

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 €/m²)
- Ende der Sozialbindung zum **31.12.2009**
- Bislang keine Erhöhung der Kaltmiete !

Kaltmieten bei Neuvermietung aktuell

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

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 behebbbar
- 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

Baujahr	Spanne Unter- bis Obergrenze in € / m ²	Mittelwert (Median) in € / m ²
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 ²	Wohnung 40,01 bis 50 m ²	Wohnung 50,01 bis 60,00 m ²	Wohnung 60,01 bis 120 m ²
Mittelwert Baujahr 1930 bis 1969	4,60 €/m ²	4,60 €/m ²	4,60 €/m ²	4,60 €/m ²
Zuschläge Wohnungsgröße	+0,82 €/m²	+0,41 €/m²	+0,21 €/m²	Kein Zuschlag
Zwischensumme	5,42 €/m²	5,01 €/m²	4,81 €/m²	4,60 €/m²
Abschläge Oberboden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ohne Oberböden: - 0,35 €/m² ▪ Einfache PVC-Bodenbeläge: - 0,14 €/m² ▪ Laminat: Kein Zu- oder Abschlag 			
Balkon	+0,08			
Gefangener Raum	- 0,07			
Baderneuerung seit 2000	+0,07			

Beispiel 1: Wohnung mit 62 m²

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

Fall 1: Ausgangsmiete 3,30 €/m²

-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,66 €/m² in 3 Jahren -> 3,96 €/m²

Fall 2: Ausgangsmiete 4,20 €/m²

-> (Teil-)Zustimmung auf 4,33 €/m²

Beispiel 2: Wohnung mit 58 m²

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

Fall 1: Ausgangsmiete 3,30 €/m²

-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,66 €/m² in 3 Jahren -> 3,96 €/m²

Fall 2: Ausgangsmiete 4,20 €/m²

-> 20% Kappungsgrenze greift // max 0,84 €/m² in 3 Jahren -> 5,04 €/m²

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

www.mieterverein-dortmund.de

Mietspiegel Dortmund 2015

www.mieterverein-dortmund.de/mietspiegel.html