

# Mieterversammlung Groß-Siedlung Lanstrop



Mieter schützen  
Mietern nützen!

Mieterverein  
Dortmund und  
Umgebung e.V.



# Tagesordnung

1. Die neue Initiative „Mieterbeirat Lanstrop“
2. Mieterhöhung (inkl. Umgang mit Mängeln)
3. Unterschriftensammlung zu Mieterhöhungen & Mängeln
4. Spielplätze

## **2 Mieterhöhungen in Lanstrop**

**-> Heute geht es „nur“ um Ihre  
KALTMIEETE**

# Die „Historie“ Ihrer Kaltmieten

- Die Siedlung war öffentlich gefördert -> sog. Sozialwohnungen
- Deshalb galt die sogenannte Kostenmiete (zuletzt ca. 3,40 €/m<sup>2</sup>)
- Ende der Sozialbindung zum **31.12.2009**
- Bislang keine Erhöhung der Kaltmiete !

# Kaltmieten bei Neuvermietung aktuell

Wohnungsgröße	Ausstattung	Kaltmiete pro m <sup>2</sup>
66,57 m <sup>2</sup>	Laminat, Küche und Bad sind gefliest	5,10 €/m <sup>2</sup>
67,21 m <sup>2</sup>	Laminat, Küche und Bad sind gefliest	5,40 €/m <sup>2</sup>
67,26 m <sup>2</sup>	Laminat, Küche und Bad sind gefliest	5,38 €/m <sup>2</sup>
70,53 m <sup>2</sup>	Laminat, Küche und Bad sind gefliest	5,40 €/m <sup>2</sup>
81,31 m <sup>2</sup>	Laminat, Küche und Bad sind gefliest	5,40 €/m <sup>2</sup>

# Mieterhöhungen und das Gesetz

- Sie haben einen allgemeinen Kündigungsschutz (Soziales Mietrecht)
- Ihr Vertrag ist nicht kündbar, um eine höhere Miete zu erreichen!

→ Folge: **gesetzliche Regelung zur Anpassung der Kaltmiete erforderlich**

# Nicht ganz unwichtig zu wissen:

Seit 2009 ist ihre Kaltmiete real um 6 %  
gesunken

# Mieterhöhung – das Gesetz II

- Maßstab für zulässige Erhöhungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)
- Die bisherige Miete muss mindestens ein Jahr unverändert sein
- Maximal **plus 20% in 3 Jahren in Dortmund**  
(sog. Kappungsgrenze zum Schutz des Mieters)



# Mieterhöhung – Form und Fristen

- Erklärung der Mieterhöhung
  - Prüfung: zwei ganze Kalendermonate Zeit!!!
  - Entscheidung des Mieters bezgl. der berechtigten Erhöhung / Unterschrift erforderlich
- **Aber nicht sofort unterschreiben !**

# Miethöhe + Mängel

- Die neue Miethöhe ist eine längerfristige Festlegung
- Mängel sind behebbar
- Es besteht ein Rechtsanspruch des Mieters!

# Die mietrechtliche Lösung:

Falls Mieterhöhung korrekt

-> Anerkennung

+

Vornahme einer Mietminderung

# Siedlung Lanstrop



- Neuer Mietspiegel für Dortmund ab 01.01.2015 (Laufzeit bis Ende 2016)  
Abrufbar unter: [www.mvdo.de/mietspiegel.html](http://www.mvdo.de/mietspiegel.html)

Baujahr	Spanne Unter- bis Obergrenze in € / m <sup>2</sup>	Mittelwert (Median) in € / m <sup>2</sup>
bis 1929	3,58 - 5,19	4,40
1930 - 1969	3,83 - 5,30	4,60
1970 - 1977	4,14 - 5,43	4,70
1978 - 1994	4,73 - 6,38	5,41
1995 - 2001	5,18 - 6,85	5,97
2002 - 2005	5,47 - 7,33	6,36
2006 - 2011	6,07 - 8,18	6,72

	Wohnung unter 40 m <sup>2</sup>	Wohnung 40,01 bis 50 m <sup>2</sup>	Wohnung 50,01 bis 60,00 m <sup>2</sup>	Wohnung 60,01 bis 120 m <sup>2</sup>
Mittelwert Baujahr 1930 bis 1969	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge Wohnungsgröße	<b>+0,82 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+0,41 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+0,21 €/m<sup>2</sup></b>	Kein Zuschlag
<b>Zwischensumme</b>	<b>5,42 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,01 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4,81 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4,60 €/m<sup>2</sup></b>
Abschläge Oberboden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne Oberböden: - <b>0,35 €/m<sup>2</sup></b></li> <li>▪ Einfache PVC-Bodenbeläge: - <b>0,14 €/m<sup>2</sup></b></li> <li>▪ Laminat: <b>Kein Zu- oder Abschlag</b></li> </ul>			
Balkon	<b>+0,08</b>			
Gefangener Raum	<b>- 0,07</b>			
Baderneuerung seit 2000	<b>+0,07</b>			

# Beispiel 1: Wohnung mit 62 m<sup>2</sup>

Mittelwert Baujahr 1930 bis 1969		4,60 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge Wohnungsgröße	Kein Zuschlag	
Oberböden	Ohne Oberböden	- 0,35 €/m <sup>2</sup>
Balkon	JA	+0,08 €/m <sup>2</sup>
Gefangener Raum	NEIN	
Baderneuerung seit 2000	NEIN	
Ergebnis		4,33€/m <sup>2</sup>

**Fall 1: Ausgangsmiete 3,30 €/m<sup>2</sup>**

**-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,66 €/m<sup>2</sup> in 3 Jahren -> 3,96 €/m<sup>2</sup>**

**Fall 2: Ausgangsmiete 4,20 €/m<sup>2</sup>**

**-> (Teil-)Zustimmung auf 4,33 €/m<sup>2</sup>**

# Beispiel 2: Wohnung mit 58 m<sup>2</sup>

Mittelwert Baujahr 1930 bis 1969		4,60 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge Wohnungsgröße	JA	+0,41 €/m <sup>2</sup>
Oberböden	Laminat	
Balkon	JA	+0,08 €/m <sup>2</sup>
Gefangener Raum	NEIN	
Baderneuerung seit 2000	JA	+0,07
Ergebnis		5,16 €/m <sup>2</sup>

**Fall 1: Ausgangsmiete 3,30 €/m<sup>2</sup>**

**-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,66 €/m<sup>2</sup> in 3 Jahren -> 3,96 €/m<sup>2</sup>**

**Fall 2: Ausgangsmiete 4,20 €/m<sup>2</sup>**

**-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,84 €/m<sup>2</sup> in 3 Jahren -> 5,04 €/m<sup>2</sup>**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**[www.mieterverein-dortmund.de](http://www.mieterverein-dortmund.de)**

**Mietspiegel Dortmund 2015**

**[www.mieterverein-dortmund.de/mietspiegel.html](http://www.mieterverein-dortmund.de/mietspiegel.html)**