



**Mietspiegel der
Gemeinde Lippetal
2025**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Lippetal	Seite 3
II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle	Seite 4
1. Betriebskosten	Seite 4
2. Wohnungsart und Wohnungsgröße	Seite 4
3. Wohnlagen und modernisierte Wohnungen	Seite 5
III. Mietwerttabelle	Seite 7

Dieser Mietspiegel wurde im Dezember 2024 zusammengestellt von der Gemeinde Lippetal, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband Soest e.V. und dem Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V.

I. Allgemeine Vorbemerkungen zum Mietspiegel der Gemeinde Lippetal

1. Die Mietwerttabelle für nicht preisgebundene Mieten stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe in eigener Verantwortung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren.
2. Das Mieterhöhungsverfahren für Altbau- und Neubauwohnungen wird geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 558 ff. BGB. Für das Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel ein Begründungsmittel. Nach §§ 558 ff. BGB ist es aber auch möglich, die Erhöhung der Miete mit der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten zu begründen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein. Ein Ausschluss kann sich auch aus den Umständen, insbesondere aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf *bestimmte Zeit mit festem* Mietzins ergeben.
 - Die bisherige Miete muss seit 15 Monaten zu dem Zeitpunkt zu dem die Erhöhung eintreten soll unverändert sein, ausgenommen sind Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie gestiegenen Betriebskosten. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 12 Monate nach der letzten Erhöhung geltend gemacht und nach 15 Monaten wirksam werden.
 - Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
 - Die gesetzlich festgelegten Kappungsgrenzen sind einzuhalten.
3. Die Mietwerttabelle enthält Richtwerte für Nettomieten (=Kaltmieten je qm Wohnfläche je Monat ohne Kosten für Schönheitsreparaturen, Garagen, Carports oder Stellplätze und Betriebskosten gem. § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals § 27 II. Berechnungsverordnung)). Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen beziehen. Von diesen Eckwerten kann in begründeten Einzelfällen nach oben wie nach unten abgewichen werden.

Sind in einer bisherigen Kaltmiete die Kosten für eine Garage, ein Carport oder einen Stellplatz enthalten, kann zur Ermittlung der Nettomiete ein Abzug je Garage von 40,00 €, je Carport von 35,00 € und je Stellplatz von 25,00 € vorgenommen werden. Den Mietvertragsparteien ist es dabei unbenommen, diese Vermutung durch Sachverständigengutachten bzw. durch Benennung von Vergleichsmieten in entsprechender Anwendung der §§ 558a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BGB zu widerlegen.
4. Die Möglichkeit bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete nach § 559 BGB anzuheben (z. Zt. 8 % jährlich der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten) bleibt durch den Mietspiegel unberührt, vgl. aber II. Nr. 3.4.
5. Der Mietspiegel ist im Internet unter www.lippetal.de einzusehen. Weiterhin ist er erhältlich bei:
 - Gemeinde Lippetal, Bürgerbüro Rathaus II, Bahnhofstr. 1, 59510 Lippetal
 - Haus und Grund Soest e.V., Marktstraße 2, 59494 Soest
 - Mieterverein des Kreises Soest e.V., Ulricherstr. 37, 59494 Soest

Fachlichen Rat bieten neben Angehörigen rechtsberatender Berufe auch Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine.

II. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

1. Betriebskosten

Betriebskosten, die sich gemäß § 556 BGB aus § 19 Wohnraumförderungsgesetz bzw. der Betriebskostenverordnung (vormals II. BV) ergeben, sind in den Tabellenwerten *nicht* enthalten. Es handelt sich dabei zum Beispiel um folgende Kosten (vgl. Betriebskostenverordnung):

- Grundsteuer, Wasserversorgung und Entwässerung
- Aufzug, Sach- und Haftpflichtversicherung
- Außen- und Allgemeinbeleuchtung
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung
- Heizungs- und Warmwasserkosten incl. wiederkehrende Reinigungs- und Wartungskosten
- Schornsteinreinigung
- Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten
- Hauswart, Hausreinigung
- Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren
- Sonstige sowie weitere Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Mietzinsen können als Nettokaltmieten mit gesonderter Abrechnung aller Betriebskosten oder als Teilinklusivmieten mit gesonderter Abrechnung bestimmter Betriebskosten, oder als Inklusiv-Mieten ohne gesonderte Abrechnung von Betriebskosten vereinbart werden.

2. Wohnungsart und Wohnungsgröße

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 – 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, jedoch ohne Garage, Carport oder Stellplatz, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung. Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Wohnung können in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Tabellenwerte führen.

Wohnungen unter 45 qm	bis 10 % Zuschlag möglich
Komfortwohnungen	bis 10 % Zuschlag möglich
Wohnungen über 110 qm	bis 10 % Abschlag möglich

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Einrichtungen der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein, als der Durchschnitt, der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen. Unter einer sog. Komfortwohnung ist zum Beispiel eine Wohnung zu verstehen, die Merkmale wie: Barrierefreiheit, Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne, Garten, Klimaanlage, E-Mobilität aufweist. Eine Mehrheit der Merkmale muss erreicht sein.

3. Wohnlagen und modernisierte Wohnungen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder vergleichbaren Merkmale überwiegend zutreffen. Zur Bestimmung der Einstufung kann das Geoportal des Kreises Soest (GIS) als Orientierungshilfe herangezogen werden. Das Geoportal ist wie folgt zu erreichen:

- Geoportal des Kreises Soest (<https://www.kreis-soest.de/gis/>) → „Für Bürger“ → „Lagewertkarte“ (<https://gis.kreis-soest.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=3ad12aa16aa44651b2cff40fa2cfc650>)

3.1 Einfache Wohnlage

Wohnungen, die starker Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgesetzt sind. Wohnungen mit ungünstiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit ungünstigen Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünfläche.

3.2 Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen 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.

3.3 Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Immissionen.

3.4. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technische Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung **nicht** verändert. In die Spalte (B) kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik, z.B. Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, BHKW u. ä.,
- Bad nach aktuellem Standard (2014),
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung, Wärmedurchgangskoeffizient k_f kleiner gleich $1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
- Entweder Dämmung der Kellerdecke bzw. der untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke bzw. des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl. I S. 2121),
- Grundrissänderung, um z.B. mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen.

Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in den oberen Wert der Mietspanne der Ausstattungsklasse (B) der jeweiligen Baujahresklasse eingestuft werden. Wenn nicht alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann die Wohnung anteilig in diese Mietspanne eingestuft werden: z.B. bei 2 durchgeführten Maßnahmen = $2/5$ Anteil bzw. bei 4 durchgeführten Maßnahmen = $4/5$ Anteil der jeweiligen Mietspanne der Ausstattungsklasse (B). Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die Ausstattungsklasse (B) schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a BGB aus.

Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse B angesetzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung lt. Energieausweis, erstellt nach dem 01.05.2014 ein Endenergieverbrauch von 135 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird (Durchschnitt Wohngebäudebestand).

Für den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband Soest e.V.



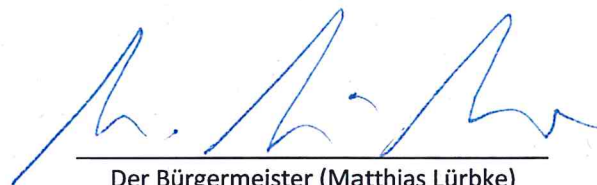
1. Vorsitzender (Christoph Wimmeler)

Für den Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V.



1. Vorsitzender (Dr. Peter Hoffmann)

Für die Gemeinde Lippetal



Der Bürgermeister (Matthias Lürbke)

III. Mietwerttabelle

Mietspiegel der Gemeinde Lippetal, gültig ab 01.01.2025		
	Mit Heizung und Bad	Mit Heizung und Bad (modernisiert)
	Einfache Wohnlage	
Baujahr	A	B
bis 1948	3,35 - 3,85	3,85 - 7,50
1949 - 1960	3,85 - 4,25	4,25 - 7,60
1961 - 1971	4,25 - 4,70	4,70 - 7,70
1972 - 1980	4,70 - 5,40	5,40 - 7,80
1981 - 1990	5,40 - 6,10	6,10 - 7,90
1991 - 2001	6,10 - 6,75	6,75 - 8,00
2002 - 2011	6,75 - 7,45	7,45 - 8,10
2012 - 2017	7,45 - 8,10	
	Mittlere Wohnlage	
Baujahr	A	B
bis 1948	3,90 - 4,35	4,35 - 7,85
1949 - 1960	4,35 - 4,75	4,75 - 7,95
1961 - 1971	4,75 - 5,25	5,25 - 8,05
1972 - 1980	5,25 - 5,85	5,85 - 8,15
1981 - 1990	5,85 - 6,50	6,50 - 8,25
1991 - 2001	6,50 - 7,15	7,15 - 8,35
2002 - 2011	7,15 - 7,80	7,80 - 8,45
2012 - 2017	7,80 - 8,45	
	Gute Wohnlage	
Baujahr	A	B
bis 1948	4,30 - 4,80	4,80 - 8,65
1949 - 1960	4,80 - 5,25	5,25 - 8,75
1961 - 1971	5,25 - 5,80	5,80 - 8,85
1972 - 1980	5,80 - 6,40	6,40 - 8,95
1981 - 1990	6,40 - 7,10	7,10 - 9,05
1991 - 2001	7,10 - 7,85	7,85 - 9,15
2002 - 2011	7,85 - 8,60	8,60 - 9,25
2012 - 2017	8,60 - 9,25	

Ab 2018 frei vereinbar

Baujahr = Jahr der Fertigstellung der Wohnung