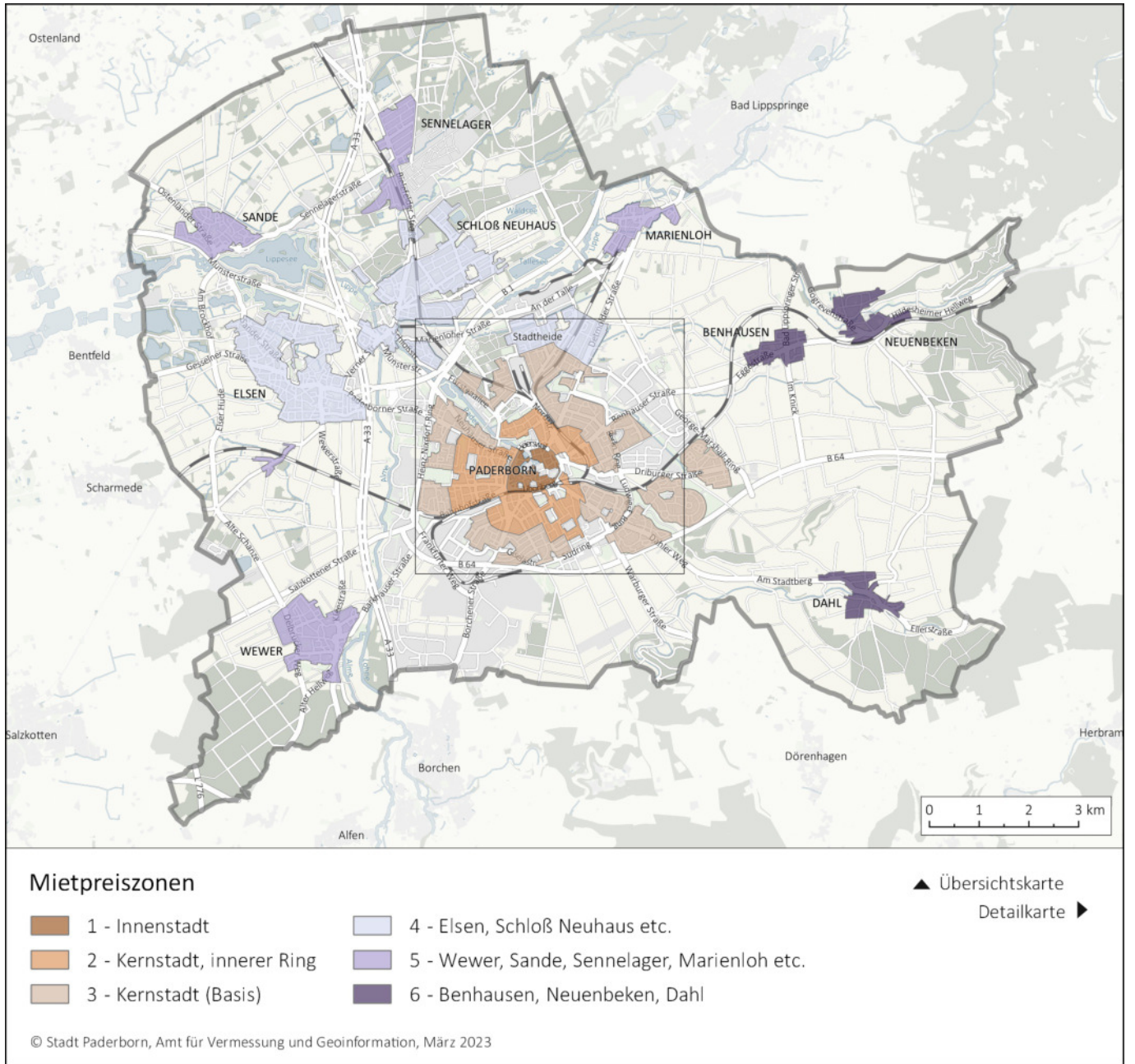
| Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> * | Unterer<br>Spannenwert<br>in €/m <sup>2</sup> | Mittelwert<br>in €/m <sup>2</sup> | Oberer<br>Spannenwert<br>in €/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| bis 35                            | 7,28  | 8,74                              | 10,43  |
| 36 - 50                           | 5,95  | 7,39                              | 8,65   |
| 51 - 65                           | 5,55  | 6,60                              | 7,44   |
| 66 - 80                           | 5,39  | 6,27                              | 7,14   |
| 81 - 105                          | 5,31  | 6,17                              | 7,15   |
| 106 - 140                         | 4,57  | 6,02                              | 6,77   |

\* Es gilt die kaufmännische Rundung.

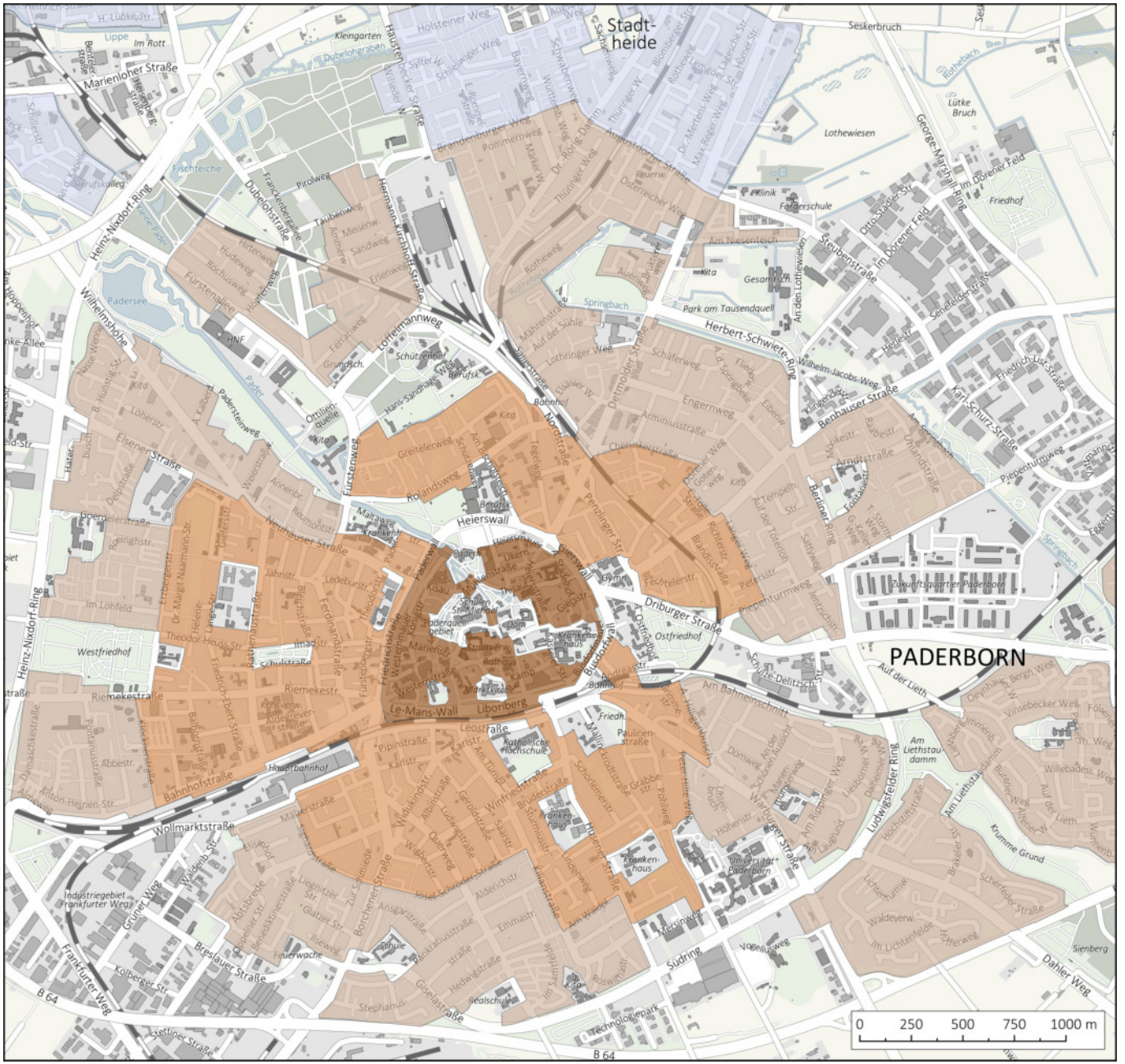
### Ableitung der Wohnlage

Um die Wohnlage im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Paderborner Stadtgebiet in sechs Mietpreiszonen eingestuft. Die Einstufung kann der Übersichts- bzw. Detailkarte auf den

nächsten Seiten entnommen werden. Wählen Sie die Zone aus, in der Ihre Wohnung liegt. Sie finden den Namen der entsprechenden Zone in Tabelle 2.







## Entwicklung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus. Nachfolgend werden zunächst einzelne Merkmale erläutert.

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst die einzelnen Ausstattungsmerkmale des am besten ausgestatteten Badezimmers der Wohnung ermittelt werden. Dabei werden nur Merkmale gezählt, die von dem/der Vermieter\*in gestellt werden. Jedes der nachfolgend aufgelisteten Merkmale entspricht einem Punkt.

- bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- mindestens zwei Waschbecken vorhanden
- zweites WC (Gäste-WC) vorhanden

Ist eine separate Dusche zusätzlich zur Badewanne vorhanden und diese gleichzeitig ebenerdig, so sind entsprechend zwei Punkte zu vergeben.

Bitte addieren Sie die Punkte für die Wohnung. Das Ergebnis benötigen Sie zur Berechnung der Zu-/Abschläge in Tabelle 2.

Tabelle 2 enthält Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter\*in gestellt werden. Hat ein\*e Mieter\*in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter\*in erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Eurobeträge hinsichtlich Qualität und Zustand.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Eurobeträge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B und C von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

|   | Zu-/Abschlag<br>in €/m <sup>2</sup> | Konkrete<br>Wohnung             |                                 |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|   |                                     | Zuschlag<br>in €/m <sup>2</sup> | Abschlag<br>in €/m <sup>2</sup> |
| <b>Mietpreiszone (entsprechend der Karten auf S. 6 und 7)</b>                 |                                     |                                 |                                 |
| 1 - Innenstadt-Zentrum  | + 0,53                              |                                 |                                 |
| 2 - Kernstadt, innerer Ring   | + 0,22                              |                                 |                                 |
| 3 - Kernstadt (Basis)   | ± 0                                 |                                 |                                 |
| 4 - Elsen, Schloß Neuhaus, etc.   | - 0,35                              |                                 |                                 |
| 5 - Wewer, Sande, Sennelager, Marienloh etc.                                  | - 0,39                              |                                 |                                 |
| 6 - Benhausen, Neuenbeken, Dahl   | - 1,05                              |                                 |                                 |
| <b>Punktsumme Sanitärausstattung (hierzu Erläuterungen auf S. 8 beachten)</b> |                                     |                                 |                                 |
| 0 Punkte  | ± 0                                 |                                 |                                 |
| 1 Punkt   | + 0,17                              |                                 |                                 |
| 2 Punkte  | + 0,35                              |                                 |                                 |
| 3 Punkte  | + 0,52                              |                                 |                                 |
| 4 oder mehr Punkte  | + 0,70                              |                                 |                                 |
| Zwischensumme der Zuschläge   |                                     |                                 |                                 |
| Zwischensumme der Abschläge   |                                     |                                 |                                 |

|  | Konkrete Wohnung                    |                                 |                                 |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Zu-/Abschlag<br>in €/m <sup>2</sup> | Zuschlag<br>in €/m <sup>2</sup> | Abschlag<br>in €/m <sup>2</sup> |
| <b>Übertrag der Zwischensumme von S. 9</b>   |                                     |                                 |                                 |
| <b>Art und Ausstattung der Wohnung</b>   |                                     |                                 |                                 |
| Wohnung befindet sich im Keller/Souterrain/<br>Untergeschoss   | - 0,84                              |                                 |                                 |
| Einzelöfen (Gas oder Strom)  | - 0,28                              |                                 |                                 |
| Kein(e) Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia mit<br>ausreichend Platz für Tisch/Stühle  | - 0,17                              |                                 |                                 |
| Penthouse- oder Maisonette-Wohnung   | + 0,65                              |                                 |                                 |
| Komplette Einbauküche (Herd, Spüle,<br>Schränke und Einbaukühlschrank)   | + 0,34                              |                                 |                                 |
| Offene Küche (in einen Wohnraum integriert)  | + 0,32                              |                                 |                                 |
| Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens<br>der Hälfte der Räume vorhanden <sup>1</sup>                                    | + 0,24                              |                                 |                                 |
| Fußbodenheizung in mindestens der<br>Hälfte der Räume  | + 0,37                              |                                 |                                 |
| Barrierearme Wohnung <sup>2</sup>  | + 0,40                              |                                 |                                 |
| Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur<br>den Mieter*innen zugänglich)  | + 0,31                              |                                 |                                 |
| Stellplatz in Tief-/Einzel-/Doppelgarage oder<br>Carport (von Vermieter*in gestellt, ggf. mit<br>zusätzlicher Mietzahlung) | + 0,22                              |                                 |                                 |

| <b>Baujahr<sup>3</sup></b>                                       |        |  |  |
|--|--------|--|--|
| Baujahr bis 1994   | ± 0    |  |  |
| Baujahr 1995 bis 2001  | + 0,31 |  |  |
| Baujahr 2002 bis 2015  | + 0,83 |  |  |
| Baujahr 2016 bis 2022  | + 1,84 |  |  |
| <b>Modernisierungen</b>  |        |  |  |
| Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 modernisiert <sup>4</sup>  | + 0,17 |  |  |
| Sanitäreinrichtungen seit dem 1.1.2010 modernisiert <sup>4</sup> | + 0,17 |  |  |
| <b>Wert laut Energieausweis<sup>5</sup></b>                      |        |  |  |
| < 75 kWh/m <sup>2</sup> a  | + 0,22 |  |  |
| 75 kWh/m <sup>2</sup> a bis <150 kWh/m <sup>2</sup> a            | ± 0    |  |  |
| ≥ 150 kWh/m <sup>2</sup> a                                       | - 0,22 |  |  |
| <b>Summe der Zuschläge</b>                                       |        |  |  |
| <b>Summe der Abschläge</b>                                       |        |  |  |

<sup>1</sup> z. B. Parkettboden, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designerböden.

<sup>2</sup> Wohnung ist stufenfrei erreichbar, es gibt keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung und alle Türen sind mind. 80 cm breit.

<sup>3</sup> Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

<sup>4</sup> Modernisierung seit dem 1.1.2010 von dem/der Vermieter\*in durchgeführt, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte.

<sup>5</sup> Für Bedarfsausweise ist der Endenergiebedarf heranzuziehen. Für Verbrauchsausweise, welche keinen Verbrauch für Warmwasser enthalten, sind 20 kWh/m<sup>2</sup>a hinzuzurechnen.

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Beschreibung des Vorgangs  |   | Unterer Spannenwert | Mittelwert | Oberer Spannenwert |
|--|---|---------------------|------------|--------------------|
| Wert laut Tabelle 1 in €/m <sup>2</sup>                                  |   |                     |            |                    |
| Zuzüglich: Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup> laut Tabelle 2        | + |                     |            |                    |
| Abzüglich: Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup> laut Tabelle 2        | - |                     |            |                    |
| Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m <sup>2</sup> | = |                     |            |                    |
| Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>           | x |                     |            |                    |
| Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €       | = |                     |            |                    |

## Spannweite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Mittelwert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb ei-

ner Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne wurde ebenfalls in Tabelle 3 durch den oberen und unteren Spannenwert ermittelt.

Für Abweichungen vom Mittelwert (vgl. Tabelle 3) muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- ein Merkmal liegt vor, das durch den Mietspiegel nicht abgebildet wird und/oder
- ein Merkmal weicht in der Art, des Umfangs oder der Qualität wesentlich stärker vom im Mietspiegel enthaltenen Standard ab.

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung von 60 m<sup>2</sup> in der Mietpreiszone 3, mit Einbauküche, hochwertigem Fußbodenbelag und einem Energiekennwert von 200 kWh/(m<sup>2</sup>a) illustriert:

| Beschreibung des Vorgangs  |   | Unterer Spannenwert | Mittelwert | Oberer Spannenwert |
|--|---|---------------------|------------|--------------------|
| Wert laut Tabelle 1 in €/m <sup>2</sup>                                  |   | 5,55                | 6,60       | 7,44               |
| Zuzüglich: Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup> laut Tabelle 2        | + | 0,58                |            |                    |
| Abzüglich: Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup> laut Tabelle 2        | - | 0,22                |            |                    |
| Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m <sup>2</sup> | = | 5,91                | 6,96       | 7,80               |
| Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>           | x | 60                  |            |                    |
| Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €       | = | 354,60              | 417,60     | 468,00             |

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt somit zwischen 354,60 € und 468,00 €, mit einem Mittelwert von 417,60 €.



# Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Haus- & Grundeigentümergeverein  
Paderborn e.V.  
Le-Mans-Wall 23  
33098 Paderborn

05251 27177  
Di, Do 15:00 - 17:30 Uhr

[info@haus-und-grund-paderborn.de](mailto:info@haus-und-grund-paderborn.de)  
<http://haus-und-grund-paderborn.de/>

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe  
und Umgebung e.V.  
Geschäftsstelle Paderborn  
Alte Torgasse 9  
33098 Paderborn

05251 296721  
Mo 10:00 - 12:00 Uhr und 12:30 - 17:30 Uhr,  
Di, Do 8:30 - 12:00 Uhr und 12:30 - 17:30 Uhr

[paderborn@mieterbund-owl.de](mailto:paderborn@mieterbund-owl.de)  
<https://mieterbund-owl.de/>

Stadt Paderborn  
Amt für Vermessung und Geoinformation  
Am Hoppenhof 33  
33095 Paderborn

05251 88-16280  
Mo - Fr 08:30 - 12:30 Uhr und  
Mo - Do 14:00 -16:00 Uhr

[gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)  
<http://www.paderborn.de>

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Paderborn darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben.  
Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.





Herausgeber: Stadt Paderborn  
Amt für Vermessung und Geoinformation

Verantwortlich: Markus Schröder  
Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn  
Fon: 05251 88-16200  
Fax: 05251 88-21527  
[m.schraeder@paderborn.de](mailto:m.schraeder@paderborn.de)

Konzeption,  
Gestaltung, Druck: Stadt Paderborn