

BAD OEYNHAUSEN

Mietspiegel 2013

Für Altbauwohnungen und frei-
finanzierte Neubauwohnungen
im Stadtgebiet Bad Oeynhausen
- gilt nicht für Sozialwohnungen –

Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm/mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Mietspiegel	Ausstattung	mit Sammelheizung und Bad (€/qm)
Baujahr		(von – bis)
	Wohnlage	(Mittelwert)
bis 31.12.1960	einf./mittlere	3,84 – 4,67 4,26
	gute/beste	4,22 – 5,72 4,97
bis 31.12.1969	einf./mittlere	3,36 – 5,60 4,48
	gute/beste	4,70 – 6,42 5,56
bis 31.12.1979	einf./mittlere	4,20 – 5,27 4,74
	gute/beste	4,70 – 5,82 5,26
bis 31.12.1989	einf./mittlere	4,71 – 7,00 5,86
	gute/beste	5,62 – 6,44 6,03
bis 31.12.1999	einf./mittlere	4,71 – 6,52 5,62
	gute/beste	5,37 – 7,39 6,38
ab 01.01.2000	einf./mittlere	5,25 – 6,00 5,62
	gute/beste	5,88 – 6,53 6,21

Dieser Mietspiegel wurde aufgestellt durch die Stadt Bad Oeynhausen, im Einverständnis mit

dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Bad Oeynhausen, Kaiserstr. 24, 32545 Bad Oeynhausen,

dem Haus- und Grundeigentümergeverein Werretal, Alter Rehmer Weg 83, 32547 Bad Oeynhausen

dem Mieterbund OWL, Bahnhofstr. 6, 32545 Bad Oeynhausen sowie

der Städt. gemeinn. Heimstät-
tengesellschaft mbH (SGH), Bismarck-
str. 14, 32545 Bad Oeynhausen

Der Mietspiegel ist ab dem Tag nach der Veröffentlichung gültig.

Allgemeine Erläuterungen

1. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte in Bad Oeynhausen eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen und Vorschriften verlangen.

In der Begründung kann nach § 558a BGB u.a. Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auf die Entgelte mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen.

3. Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Bei den jeweils angegebenen Mittelwerten handelt es sich um rechnerische Mittelwerte. Die Mietrahmen beziehen sich auf Wohnungen von etwa 40 bis 100 qm. Für kleinere bzw. größere Wohnungen können sich Zu- bzw. Abschläge ergeben. Für Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete 1-Zimmerwohnungen mit Kleinküche/Kochnische, Bad/Dusche, WC und Sammelheizung) sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar. Bei Einfamilienhäusern sind die angegebenen Mieten nur bedingt anwendbar, sie können aber als Basis zugrunde gelegt werden.

Besondere Erläuterungen zur Tabelle

1. Wohnlagen

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

a) einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm und Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Die einfache Wohnlage ist in Bad Oeynhausen ohne Bedeutung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnungen in Normallage, 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.

c) gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnprojekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

d) beste Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, günstige Verkehrsverbindungen.

Zwischen guter und bester Wohnlage wurde nicht unterschieden, da die Grenzen fließend sind.

2. Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmieten ohne Betriebskosten an. Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung - II. BV - i.d.F. vom 25.11.2003 - BGBl. I S. 2346) sind z.B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Gebäudehaftpflichtversicherung, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Oberflächenwasser, Heizkosten, Heizungswartung usw.

Sind im Mietpreis Betriebs- oder Nebenkosten enthalten, so erhöhen sich die Tabellenwerte entsprechend.

3. Altbauwohnungen mit umfassender Modernisierung

Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung der einer Neubauwohnung entsprechen.

Umfassend modernisierte Wohnungen werden in die Kategorie des Mietspiegels eingestuft, die dem Zeitpunkt der Modernisierung entspricht.

4. Besondere Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen zur Über- und Unterschreitung der Eckwerte führen.

a) Art

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

b) 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, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist von der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) auszugehen.

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m werden zur Hälfte, diejenigen unter 1,00 m lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet.

c) Ausstattung

Innerhalb der Ausstattungsgruppen sind u.a. zu berücksichtigen:

Art der Fußböden:

Böden ohne Belag, Kunststoffböden, Teppichböden, Parkettböden

Art der Fenster:

Einfach- bzw. Doppelverglasung, Aluminiumfensterrahmen, Spezialverglasung, Rolläden

Art der Küche:

Kochnische, Kochküche, Wohnküche

Art der Beheizung:

Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtstromspeicherheizung, Gasaußenwandöfen

Sanitärausstattung:

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

Weitere Ausstattung:

Türsprechanlage, Hausantenne, Münzwascheinrichtung, Kücheneinbauteile, Einbauschränke, Heizungsverkleidung, Möbel usw.. Für das Mobiliar ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Sonstiges:

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

d) Beschaffenheit

Grundrißgestaltung:

Verhältnis von Haupträumen zu Nebenräumen, Größe und Höhe der Räume, gefangene Räume, langer Flur

Sonstiges:

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