



Bad Rothenfelde

Heilbad im Osnabrücker Land

Mietpreisspiegel 2024/2025

Herausgeber:

Gemeinde Bad Rothenfelde

Der Bürgermeister

Frankfurter Straße 3

49214 Bad Rothenfelde

Telefon: (05424) 223-157

E-Mail: mailbox@gemeinde-bad-rothenfelde.de

Internet: www.bad-rothenfelde.de

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2024 / 2025 für die Gemeinde Bad Rothenfelde basiert auf einer Erhebung, die von der Gemeinde Bad Rothenfelde durchgeführt wurde sowie auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden.

Die im Mietpreisspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungszeitraum ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene Wohnungen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Gemeinde Bad Rothenfelde unter Mitwirkung:

- des „Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V.“,
- des Immobilienverband Deutschland e.V., IVD Nord,“
- des „Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e.V.“ und
- des „Haus und Grund Osnabrück e.V.“.

Der Mietpreisspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen anzusehen und hat daher auch lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt. Für möblierte Wohnungen ist der Mietpreisspiegel nicht anwendbar, ebenso nicht bei Kleinstwohnungen und Einfamilienhäusern.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein und der Mieterverein zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben.

Die dem Mietpreisspiegel 2024 / 2025 zugrunde liegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 11.03.2025 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hierbei sind von den 1.350 angeforderten Datensätzen 331 Datensätze verwendet worden.

2. Mietpreisberechnung nach gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB in der Fassung des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, Nr. 28 vom 25.06.2001, S. 1149 ff.) in Betracht:

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietpreisspiegel),
- ein mit Begründung versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- der Nachweis entsprechender Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen, wobei diese auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters entnommen werden können.

Im Mietpreisspiegel wird dargelegt, welche durchschnittlichen Nettomietkosten für bestimmte Wohnungskategorien im Erhebungszeitraum festgestellt wurden, nicht jedoch, für welchen Mietzins eine derartige Wohnung zum jeweils heutigen Tage angeboten wird.

Sachverständigengutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietpreisspiegel berücksichtigt keine Lagebewertungen. Der Wohnwert wird auch durch die Nähe zum Ortszentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängigen Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z.B. durch weitere Anfahrtstrecken zum Ortszentrum, Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, beispielsweise verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch sowie Mängel hinsichtlich ausreichender Beleuchtung und Belichtung.

Mittlere Wohnlagen sind Wohnlagen, in denen keine besonderen Vor- und Nachteile hervorzuheben sind, z.B. in allgemeinen Wohngebieten,

auch bei größeren Entfernungen zum Ortszentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

Gute Wohnlagen sind z.B. gegeben in Wohngebieten nahe dem Stadtzentrum an ruhigen Anliegerstraßen ohne Lärm- und Abgasbelästigung, mit aufgelockerter Bebauung und Grünbepflanzung.

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- bzw. Abschlägen von den Tabellenwerten führen.

Der Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale Zu- und Abschläge bedingen können. Neuvermietungszuschläge sind dabei nicht berücksichtigt.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Gemeinde Bad Rothenfelde üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Darin nicht enthalten sind Kosten kleinerer Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen und Betriebskosten (Nebenkosten) jeglicher Art. Ebenso nicht enthalten sind Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie Vergütungen für die Überlassung von Gegenständen in Wohnungen (Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Seite 2346) i.d.g.F..

Betriebskosten, die dem Eigentümer beim bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen, sind z.B.:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Kosten für Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Allgemeine Stromkosten
- Aufzugskosten
- Kosten für Hauswartung, Gartenpflege
- Kosten für Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinkehrer Gebühren
- Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, private Verteileranlage eines Breitbandkabelnetzes
- sonstige Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen

6. Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören gemäß der Verordnung der Berechnung der Wohnfläche (Wohnungsflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl I, Nummer 56, Seite 2346 ff) auch die Grundflächen von **Wintergärten, Schwimmbädern** und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen**, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

- Voll: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern,
- Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern u.ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen

7. Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

Die Mietpreisdaten gelten grundsätzlich für Wohnungen, die dem üblichen Modernisierungsstandard entsprechen. Darüber hinaus kommen sie als Zuschlagsmerkmale u.a.in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC,
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen,
- höherwertige Bodenbeläge (z.B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küchen.

Für Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend (z.B. durch eine Kernsanierung) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht. Auf der anderen Seite können jedoch auch Abschlagsmerkmale aufgeführt werden, die zu einer Minderung der Fertigstellungskategorie führen können.

Als Abschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlende Sammelheizung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- einfache Wohnlage
- fehlendes Bad / fehlende Dusche
- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z.B. Einfachverglasung)

8. Auskünfte

- Mietpreisspiegel

Auskünfte zum Mietpreisspiegel, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes geben:

Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.

Goethering 37

49074 Osnabrück

Telefon: (0541) 2 22 38 oder 2 22 68

Telefax: (0541) 2 65 85

E-Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de

[https:// www.mieterverein-osnabrueck.de](https://www.mieterverein-osnabrueck.de)

Erweiterter Vorstand des IVD Nord e.V. (Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim)

Frau Sabine Knabe-Vieler

Mühlenstraße 20

49324 Melle

Telefon: (05422) 94 38 0

Telefax: (05422) 9438 20

E-Mail: info@knabe-immobilien.de

[https:// www.knabe-immobilien.de/](https://www.knabe-immobilien.de/)

Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e.V.

Herr Dipl. Ing. Architekt Björn Hawes

Am Kirchplatz 12

49201 Dissen a TW

Telefon: (05421) 94 310

E-Mail: b.hawes@hawes-architekten.de

<https://www.haus-und-grund-hilter.de>

Haus und Grund Osnabrück e.V.

Luisenstraße 14

49074 Osnabrück

Telefon (0541) 94002-0

Email: info@haus-und-grund-osnabrueck.de

[https:// www.haus-und-grund-osnabrueck.de/](https://www.haus-und-grund-osnabrueck.de/)

Der Verein "Haus und Grund" sowie der „Mieterverein“ werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

Allgemeines Wohngeld/Miet- und Lastenzuschuss

Mieter und Vermieter sowie Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld als Miet- oder Lastenzuschuss haben.

Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3, 49214 Bad Rothenfelde (Telefon: 05424-223-155).

NETTOMONATSMIETE in Euro je Quadratmeter in der Gemeinde Bad Rothenfelde

(Ermittelt aus den Jahren 2017 - 2024 gemäß § 558 ff BGB neueste Fassung)

Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohndüne

Wohnungs- größe in qm	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2014	ab 2015
bis 40	8,30	8,40	8,50	9,00	9,50	9,90	10,50	11,50
41-60	7,30	7,40	7,50	8,00	8,96	9,46	9,96	10,70
61-80	6,88	6,92	6,98	7,31	7,95	8,17	9,25	9,50
81-100	6,50	6,75	6,78	6,84	7,10	7,49	8,50	8,94
über 100	6,03	6,20	6,25	6,50	6,90	7,30	8,05	8,50

Ausstattungsmerkmale: Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum einschließlich Isolierverglasung.

Hinweis:

Die Zahlenwerte in dieser Tabelle sind nur in Verbindung mit dem Begleittext zu verwenden. Ein Großteil der tatsächlichen Mieten befindet sich in einer Bandbreite von +/-15% um die o.g. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Eingliederung in den Zeitraum ab 2015 beruht auf dem "Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich" (EEWärmeG 2015), welches erlassen wurde, um den Anteil erneuerbarer Energien im Gebäudesektor zu erhöhen und die Energieeffizienz zu steigern. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) wurden energetische Mindeststandards festgelegt.