

STADT **LIPPSTADT**



Mietspiegel 2023

für freifinanzierte Wohnungen
Gültig ab 1. Januar 2023

*Bedingt anwendbar auch für die Gemeinden
Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen*

Mietspiegel 2023

- gültig ab 01.01.2023 -

Dieser Mietspiegel gilt für freifinanzierte Wohnungen im Gebiet der
Stadt Lippstadt einschließlich aller Stadtteile.

Der Mietspiegel gilt nicht für öffentlich geförderten Wohnraum
(Sozialwohnungen).

Für die Anwendbarkeit des Mietspiegels in Anröchte, Erwitte, Geseke
und Rüthen wird auf Nr. 5 der Allgemeinen Erläuterungen hingewiesen.
Die dort aufgeführten und zu berücksichtigenden Abweichungen von den
Mietwerten der Stadt Lippstadt wurden von der jeweiligen
Gemeindeverwaltung übermittelt.

Mietspiegel 2023

- gültig ab 01.01.2023 -

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend.
Ortsüblich in diesem Sinne ist die Miete, die in Lippstadt für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt in den letzten sechs Jahren vereinbart wurde oder geändert worden ist. Ermittelt wurden die vereinbarten Mieten durch Sichtung von Wohnungsangeboten im Internet und Mietverträgen, welche dem Arbeitskreis Mietspiegel zur Verfügung gestellt wurden. Über Änderungen in der Miethöhe haben dem Arbeitskreis Mietspiegel Unterlagen vorgelegen, mit denen die Wohnungsgeber/-innen die neu vereinbarten Mieten bescheinigt haben.
2. Seit dem 01.09.2001 ist das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Neubauwohnungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ab §§ 558 folgende geregelt. Für das Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel.
Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigen-gutachten oder eine Mietdatenbank gestützt werden kann.
3. Der Vermieter kann eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn
 - a) die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist (Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder Erhöhung der Betriebskosten finden hier keine Beachtung),
 - b) die angestrebte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
 - c) die Miete innerhalb der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB erhöht wird.

Die Möglichkeit bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 559 BGB anzuheben (zurzeit 8 % jährlich der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten) bleibt durch den Mietspiegel unberührt. Nr. 4 der besonderen Erläuterungen zu der Mietwerttabelle ist zu beachten.

4. Die nachfolgende Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 40 - 100 qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Für Wohnungen unter 40 qm und Komfortwohnungen ist ein Aufschlag von bis zu 10 % möglich, bei Wohnungen über 100 qm ist ein Abschlag von 10 % von der über 100 qm hinausgehenden Fläche vorzunehmen.

In Reihenhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten liegen die Mieten bis 5 %, in freistehenden Häusern mit bis zu zwei Wohneinheiten bis 10 % über den Mietwerten.

Die festgestellten Werte gelten für die Kernstadt und die zugehörigen Ortsteile mit Ausnahme der Stadtteile Rebbecke, Garfeln, Hellinghausen, Herringhausen und Lohe. Hier liegen die Mietwerte um 5 % bis 10 % niedriger.

Berechnungsbeispiele zur Ermittlung der abschließend errechneten Mietwerte können der Anlage 1 entnommen werden.

5. Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden können auch in anderen Gemeinden Grundlage für Mieterhöhungsverlangen sein. Dieser Mietspiegel ist unter Hinweis hierauf auch in den Gemeinden Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen grundsätzlich anwendbar. Von den abschließend errechneten Mietwerten der Stadt Lippstadt sind für diese Gemeinden folgende Abschläge vorzunehmen:

Anröchte (Ortskern):

Ein Abschlag in Höhe von 5 % ist von den Mietwerten der Stadt Lippstadt vorzunehmen.

Ein Abschlag in Höhe von 6 bis 9 % ist in folgenden Ortsteilen vorzunehmen:

Altengeseke, Altenmellrich, Berge, Effeln, Klieve, Mellrich, Ebbinghausen, Uelde und Waltringhausen.

Erwitte (Ortskern):

Ein Abschlag in Höhe von 10 % ist von den Mietwerten der Stadt Lippstadt vorzunehmen.

Ein Abschlag in Höhe von 15 % ist in folgenden Ortsteilen vorzunehmen:

Horn und Stirpe.

Für Bad Westernkotten sind die Mietwerte der Stadt Lippstadt (Kernstadt) zu berücksichtigen, in allen noch nicht aufgeführten Ortsteilen ist ein Abschlag in Höhe von 20 % vorzunehmen.

Geseke (Ortskern, Störmede und Ehringhausen):

Ein Abschlag in Höhe von 5 % ist von den Mietwerten der Stadt Lippstadt vorzunehmen.

Ein Abschlag in Höhe von bis zu 10 % ist in folgenden Ortsteilen vorzunehmen:

Langeneicke, Mönninghausen, Bönninghausen, Ermsinghausen, Mittelhausen und Ehringerfeld.

Rüthen (Ortskern):

Ein Abschlag in Höhe von 10 % ist von den Mietwerten der Stadt Lippstadt vorzunehmen.

Ein Abschlag in Höhe von 15 % ist in den 14 Ortsteilen vorzunehmen.

Ortsübliche Vergleichsmiete (in Euro / qm / monatlich)

Tabelle der Mietwerte - Kaltmiete ohne Betriebskosten

Mietspanne

1. Baujahr bis 31.12.1969	5,30 - 6,30 Euro
2. Baujahr vom 01.01.1970 - 31.12.1979	5,60 - 6,60 Euro
3. Baujahr vom 01.01.1980 - 31.12.1999	6,00 - 7,00 Euro
4. Baujahr vom 01.01.2000 - 31.12.2009	6,50 - 7,50 Euro
5. Baujahr vom 01.01.2010 - 31.12.2015	6,80 - 8,20 Euro
6. Baujahr ab 01.01.2016	7,40 - 8,60 Euro

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Die Mietwerte gelten für die Normalwohnlage (mittlere Wohnlage).

Für Wohnungen in einfacher Wohnlage sind Abschläge bis zu 10 % erforderlich, für Wohnungen in guter Wohnlage können Zuschläge bis höchstens 10 % berücksichtigt werden.

Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, ungünstige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen. Sie haben eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Immissionen.

2. Die Mietwerte gelten für Wohnungen mit Normalausstattung (Bad/Dusche, WC innerhalb der Wohnung, Zentralheizung, abgeschlossene Wohnung).

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche/WC oder Sammelheizung findet dieser Mietspiegel keine Anwendung.

3. Miete

Die Mietwerte geben die Kaltmiete ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten sind z. B. Wassergeld, Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Hausbeleuchtung, Schornstiefegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren. Kosten eines Aufzuges und Heizungskosten. Für die Betriebskosten kann eine monatliche Vorauszahlung festgesetzt werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen.

4. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn sich die Ausstattung und die technischen Einrichtungen wesentlich besser darstellen als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses. Die Baualtersklasse des Hauses wird durch eine solche Modernisierung nicht verändert. Ein Aufschlag in Höhe von 10 % bis 30 % auf die ortsübliche Miete kann vorgenommen werden, abhängig von der Anzahl der folgenden Modernisierungsmaßnahmen (Staffelung 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %):

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik (z.B. Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, Blockheizkraftwerk und ähnliches)
- Bad nach aktuellem Standard (Stand 2012 oder jünger)
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung
(Mindestanforderung Anlage 3 der Dritte Wärmeschutzverordnung).
- Dämmung der Kellerdecke bzw. untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke, Dämmung des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl I S. 2121)
- Grundrissänderung zwecks Schaffung barrierearmer oder -freier Wohnfläche oder zusätzliche Bewegungsflächen

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Bauaufwand rund 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann, sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Mieten nach § 559 BGB Gebrauch gemacht wird, die Einstufung in eine Baualtersklasse 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 einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

5. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die Merkmale Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen. Dies kann in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Mietwerte führen.

Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche und Garage. Die Wohnfläche ist auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung zu ermitteln.

Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u. a. zu berücksichtigen:

Art der Fußböden:

Fußböden ohne Belag, Kunststofffußböden, Parkettfußböden, Teppich, Stein/Fliesen.

Art der Fenster:

Einfach- bzw. Doppelfenster, Aluminiumfensterrahmen, Spezialverglasung.

Art der Küche:

Kochnische, Kochküche, Wohnküche.

Art der Beheizung:

Zentralheizung, Etagenheizung, Gasaußenwandöfen, Nachstromspeicherheizung

Sanitärausstattung:

Lage des WC im Gebäude bzw. außerhalb des Gebäudes, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad/Dusche, zusätzliches WC, Gemeinschaftstoilette, zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserbereitung, eingebaute Badewanne, gekachelte Wände

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Müllschlucker, Türsprechanlage, Hausantenne, automatische Wascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidungen, Möbel. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu zahlen.

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

Balkon, Loggia, Nebenräume, Keller, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Garage, Kfz-Abstellplatz, Gartenbenutzung.

Beschaffenheit/Grundrissgestaltung:

Verhältnis von Nebenräumen zu Haupträumen. Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume und lange Flure

Sonstiges:

Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung des Gebäudes, Fenster, Fußböden, technische Einrichtungen, Treppenhaus und Fassade.

Wohnungslage im Gebäude:

Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorder- und Hinterhaus. Üblich ist es, dass Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erdgeschoss oder 1. und 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Aufzug kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Allgemeine Information (keine Rechtsberatung):

Stadt Lippstadt, FD Soziale Leistungen / Wohnungsaufsicht

Ostwall 1- Eingang Geiststraße 46

59555 Lippstadt, Zimmer E.17 - Telefon: (02941) 980 327

E-Mail: Heinz.Devermann@Lippstadt.de

Informationen und Beratungen für ihre Mitglieder:

Haus und Grund e.V. Lippstadt und Umgebung

Poststraße 32, 59555 Lippstadt - Telefon: (02941) 4215

E-Mail: hundglp@t-online.de

Geschäftszeiten:

Montag 14.00 - 17.00 Uhr

Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr – nur nach tel. Vereinbarung -

Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 17.30 Uhr

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. Außenstelle Lippstadt

Brüderstraße 25, 59555 Lippstadt - Telefon: (02941) 5633

Fax: (02941) 59509

E-Mail: lippstadt@mieterbund-owl.de

Homepage: www.mieterbund-owl.de

Geschäftszeiten:

Montag 9.00 - 12.30 Uhr

14.00 - 17.30 Uhr

Dienstag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr

Dieser Mietspiegel wurde zusammengestellt von der Stadt Lippstadt, Fachdienst Soziale Leistungen, dem Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt, dem Haus und Grund e.V. Lippstadt und Umgebung im Zentralverband Haus und Grund Deutschland sowie dem Mieterbund Ostwestfalen Lippe e.V. im Deutschen Mieterbund.

Anlage 1

1. Beispiel für die Berechnung eines abschließenden Mietwertes:

Miete für eine Wohnung der Größe 125 qm in einem freistehenden Haus, Baujahr 1975, normale Ausstattung.

Mittelwert der Baualtersklasse 1970 – 1979 → 6,10 Euro.

a) $100 \text{ qm} \times 6,10 \text{ Euro} = 610,00 \text{ Euro}$

verbleibende 25 qm $\times 6,10 \text{ Euro} = 152,50 \text{ Euro}$.

b) Abzug von 10 % von 152,50 Euro = 137,25 Euro.

c) $610,00 \text{ Euro} + 137,25 \text{ Euro} = 747,25 \text{ Euro}$.

d) zzgl. 10 % Aufschlag wegen freistehenden Hauses = 74,73 Euro

e) Mietwert $747,25 \text{ Euro} + 74,73 \text{ Euro} = 821,98 \text{ Euro}$.

Hiervon ist aufgrund einer guten oder einfachen Wohnlage ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

2. Beispiel für die Berechnung eines abschließenden Mietwertes:

Miete für eine Wohnung im Ortsteil Rebbeke der Größe 75 qm in einem freistehenden Zweifamilienhaus, Baujahr 1963, Modernisierungsmaßnahmen in 2022: Einbau von Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung, Dämmung des Daches, Einbau einer Pelletheizung, ansonsten normale Ausstattung.

Mittelwert der Baualtersklasse bis 1969 → 5,80 Euro.

a) $75 \text{ qm} \times 5,80 \text{ Euro} = 435,00 \text{ Euro}$.

b) 10 % Aufschlag freistehendes Zweifamilienhaus = 43,50 Euro.

c) $435,00 \text{ Euro} + 43,50 \text{ Euro} = 478,50 \text{ Euro}$.

d) 20 % Aufschlag wegen Modernisierung, wenn § 559 BGB nicht in Anspruch genommen wurde = 95,70 Euro

e) Mietwert ist $478,50 \text{ Euro} + 95,70 \text{ Euro} = 574,20 \text{ Euro}$.

Von diesem Mietwert ist ein Abschlag von bis zu 10 % vorzunehmen (Ortsteil Rebbeke).

3. Beispiel für die Berechnung eines abschließenden Mietwertes:

Miete für eine Wohnung in Horn oder Altenrüthen der Größe 80 qm, Baujahr 1962, Ausbau eines Ober- oder Dachgeschosses zu erstmaligen Wohnzwecken im Jahr 2017, mindestens 1/3tel der Kosten einer Neubauwohnung sind entstanden, normale Ausstattung. Keine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB.

Mittelwert der Baualtersklasse ab 2016 → 8,00 Euro.

a) $80 \text{ qm} \times 8,00 \text{ Euro} = 640,00 \text{ Euro}$.

b) Abzug für den Ortsteil 15 % = 96,00 Euro.

c) Mietwert ist $640,00 \text{ Euro} - 96,00 \text{ Euro} = 544,00 \text{ Euro}$.

Der Mietwert für eine solche Wohnung errechnet sich je nach Ausstattung der Wohnung auf 503,20 Euro bis 584,80 Euro (Mietspanne abz. 15 %). Ein Zuschlag von bis zu 10 % für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser kann vereinbart werden.