



Baualtersklasse	Größe	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
bis 1960	bis 40 qm			
	über 40 - 60 qm	3,50	5,57	7,00
	über 60 - 80 qm	3,50	4,52	6,00
	über 80 -100 qm	4,00	4,73	6,00
	über 100 qm	3,50	4,44	5,50
1961 bis 1980	bis 40 qm	5,00	6,28	7,50
	über 40 - 60 qm	4,00	5,10	7,50
	über 60 - 80 qm	3,50	5,13	7,00
	über 80 -100 qm	3,50	4,76	6,50
	über 100 qm	3,00	4,51	6,50
1981 bis 2000	bis 40 qm	5,50	6,69	7,50
	über 40 - 60 qm	5,00	6,01	7,00
	über 60 - 80 qm	4,00	5,36	7,00
	über 80 -100 qm	3,50	5,16	6,50
	über 100 qm	3,00	4,52	6,50
2001 bis 2020	bis 40 qm			
	über 40 - 60 qm	5,00	6,08	7,50
	über 60 - 80 qm	4,50	5,97	7,50
	über 80 -100 qm	4,00	5,51	7,50
	über 100 qm	4,00	5,19	7,00

Der Mietspiegel wurde herausgegeben von der:

Stadtverwaltung Vlotho, Lange Straße 60, 32602 Vlotho

und erstellt und beschlossen vom:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford,
Amtshausstraße 2, 32051 Herford

und anerkannt von:

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein Vlotho e.V., Poststraße 12, 32602 Vlotho
Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Herford (VHWG Herford),
Rennstraße 33, 32052 Herford
Mieterverein Herford e. V. im DMB, Auf der Freiheit 2, 32052 Herford



Mietspiegel Vlotho 2021

Allgemeine Erläuterungen

Der Vlothoer Mietspiegel, für nicht preisgebundene Wohnungen, dient als Orientierungshilfe zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten für Wohnraum in der Stadt Vlotho. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte auf der Grundlage einer Mieterhebung in Vlotho. Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder verändert wurden. Mietwerte für Einfamilienhäuser bleiben dabei unberücksichtigt. Der Mietspiegel soll den Vertragspartnern ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung eigenverantwortlich zu vereinbaren. Zugleich ist er ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach §558a Abs. 3 BGB. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben den durchschnittlichen Quadratmetermieten (Mittelwert) für vergleichbare Objekte jeweils auch Mietzinsspannen. Ausgehend vom Mittelwert findet eine Einordnung des konkreten Wohnraums innerhalb der Mietpreisspannen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale statt.

Baualtersklasse

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung neubaugleich saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung ist, dass ein wesentlicher Bauaufwand betrieben wurde.



Wohnfläche

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl, die nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen ist, und zwar ohne außerhalb der Wohnung liegende Zusatzräume.

Wohnlage

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Wohnlagen in Bereichen mit erheblicher Belastung (wie z.B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an den Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größeren Gebäudekomplexen, etc.) sowie überdurchschnittliche Wohnlagen (z.B. besonders ruhig, verkehrsgünstig oder zentral) sind bei der Einordnung in die Mietpreisspannen zu berücksichtigen.

Beschaffenheit und Ausstattung

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Unterschiede in der Beschaffenheit und der Ausstattung sind im Rahmen der Mietpreisspannen abzubilden. Das Vorliegen besonders ungünstiger Merkmale (z.B. ungünstige Grundrisse) kann zu Abschlägen führen. Besonders überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen (z.B. Badkomplettsanierung, die Herstellung von Barrierefreiheit, Möblierung) können Zuschläge rechtfertigen.

Zuschläge für energetische Vollmodernisierungen

Von einer energetischen Vollmodernisierung wird ausgegangen, wenn bei einem Gebäude sämtliche der folgenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind:

- Austausch bzw. Erneuerung der gesamten Heizungsanlage nach 2001
- Wärmedämmung aller Außenwände nach 2001
- Wärmedämmung des Daches oder des Dachbodens nach 2001
- Erneuerung und Modernisierung aller Fenster ab 1995

Der Zuschlagswert für energetische Vollmodernisierung wird mit durchschnittlich 70ct/m² angegeben. Er ist nur für Wohnungen anzuwenden, die alle aufgeführten Merkmale erfüllen. Für Wohnungen, die nur einzelne oder mehrere der aufgeführten Merkmale der energetischen Vollmodernisierung erfüllen, kann der ausgewiesene maximale durchschnittliche Zuschlag anteilig berücksichtigt werden.

