



Mietpreisspiegel 2017/2018

Herausgeber:
Stadt Melle
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Schürenkamp 16
49324 Melle

Telefon: 05422/965-444
Fax: 05422/965-360
Email: k.luehrmann@stadt-melle.de
s.kligge@stadt-melle.de
Internet: www.stadt-melle.de

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2017/2018 für die Stadt Melle basiert auf Wohngelddaten und auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden. Er tritt am 01.12.2017 in Kraft.

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

Da für Wohnungen ohne zentrale Heizung und ohne Bad oder Dusche kein repräsentatives Datenmaterial zur Verfügung stand, konnten hierfür keine Datenaussagen ausgewiesen werden.

Soweit Wohnungen weder über eine Zentralheizung und Bad bzw. Dusche verfügen, kann hierfür jeweils ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht werden. Diesbezüglich wird auf Textziffer 7 verwiesen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Melle unter Mitwirkung von Haus und Grund Osnabrück - Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V., des Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V. und der IVD Nord-West e.V.

Der Mietpreisspiegel ist eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen und hat daher 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 für Kleinstwohnungen und Einfamilienhäuser.

Die Stadt Melle ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskunft zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, Haus u. Grund Osnabrück - Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, der Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V. und der IVD Nord-West e.V. zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel alle 2 Jahre fortzuschreiben.

Der Mietpreisspiegel 2017/2018 hat sich aufgrund der kommunalen Daten und der Daten der beteiligten Verbände verändert. Dieses ist in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 08.11.2017 nach ausführlichen Beratungen berücksichtigt worden.

2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB 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 Vergleichobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Das Datenmaterial des Mietpreisspiegels berücksichtigt keine Lagebewertungen. Der Wohnwert wird auch durch die Lage zum Stadtzentrum, bzw. zu den Stadtteilzentren, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängigen Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z.B. durch weite Anfahrsstrecken zum Stadtzentrum bzw. zu den Stadtteilzentren, Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, 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 Zentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

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

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- und 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 Zu- und Abschlägen führen.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Melle 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 die 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 (z.B. Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

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

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

- Grundsteuer,
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,
- Heizungs- und Warmwasserkosten,
- Kosten für die Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- allgemeine Stromkosten,

- Aufzugskosten,
- Kosten für Hauswart, Gartenpflege,
- Kosten für Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinfegergebühren, Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantennen, 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 nicht: Zubehörräume (z.B. Keller, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen), Wirtschaftsräume (z.B. Vorratsräume, Ställe) und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

- voll Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern.
- zur Hälfte Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä., nach allen Seiten geschlossenen Räumen.
- nicht Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche je nach Wohnwert bis zur Hälfte angerechnet werden.

7. Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

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

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung,
- separates WC,
- besondere Schall- und/oder Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen,
- hochwertige Bodenbeläge (z.B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küche.

Für die 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:

- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z.B. fehlende Isolierverglasung),
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknenmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen.

8. Auskünfte

- Mietpreisspiegel

Auskünfte zum Mietpreisspiegel, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes geben

- Haus und Grund Osnabrück - Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V., Arndtstraße 32, 49078 Osnabrück, ☎ 0541/940020, **Fax:** 0541/9400216,
Email: info@haus-und-grund-osnabrueck.de, **Internet:** www.haus-und-grund-osnabrueck.de
- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V., Goethering 37, 49074 Osnabrück, ☎ 0541/22238, **Fax:** 0541/26585, **Email:** info@mieterverein-osnabrueck.de, **Internet:** www.mieterverein-osnabrueck.de
- IVD Nord-West e.V., Sabine Knabe-Vieler, Mühlenstraße 20, 49324 Melle, ☎ 05422/94380, **Fax:** 05422/943820, **Email:** info@knabe-immobilien.de
Internet: www.knabe-immobilien.de

Haus und Grund Osnabrück, sowie der Mieterverein für Osnabrück und Umgebung werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

- Wohngeld (Lastenzuschuss/Mietzuschuss)

Mieter und Vermieter wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss haben. Über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz, Bekanntmachung der Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 01.01.2009, erteilt die Stadt Melle, Abteilung Wohngeld, Auskünfte (☎ 05422/965-265).

- Wohnungsbau/Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien

Das Land Niedersachsen und die Stadt Melle fördern im Rahmen der verfügbaren Mittel z.B.:

- den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Detaillierte Auskünfte über die Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnungsversorgung durch das Land Niedersachsen und der Stadt Melle erteilt das Bauverwaltungsamt der Stadt Melle, Abteilung Wohnbauförderung, ☎ 05422/965-471, **Email:** k.luehrmann@stadt-melle.de, Schürenkamp 16, 49324 Melle.

NETTOMONATSMIETPREIS in EURO (€) je m²

(Ermittelt aus den Jahren 2013, 2014, 2015 und 2016 gem. §§ 558 ff. BGB neueste Fassung)

Wohnungsgröße in m ²	Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume						
	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
bis 40	5,72 €	5,72 €	5,74 €	5,50 €	6,09 €	6,82 €	6,95 €
über 40 - 60	5,17 €	5,15 €	5,01 €	5,20 €	5,61 €	6,63 €	6,72 €
über 60 - 80	5,12 €	4,99 €	4,80 €	5,07 €	5,25 €	6,32 €	6,41 €
über 80 - 100	4,30 €	4,84 €	4,71 €	4,83 €	5,04 €	5,86 €	6,34 €
über 100	3,81 €	4,29 €	4,51 €	4,62 €	4,51 €	5,30 €	6,22 €

Ausstattungsmerkmale:

Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum

Hinweis: Die Zahlenwerte in dieser Tabelle sind nur in Verbindung mit dem Begleittext zu verwenden.

Ein Großteil der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befinden sich in einer Bandbreite von +/- 15 % um die o.g. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.