



# Mietspiegel Stadt Lüdinghausen

für nicht preisgebundene Wohnungen

(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)  
**Stand: 01. Dezember 2022**  
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Stadt Lüdinghausen (Herausgeber) und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligter:

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Unna e.V.  
Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld  
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld

Haus & Grund Coesfeld e.V.  
Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB  
Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V.  
WohnBau Westmünsterland eG

## Zweck und Aufgabe

Die Stadt Lüdinghausen hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Lüdinghausen zum 01.12.2022 neu aufgestellt.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Stadt Lüdinghausen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar,
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit gem. § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt. Er beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern zum Stand 09/2022. Ergänzend berücksichtigt sind im Einzelfall zeitgleiche Datenerhebungen in benachbarten Gemeinden.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

## Die Miete

Die in der Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Monat aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- Kosten für Schönheitsreparaturen  
§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV )
  - öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
  - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
  - Wasserversorgung und Entwässerung
  - Heizung und Warmwasserversorgung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr
  - allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
  - Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
  - Schornsteinfegergebühren
  - Personen- oder Lastenaufzug
  - sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)

Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes sind im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge bezogen auf den Mittelwert, differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

| Mietspiegel Stadt Lüdinghausen |             |      |                  |             |      |                    |             |      |      |            |      |      |             |      |                 | Stand: 01.12.2022<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche /mtl. |      |       |
|--------------------------------|-------------|------|------------------|-------------|------|--------------------|-------------|------|------|------------|------|------|-------------|------|-----------------|--|------|-------|
| Jahr der Bezugsfertigkeit      |             |      |                  |             |      |                    |             |      |      |            |      |      |             |      |                 |  |      |       |
| Wohnfläche                     | 1950 – 1964 |      |                  | 1965 – 1979 |      |                    | 1980 – 1995 |      |      | 1996- 2008 |      |      | 2009 - 2016 |      |                 | 2017 - 2021  |      |       |
|                                | U           | M    | O                | U           | M    | O                  | U           | M    | O    | U          | M    | O    | U           | M    | O               | U  | M    | O     |
| 25 – 50 m <sup>2</sup>         |             |      | 7,50             |             |      | 7,90               |             |      | 8,20 |            |      | 8,60 |             |      | 9,20            |  |      | 10,05 |
|                                |             | 7,15 |                  |             | 7,35 |                    |             | 7,65 |      |            | 8,05 |      |             | 8,60 |                 |  | 9,45 |       |
| 51 – 65 m <sup>2</sup>         | 6,80        |      |                  | 6,80        |      |                    | 7,10        |      |      | 7,50       |      |      | 8,00        |      |                 | 8,90   |      |       |
|                                |             |      | 7,10             |             |      | 7,50               |             |      | 7,80 |            |      | 8,20 |             |      | 8,80            |  |      | 9,65  |
| 66 - 85 m <sup>2</sup>         | 6,45        |      |                  | 6,45        |      |                    | 6,75        |      |      | 7,15       |      |      | 7,65        |      |                 | 8,55   |      |       |
|                                |             |      | 6,65             |             |      | 7,00               |             |      | 7,35 |            |      | 7,70 |             |      | 8,30            |  |      | 9,15  |
| 86–120 m <sup>2</sup>          | 6,00        |      |                  | 6,05        |      |                    | 6,35        |      |      | 6,70       |      |      | 7,25        |      |                 | 8,10   |      |       |
|                                |             |      | 6,15             |             |      | 6,50               |             |      | 6,85 |            |      | 7,20 |             |      | 7,80            |  |      | 8,65  |
|                                | 5,80        |      |                  | 5,80        |      |                    | 6,10        |      |      | 6,50       |      |      | 7,00        |      |                 | 7,90   |      |       |
|                                |             |      | U = Unterer Wert |             |      | M = Mittlerer Wert |             |      |      |            |      |      |             |      | O = Oberer Wert |  |      |       |

Wohnungen mit dem Jahr der Bezugsfertigkeit von 1900 bis 1949 rechtfertigen einen Abschlag von 2 % auf den Mittelwert (M) der ältesten Klasse des Jahres der Bezugsfertigkeit

## Wohnwertmerkmale

### Art

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern und Einliegerwohnung. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zuschläge:

Einfamilienhaus: +10 % Doppelhaushälfte/Reihenhaus +3 % Eigentumswohnung: +3 %

Die Zuschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

### Größe

Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFIV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> anwendbar. Für übergroße Wohneinheiten sind folgende Abschläge zu berücksichtigen.

121 - 140 m<sup>2</sup> - 5%  
141 - 180 m<sup>2</sup> - 11%

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

### Ausstattung

Der Mittelwert (M) bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Einfach, überdurchschnittlich und gehoben ausgestattete Wohnungen rechtfertigen folgende Zu- und Abschläge:

| Ausstattungsstufen                | Punkte  | Zu-/Abschlag |
|-----------------------------------|---------|--------------|
| sehr einfache Ausstattung         | bis 1   | -13 %        |
| einfache Ausstattung              | 2 – 5   | -6 %         |
| normale Ausstattung               | 6 – 11  | 0 %          |
| überdurchschnittliche Ausstattung | 12 – 14 | +7 %         |
| gehobene Ausstattung              | ab 15   | +10 %        |

Für jedes Ausstattungsmerkmal erfolgt die Einordnung in das unten aufgeführte Punkteschema. Aus der Summe der Punkte erfolgt die Zuordnung zur o.g. Ausstattungsstufe.

| Ausstattungsmerkmal   | Punkt(e) |                        |
|---|----------|------------------------|
| moderne Heizungssysteme (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie)   | 2        | je Ausstattungsmerkmal |
| Dreifachverglasung, elektr. Rollläden, ebenerdige Dusche, Gäste-WC, Fußbodenheizung, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Naturstein), Einbaumöbel, Einbauküche, Barrierefrei nach DIN 18040-2, Aufzug, Gegensprechanlage, Klimaanlage, Sicherheitstechnische Anlagen, BUS-System, Lüftungssystem, Boden- oder Abstellraum, Terrasse oder Balkon, je Stellplatz (Garage, Carport oder einfacher Stellplatz), abschließbarer Fahrradstellplatz, Garten oder Gartenanteil (zur Alleinnutzung) | 1        | je Ausstattungsmerkmal |
| Isolierverglasung, manuelle Rollläden, Zentralheizung, kombiniert Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung nur im Bad, zusätzlicher Kaminofen, separate Dusche, Einbauwanne, Klimaanlage, normaler Bodenbelag, Breitbandanschluss   | 0        | je Ausstattungsmerkmal |
| Einfacher Bodenbelag (z.B. PVC), Einfachverglasung, keine Rollläden, nicht zeitgemäße Heizungsanlage (z.B. Etagenheizung, Einzelöfen, Nachstromspeicheröfen), innenliegendes Bad, Durchlauferhitzer, nicht abgeschlossene Wohnung, kein eigener Wasch- und Trockenraum, Elektro-, Gas-, Wasserinstallation auf Putz   | -1       | je Ausstattungsmerkmal |
| gefangene Räume   | -2       | je Ausstattungsmerkmal |

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Neben den statistisch untersuchten Ausstattungsmerkmalen können weitere Ausstattungsmerkmale (wie z.B. moderne Haus- und Sicherheitstechnik oder nicht abgeschlossene Wohneinheiten etc.) ausnahmsweise und im Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen im Rahmen des Punktemodells berücksichtigt werden. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich mit den Instandhaltungsmaßnahmen ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

### Lage

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf die Stadt bzw. den Ortsteil bezogene ferne Lage, kennzeichnen eine einfache Wohnlage. Eine besonders gute Wohnlage begründet sich durch das Vorhandensein von mindestens drei der nachstehenden Merkmale.

- zentrale Wohnlage
- ruhige Wohnlage
- aufgelockerte Bauweise
- günstig erreichbare Infrastruktureinrichtungen

Abschläge von 5 % bzw. Zuschläge von 2 % sind möglich. Wohnlagen im Außenbereich berechtigen als einfache Wohnlage einen Abschlag von 7% bezogen auf den Mittelwert (M).

Die Mieten in dem Ortsteil Seppenrade liegen 6% unter dem Mittelwert.

## Wohnwertmerkmale

### Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung. Für Wohnungen mit dem Baujahr 1900 - 1950 ist ein Abschlag auf den Mittelwert (M) der untersten Baujahresklasse von -2 % vorzunehmen.

Ist die Wohnung bzw. das Gebäude umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte), so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert mit einem Abschlag von 5% der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1999 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen nachstehende Zuschläge. Bei der Anwendung der Zuschläge ist zu beachten, dass die Tabellenwerte der jüngsten Baualtersklasse (2005 - 2017) abzüglich 5% nicht überschritten werden.

| Modernisierungsgrad                                | Punkte  | Zuschlag  |
|--|---------|---|
| nicht modernisiert                                 | 0 – 1   | 0 %   |
| kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung | 2 – 5   | 0 %   |
| mittlerer Modernisierungsgrad                      | 6 – 10  | +2 %  |
| überwiegend modernisiert                           | 11 – 17 | +9 %  |
| umfassend modernisiert                             | 18 - 20 | Tabellenwert gem. Abschlussjahr der Modernisierung - 5% |

| Modernisierungselemente   | max. Punkte |  |
|---|-------------|--|
| <b>Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen</b>                                  |             |  |
| Modernisierung von Bädern   | 2           | bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 10 Jahre zurück: 1 Punkt<br>bis ca. 15 Jahre zurück: 0 Punkte<br>bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)           | 2           | bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Innentüren, Treppen | 2           |  |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                            | 2           | 1 bis 2  |
| <b>Energetische Modernisierungsmaßnahmen</b>                                |             |  |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung                      | 4           | bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte<br>bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte<br>bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                                   | 2           | bis ca. 5 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 10 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 15 Jahre zurück: 1 Punkt<br>bis ca. 25 Jahre zurück: 0 Punkte |
| Modernisierung der Heizungsanlage   | 2           |  |
| Wärmedämmung der Außenwände   | 4           | bis ca. 5 Jahre zurück: 4 Punkte<br>bis ca. 10 Jahre zurück: 3 Punkte<br>bis ca. 15 Jahre zurück: 2 Punkte<br>bis ca. 25 Jahre zurück: 1 Punkt |

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.