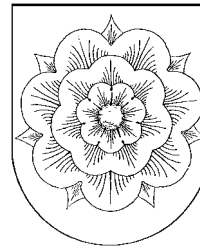


STADT *BRAMSCH*E



Mietpreisspiegel 2005

Herausgeber:
Stadt Bramsche - Die Bürgermeisterin -
- Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -
Hasestraße 11
Tel.: 05461/83-172

Bramsche im Juni 2005

Der Mietpreisspiegel 2005 für die Stadt Bramsche basiert auf einer Erhebung, die vom Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Bramsche durchgeführt wurde sowie teilweise 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.

Da für Wohnungen ohne zentrale Heizung und ohne Bad oder Dusche oder Isolierverglasung 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 – 20 % in Ansatz gebracht werden, bei fehlender Isolierverglasung ein Abschlag von 5 %.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Bramsche unter der Mitwirkung von „Haus und Grund Osnabrück – Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.“, dem „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“ und dem „Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West e.V.“

Der Mietpreisspiegel 2005 ist im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung, im Bürgeramt der Stadt Bramsche und bei den mitwirkenden Institutionen erhältlich sowie im Internet unter: www.stadt-bramsche.de abrufbar.

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 Einfamilienhäusern.

Die Stadt Bramsche 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 regelmäßig fortzuschreiben.

Wohngeld (Lastenzuschuss / Mietzuschuss)

Mieter und Vermieter sowie Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss haben. Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz, Bekanntmachung der Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 02.01.2001, erteilt die Stadt Bramsche, Fachbereich Soziales, Bildung und Sport, Abteilung Wohngeld, Telefon 05461/83.174

Wohnungsbau / Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte

Das Land Niedersachsen fördert im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel z.B.:

- den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
 - den Ausbau und Umbau eigengenutzten Wohneigentums
- unabhängig davon können
- Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert werden.

Detaillierte Auskünfte über die Richtlinien für die Förderung des Wohnungsbaues und der Wohnungsversorgung durch das Land Niedersachsen erteilt der Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung, Bereich Wohnbauförderung der Stadt Bramsche, Hasestraße 11, 49565 Bramsche, Telefon 05461/83-172.

7. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Als Zuschlagsmerkmale kommen in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierung (insbesondere Wärmeisolierungen)
- Teppichboden oder ähnliches, Einbaumöbel, eingebaute Küche
- Sprechanlage oder ähnliche Anlagen

Für Wohnungen, die durch Modernisierung aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard möglich.

Als Abschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- fehlendes Isolierglas
- fehlende Zentralheizung

8. Auskünfte zum Mietpreisspiegel

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

- Haus- und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Arndtstraße 32, 49078 Osnabrück, Telefon: 0541/94002-0, Fax: 0541/9400216, E-mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de
Internet: www.haus-und-grund-osnabrueck.de
- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V. Goethering 37, 49074 Osnabrück, Telefon: 0541/22238, Fax: 0541/26585, E-mail: info@mieterverein-osnabrueck.de
Internet: www.mieterverein-osnabrueck.de
- Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West e.V. Neuer Graben 7, 49324 Melle, Telefon: 05422/94380, Fax: 05422/9438.20, E-mail: knabe@rdm.de
Internet: www.knabe-immoblien.de

2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB in der Fassung des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (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. Sachverständigen-gutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage der 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 lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z.B. durch weite Anfahrtsstrecken 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 Abgasbelästigung, mit aufgelockerter Bebauung und Grünpflanzung.

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 Bramsche 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 (z.B. Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKv) vom 25.11.2003 (BGBl. I., Nr. 56, S. 2346 ff.).

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 die Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- allgemeine Stromkosten

- Aufzugskosten
- Kosten für Hauswart, Gartenpflege
- Kosten für die Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinkehrgebühren, 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 zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, u.ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

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

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

- voll:
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern
- zur 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

