

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m² / mtl.
(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Baualter- klasse	Größe in m²	Mittelwert Mietpreis je m²	Preisspanne je nach Ausstattung und Lage	
			von	bis
bis 1960	bis 60	6,38	6,00	6,76
	60 - 80	6,61	6,21	7,01
	ab 80	6,18	5,81	6,55
1961-1980	bis 60	6,66	6,26	7,06
	60 - 80	6,82	6,41	7,23
	ab 80	6,59	6,19	6,99
1981-2000	bis 60	7,66	7,20	8,12
	60 - 80	7,48	7,13	7,93
	ab 80	7,22	6,79	7,65
2001-2020	bis 60	9,74	9,16	10,32
	60 - 80	9,20	8,65	9,75
	ab 80	8,59	8,07	9,11
ab 2021	bis 60	10,37	9,75	10,99
	60 - 80	10,07	9,47	10,67
	ab 80	10,05	9,45	10,65

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von der
Stadt Bad Oeynhausen im Einverständnis mit



Kaiserstr. 24
32545 Bad Oeynhausen



Bismarckstr. 14
32545 Bad Oeynhausen

Beratung und Kontakt:

Stadt Bad Oeynhausen
Der Bürgermeister
Bereich 63 | Bauordnung
Schwarzer Weg 6
32549 Bad Oeynhausen

Ansprechpartner:

Eckhard Dettmer
Tel.: 05731 14-2320
Mail: e.dettmer@badoeynhausen.de

Weitere Informationen können Sie auch im
Infobüro (Bereich Bauordnung), Schwarzer
Weg 8, 32549 Bad Oeynhausen sowie unter
www.badoeynhausen.de
erhalten.



Bad Oeynhausen



Mietspiegel 2026 Bad Oeynhausen



Bad Oeynhausen



Allgemeine Erläuterung

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in der Stadt Bad Oeynhausen zu diesem Zeitpunkt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“.

Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Er ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, eigenverantwortlich zu vereinbaren. Gleichzeitig ist er ein Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Miete

Die aufgeführten Werte geben die Kaltmiete ohne Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung BetrKV) für die leere Wohnung an. Nebenleistungen, wie Entgelt für eine Garage oder Abstellplatz sowie Schönheitsreparaturen, sind nicht enthalten.

Die Tabelle ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert jeweils auch Preisspannen. Die Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die Merkmale Alter und Lage hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Vor- oder Nachteile können im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Merkmale

Innerhalb des Mietrahmens sind die nachstehenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen. Diese können in besonderen Fällen im Rahmen der Mietpreisspanne wertmindernd bzw. werterhöhend berücksichtigt werden.

a) Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene 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. Für die Wohnflächenberechnung ist von der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) auszugehen.

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, Doppelfenster, Spezialverglasung, Rollläden

Art der Küche:

Kochnische, Kochküche, Wohnküche

Art der Beheizung:

Zentralheizung, Etagenheizung, Heizanlage mit Brennwertechnik, Wärmepumpe, Nachtspeicheröfen, Gasaußenwandöfen

Sanitärausstattung:

Lage des WC, Bad und WC getrennt, zusätzliches Bad bzw. Dusche, zusätzliches WC, zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, Qualität der sanitären Objekte, Wand und Bodenbeläge

Weitere Ausstattung:

Türsprechanlage, Fahrstuhl, Kabel- oder Satellitenanschluss

Sonstiges:

Balkon, Nebenräume, Garage, Carport, Stellplätze, Gartennutzung

d) Wohnlage

Der Mietspiegel bezieht sich auf Wohnungen in Normallage ohne besondere Vor- oder Nachteile.

Wohnanlagen in Bereichen mit erheblichen Belastungen (z.B. Lärm, Geruch, Abgasbelastung, störende Gewerbebetriebe usw.) sowie Wohnungen in überdurchschnittlicher Wohnlage (z.B. ruhige Wohngegend, aufgelockerte Bebauung, Durchgrünung des Wohngebietes, günstige Verkehrsanbindung) sind bei der Einordnung in die Preisspannen zu berücksichtigen.



Einstufung bei Modernisierung

Wenn ein Altbau umfassend saniert oder modernisiert wurde oder durch An- und Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn der Wohnwert der Wohnung durch weitere Maßnahmen, wie Einbau einer energiesparenden Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Anbringung einer Fassadendämmung, Anbringung einer Dachdämmung, Erneuerung der sanitären Einrichtung, Erneuerung des Leitungsnetzes u.a. nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen.