

Mietspiegel

für frei finanzierte Wohnungen

in der

Gemeinde Rödinghausen



Gültig ab 01. November 2019

**keine Anwendung
für Einfamilienhäuser**

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von der

Gemeinde Rödinghausen

Ordnung und Soziales

Tel. 05746/948-217

E-Mail: t.dahlmeier@roedinghausen.de

im Einvernehmen mit den aufgeführten Interessenvertretern der Vermieter und Mieter:

Mieterverein Herford e. V.

Auf der Freiheit 2

32052 Herford

Tel. 05221/56485

E-Mail: mieterverein-herford@t-online.de

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Herford

Rennstr. 33

32052 Herford

Tel. 05221/15721

E-Mail: info@vhwg-herford.de

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten ohne Betriebskosten) je m²

Baujahr		Größe m ²	Mittelwert	Preisspanne	
von	bis			von	bis
	1980	bis 60	5,07 €	4,55 €	5,82 €
	1980	bis 80	4,92 €	4,00 €	5,69 €
	1980	bis 100	4,54 €	4,00 €	5,50 €
	1980	über 100	4,76 €	3,89 €	6,36 €
1981	2010	bis 60	5,56 €	4,91 €	6,55 €
1981	2010	bis 80	5,34 €	4,13 €	6,27 €
1981	2010	bis 100	5,29 €	4,12 €	6,28 €
1981	2010	über 100	4,92 €	4,11 €	5,51 €
2011	2018	bis 80	6,04 €	5,00 €	7,97 €
2011	2018	über 80	5,93 €	4,40 €	7,02 €

Allgemeine Erläuterungen

Der Rödinghauser Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Gemeinde Rödinghausen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert wurden.

Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter ermöglicht der Mietspiegel den Vertragsparteien im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren. Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB können mit Werten aus diesem Mietspiegel begründet werden.

Die angegebenen Mieten sind reine Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art für nicht-möblierten Wohnraum.

Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Außerdem ist für jede Baualtersgruppe der arithmetische Mittelwert (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt. Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

Baujahr:

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert wesentlich. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend.

Wohnfläche:

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte, diejenigen unter einem Meter lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (§ 4 WoFIV).

Wohnlage:

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bis guter Wohnlage.

Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub-, und Abgasbelastung an Ausfallstraßen, störende Gewerbegebiete in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größere Gebäudekomplexe etc.) können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Eine sehr gute Wohnlage (z. B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral gelegen) kann im Rahmen der Mietzinsspanne im Einzelfall werterhöhend berücksichtigt werden.

Beschaffenheit und Ausstattung:

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad.

Das Fehlen dieser Merkmale sowie das Vorliegen besonders ungünstiger Grundrisse können im Rahmen der Mietzinsspanne wertmindernd berücksichtigt werden.

Sonderausstattungen, wie zum Beispiel hochwertige Bodenbeläge, Barrierefreiheit, Fahrstuhl etc., können zu Zuschlägen auf die Mietspiegelwerte führen.

Modernisierte Wohnungen:

Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Anbringung einer Fassaden-dämmung, Anbringung einer Dachdämmung, Erneuerung der sanitären Einrichtung, Erneuerung des Leitungsnetzes, sind bei der Einordnung der Mietzinsspannen werterhöhend zu berücksichtigen. Eine neubaugleiche Sanierung kann zur Einordnung in eine dem Sanierungsjahr entsprechende Baualtersgruppe führen.