

Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen

in der

STADT MEPPEN



3. Ausgabe



Herausgeber:

Stadt Meppen
Fachbereich Stadtentwicklung, Planung und Bauverwaltung
Kirchstr. 3, 49716 Meppen
Tel.: 0 59 31/153-146
Fax: 0 59 31/153 5 146
E-Mail: w.berling@meppen.de
Internet: www.meppen.de

Meppen, im September 2010

Ausgabe 2010

1. Einführung

Der Mietspiegel 2010 für nicht preisgebundenen Wohnraum in Meppen enthält eine Übersicht über die in der Stadt Meppen ortsüblich gezahlten Mieten für Wohnraum. Er gilt für das Gebiet der Stadt Meppen und basiert auf den Ergebnissen einer 2009 / 2010 durchgeführten Datenerhebung in der Stadt Meppen.

Herausgeber des Mietspiegels ist die Stadt Meppen unter Mitwirkung des Haus- und Grundeigentümergebietes Meppen e.V., dem Mieterverein Emsland und Umgebung e.V. und zwei ortsansässigen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten. Die statistische Auswertung erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen.

In die Datenerhebung sind nur solche Mieten einbezogen worden, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Änderungen aufgrund von Betriebskostenerhöhungen nach § 560 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) blieben unberücksichtigt.

Der Mietspiegel 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 und Einfamilienhäuser ist der Mietspiegel nicht anwendbar (s. Ziff. 4).

Der Mietspiegel enthält die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Wohnungen in Abhängigkeit von der Fertigstellung (Baujahr) und der Größe (Wohnfläche), die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen und Umlage erhöhter Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Mietwertgutachten

von Sachverständigen oder Mieten von Vergleichswohnungen können vom Mietspiegel im Einzelfall abweichen.

Die Stadt Meppen ist nicht berechtigt, Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, der Haus- und Grundeigentümerverschein und der Mieterverein zur Verfügung.

2. Mietpreiserhöhung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Während der Dauer eines Mietverhältnisses können Vermieter und Mieter eine Erhöhung der Miete vereinbaren. Der Vermieter kann vom Mieter gemäß § 558 BGB die Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf das Maß der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,
2. die letzte Mieterhöhung mindestens ein Jahr zurückliegt und
3. die Miete innerhalb der letzten drei Jahre um nicht mehr als 20% erhöht worden ist (Kappungsgrenze).

Hierbei werden Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) nicht berücksichtigt.

Die Durchführung des Mietpreiserhöhungsverlangens ist in § 558 a BGB geregelt. Danach muss der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform erklären und begründen. Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- entsprechende Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen.

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, hat er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen. Stimmt er nicht zu, kann der Vermieter den Mieter nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung verklagen (§ 558 b BGB).

Ein Mieterhöhungsverlangen steht dem Vermieter nicht zu, sofern eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich aus anderen Umständen ergibt (z.B. Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete). Ebenso ist eine Kündigung des Mietvertrages, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, gesetzlich nicht zulässig. Bei Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) oder Indexmietverträgen (§ 557 b BGB) gelten besondere Regelungen.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietspiegel berücksichtigt keine Lagemerkmale. Diese sind im allgemeinen von der jeweiligen Einschätzung der Mietparteien abhängig und können zu Abweichungen vom Durchschnittsmietpreis führen (siehe hierzu auch die ergänzenden Hinweise unter Ziff. 8).



4. Mietpreis



Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Meppen üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen wieder. Es handelt sich um Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind u.a. die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Verwaltungskosten, Betriebskosten (Nebenkosten jeglicher Art) sowie

Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (Gewerberaum).

Der Mietspiegel kann insbesondere nicht angewendet werden bei der Ermittlung des Mietpreises für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungen,

- die nur aus einem Raum bestehen (Einzelzimmer)
- die sich in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen befinden und bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung)
- die möbliert oder teilmöbliert sind
- die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden
- die an Beschäftigungsverhältnisse gebunden sind (Dienst- oder Werkwohnungen)
- die zur Untermiete vermietet sind
- für die mehr als ein Mietvertrag besteht oder bei denen die sanitären Anlagen von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden (Wohngemeinschaften)
- die preisgebunden sind (insbesondere Sozialwohnungen)
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind
- die von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem privaten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet worden sind, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnungen werden gegeben, da vor allem diese Merkmale unabhängig von der Lage zu Zu- oder Abschlägen führen können (s. Ziff. 7).

5. Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grund-

stücks laufend entstehen. Zu den Betriebskosten gehören gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Aufwendungen für

- laufende öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Personen- oder Lastenaufzüge
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstige Betriebskosten.

Mietverträge können in Bezug auf die Abrechnung der Betriebskosten unterschiedliche Regelungen enthalten. Sie können ganz, teilweise oder gar nicht in der Miete enthalten sein. Maßgebend hierfür ist die Vereinbarung im Mietvertrag. Die umgelegten Betriebskosten werden vom Vermieter abgerechnet und sind anteilig von jedem Mieter zusätzlich zu der im Mietvertrag vereinbarten Miete zu zahlen. Nicht umgelegte Betriebskosten hingegen werden nicht vom Vermieter abgerechnet und sind somit in der Miete enthalten. Da sich der Mietspiegel ausschließlich auf Nettokaltmieten bezieht, müssen die nicht umgelegten Betriebskosten aus der Miete herausgerechnet werden. Sofern keine Abrechnungen zu den tatsächlich angefallenen Betriebskosten vorliegen, kann als Anhaltspunkt der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V. herangezogen werden.

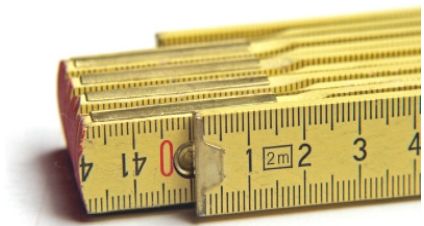
In Bezug auf die Abrechnung von Schönheitsreparaturen und kleineren

Instandsetzungen wird davon ausgegangen, dass diese vom Mieter getragen werden.

Die Mieten für Kfz-Stellplätze (Garage, offener Stellplatz o.ä.) sind in den angegebenen Nettokaltmieten nicht enthalten.

6. Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Es gibt derzeit drei Berechnungsverfahren, die bei korrekter Anwendung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Es sind dies die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV), die DIN 277 und die veraltete DIN 283.



Die WoFIV ist Anfang 2004 für die Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau per Gesetz verbindlich eingeführt worden. Sie ersetzt die bis dahin gültigen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung. Die Gerichte wenden die Wohnflächenverordnung in der Regel auch für frei finanzierte Wohnungen an, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören 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 die Grundflächen folgender Räume:

- Zuhörräume (insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen)
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen anzuhalten. Dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die Flächen von Tür- und Fensterbekleidungen, Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen (Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen), freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen einbezogen. Außer Betracht bleiben hingegen die Grundfläche von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen mit einer lichten Höhe $> 1,50$ m und einer Grundfläche $> 0,1$ m², Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen sowie Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder, wenn sie bis zum Fußboden herunterreichen, 0,13 m oder weniger tief sind. Die Grundfläche kann durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt werden.

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 sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen



nicht

- die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind je nach Wohnwert in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

7. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Die in dem Mietspiegel angezeigten Mietwerte gelten für Wohnungen mit einem baujahrestypischen Ausstattungsstandard ohne Baumängel oder Bauschäden, mit Sammelheizung, Bad oder Duschaum und Fenster mit Isolierverglasung. Hiervon abweichende Merkmale müssen durch eine Korrektur des jeweiligen Tabellenwertes berücksichtigt werden.

Als Zuschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- besondere Fußbodenbeläge (z.B. Granit, Parkett)
- besondere Sanitärausstattung
- besondere Schallschutzmaßnahmen
- besondere energetische Ausstattung bzw. Maßnahmen
- Einbaumöbel, Einbauküche
- Klimaanlage
- Aufzug
- zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Einzel- oder Tiefgarage)
- besonders gute Wohnlage

Als Abschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- Lage ab dem 4. Obergeschoss, sofern kein Aufzug vorhanden ist
- fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Kellerraum oder Dachbodenraum)
- WC/Bad außerhalb der Wohnung
- besondere Lärm- und Geruchsbelästigungen
- gefangene Räume
- Einzelöfen (keine Zentralheizung)
- fehlende Erholungsflächen (z.B. Balkon)
- geringes Parkraumangebot

8. Anwendung des Mietspiegels

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete richtet sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Objekts.

Art

Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern. Es kann sich um Wohnungen im Souterrain sowie im Erd-, Ober- oder Dachgeschoss handeln, ebenso um Maisonettewohnungen.

Die Wohnung muss von fremden Wohnungen oder Räumen baulich abgeschlossen sein und über einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum verfügen. Bei Wohn- und Geschäftshäusern muss die Wohnung über einen besonderen Zugang verfügen oder über einen Zugang, bei dem Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Bewohner nicht entstehen.

Jede Wohnung muss über mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum, einen Abstellraum, leicht erreichbare, gut zugängliche und ausreichend große Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, geeignete Räume zum Trocknen von Wäsche und eine Küche verfügen. In einer Wohnung mit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche genügt eine lüftba-

re Kochnische. Ebenso muss eine ausreichend große Toilette mit Wasserspülung vorhanden sein. Hiervon darf nur abgewichen werden, wenn deren Einrichtung nicht möglich ist und gesundheitliche Bedenken nicht bestehen sowie eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Die Aufenthaltsräume müssen eine ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche aufweisen. Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht. Für Aufenthaltsräume im Dachraum genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. Ferner müssen die Aufenthaltsräume unmittelbar ins Freie führende Fenster in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit haben, so dass die Räume besonnt und gelüftet werden können. Bei Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen (Souterrain) darf das Gelände vor den notwendigen Fenstern in ausreichender Entfernung nicht mehr als 70 cm über dem Fußboden liegen.

Größe

Die Größe richtet sich nach der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche. Ist dort keine Wohnfläche angegeben, kann die der Betriebskostenabrechnung oder dem letzten Mieterhöhungsverlangen zu Grunde liegende Wohnfläche herangezogen werden. Ist auch dort keine Wohnfläche enthalten, kann zur Ermittlung auf die Wohnflächenverordnung zurückgegriffen werden (s. Ziff. 6).

Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist nur soweit zu berücksichtigen, wie sie vom Vermieter gestellt worden ist. Ausstattungsmerkmale, die vom Mieter in Eigenleistung geschaffen wurden, sind nicht zu berücksichtigen.

Wesentliches Merkmal für die Ausstattung einer Wohnung sind die Küche und das Bad. Die normale Ausstattung eines Bades beinhaltet eine Badewanne oder Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Eine gehobene Ausstattung liegt vor, wenn eine Badewanne und zusätzlich ei-

ne Duschwanne oder ein zusätzliches WC (Gäste-WC) vorhanden sind, das Bad über eine natürliche Belüftung verfügt oder von der baujahrestypischen Gestaltung abweicht (z.B. aufgrund einer Modernisierung). Eine einfache Ausstattung liegt z.B. vor, wenn an den Wänden keine Fliesen oder nur ein Fliesensockel < 1,5 m vorhanden ist oder Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz liegen.

Die normale Ausstattung der Küche umfasst eine Spüle und einen Herd. Eine gehobene Ausstattung liegt vor, wenn eine Einbauküche oder hochwertige Küchengeräte vorhanden sind (z.B. Geschirrspülmaschine, Einbaukühlschrank, Gefrierschrank).

Die normale Ausstattung der Wohnräume umfasst eine Sammelheizung (Zentralheizung) und zweifach isolierverglaste Fenster.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit erfasst die Bauweise, Gebäudegestaltung und den baulichen Zustand des Gebäudes. Eine moderne, zeitgemäße Architektur mit anspruchsvoller Gestaltung (z.B. aufwändige Fassade, saubere und gepflegte Außenanlagen, sauberes, helles und freundliches Treppenhaus) und ein guter baulicher Zustand entsprechen einer gehobenen Beschaffenheit. Anspruchslose, schlichte Gebäude in ungepflegtem, verschmutztem Zustand mit baulichen Schäden und Mängeln entsprechen einer einfachen Beschaffenheit.

Lage

Die Beurteilung der Lage einer Wohnung ist sehr häufig von subjektiven Merkmalen geprägt. So wird eine zentrale Innenstadtlage von Familien meist geringer geschätzt als von Einzelpersonen. Die Lage sollte daher nicht nach subjektiven sondern nach objektiven Kriterien beurteilt werden. Hierzu gehören z.B. Gestaltung, Bauweise und baulicher Zustand der Nachbarbebauung, Entfernung zu Nahversorgungs- und Naherholungsmöglichkeiten, Lärm- und Luftemissionen, soziales Wohnumfeld, Nähe zu Industrie- und Gewerbebetrieben, öffentlicher Grünanteil (Straßenbild), Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (nächste Bushaltestelle und Taktfrequenz) oder das öffentliche Parkraumangebot.

9. Auskünfte (in alphabetischer Reihenfolge)

Beratungsstellen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Meppen
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Meppen
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Telefon: 0 59 31/159-0
Telefax: 0 59 31/159-101
E-Mail: gag@gll-mep.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Haus- und Grundeigentümergeverein Meppen e.V.
Emsstraße 2-4, 49716 Meppen, Telefon: 0 59 31/157-160
(nur für Mitglieder)

Mieterverein Emsland und Umgebung e.V.
Rosenstraße 8, 49716 Meppen, Telefon: 0 59 31/85 025
(nur für Mitglieder)

Stadt Meppen
Fachbereich Stadtentwicklung, Planung und Bauverwaltung
Kirchstraße 3, 49716 Meppen
Telefon: 0 59 31/153-146
Telefax: 0 59 31/153-5-146
Internet: www.meppen.de

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige:

Sachverständigenbüro Lübbers
Im Haseknie 6 a, 49716 Meppen
Telefon: 0 59 31/40 998-40
Telefax: 0 59 31/40 998-41
Internet: www.luebbers24.de

Sachverständigenbüro Sanders
Obergerichtsstraße 12, 49716 Meppen
Telefon: 0 59 31/12 546
Telefax: 0 59 31/13 384
Internet: www.hw-sanders.de

Wohngeld:

Stadt Meppen
Fachbereich Arbeit, Soziales und Gesundheit
Markt 43, 49716 Meppen
Telefon: 0 59 31/153-145 oder -157
Telefax: 0 59 31/153-5-145 oder -157
Internet: www.meppen.de

NETTOMONATSMIETE in Euro je m² Wohnfläche

(ermittelt aus den Daten der letzten vier Jahre)

Wohnfläche in m²	Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse					
	bis 1965	1966- 1971	1972- 1980	1981- 1989	1990- 2000	ab 2001
bis 40	4,20	4,30	4,45	4,75	5,15	5,75
41 - 60	4,05	4,15	4,35	4,60	5,00	5,55
61 - 80	3,95	4,05	4,20	4,45	4,85	5,40
81 - 100	3,85	3,95	4,10	4,35	4,70	5,20
über 100	3,75	3,85	4,00	4,20	4,55	5,05

Ergänzende Hinweise

Für Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad oder Duschaum konnten keine Daten abgeleitet werden.

Für Wohnungen, die durch umfassende Modernisierung (z.B. energetische Maßnahmen) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht.

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