

Mietspiegel 2019

- gültig ab 01.01.2019 -

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

Der Mietspiegel gilt nicht für Sozialwohnungen.

Für die Anwendbarkeit des Mietspiegels in Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen wird auf Nr. 6 der Allgemeinen Erläuterungen hingewiesen

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.
2. Seit dem 1.9.2001 ist das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Neubauwohnungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 ff. BGB) geregelt.

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 vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigengutachten 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 (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten),
 - 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.
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. Bei Wohnungen über 100 qm erfolgt ein Abschlag von 10 % der darüber hinausgehenden Fläche.

Für Kleinwohnungen (Appartements) können je nach Wohnungsgröße Zuschläge zu den Tabellenwerten von bis zu 30 % erhoben werden.

In Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern liegen die Mieten bis 5 %, in freistehenden Häusern bis 10 % über den Tabellenwerten.

5. Die festgestellten Werte gelten für die Stadt Lippstadt. Für die Stadtteile Rebbecke, Garfeln, Hellinghausen, Herringhausen und Lohe liegen die Tabellenwerte um 5 % bis 10 % niedriger.
6. 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 mit einem Abschlag von 5 % anwendbar.

Ortsübliche Vergleichsmiete (in Euro / qm / monatlich)

- Kaltmiete ohne Betriebskosten -

	<u>Mietspanne</u>
1. Baujahr vor 31.12.1959	4,70 - 5,60 Euro
2. Baujahr vom 01.01.1960 - 31.12.1969	5,00 - 5,80 Euro
3. Baujahr vom 01.01.1970 - 31.12.1979	5,20 - 6,00 Euro
4. Baujahr vom 01.01.1980 - 31.12.1989	5,40 - 6,40 Euro
5. Baujahr vom 01.01.1990 - 31.12.1999	5,50 - 6,50 Euro
6. Baujahr vom 01.01.2000 - 31.12.2009	5,80 - 6,70 Euro
7. Baujahr ab 01.01.2010	6,75 - 7,80 Euro

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Die Tabellenwerte 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, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, 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.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

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

Für Wohnungen ohne Bad/Dusche/WC oder Sammelheizung sind die Tabellenwerte um bis zu 10 % zu unterschreiten.

3. **Miete**

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

4. **Wohnungen mit umfassender Modernisierung**

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 Tabellenwerte 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, Kucheneinbauteile, 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 langer Flur.

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 Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 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, Ostwall 1 - Eing. Geiststraße 46
59555 Lippstadt, Zimmer E.17 - Telefon: (02941) 980 327
E-Mail: Heinz.Devermann@Stadt-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 – nach 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
Homepage: www.mieterbund-owl.de

Geschäftszeiten:

Montag	09.00 - 12.30 Uhr u. 14.00 - 17.30 Uhr
Dienstag, Mittwoch und Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr

Dieser Mietspiegel wurde zusammengestellt von der Stadt Lippstadt, Fachdienst Soziale Leistungen, 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.