

3. Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich der 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 Grundfläche 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.
- **nicht** die Grundflächen von Räumen und 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. Beheizte Wintergärten sind je nach Wohnwert voll anzurechnen.

Mit freundlicher Unterstützung:



4. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Als Zuschlagsmerkmale kommen u. a. in Betracht:

- besondere Ausstattung im Sanitärbereich
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen
- Einbaumöbel, Einbauküche
- Appartements
- Aufzug
- besonders gute Wohnlage

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
- Bad / WC außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlender Abstellraum, keine Wäschetrocknenmöglichkeiten
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- Einzelofenheizung
- besondere Lärm und Geruchsbelästigungen

5. Auskünfte

Auskünfte zum Mietspiegel geben die

Stadt Lingen (Ems)
FD Liegenschaften
Elisabethstr. 14-16
Tel. 9144-233 bzw. 9144-230

Haus-, Wohnungs und Grundeigentümerverein e. V.
Elisabethstr. 1
Tel. 47909

sowie der Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.,
Tel. 05931 / 85025

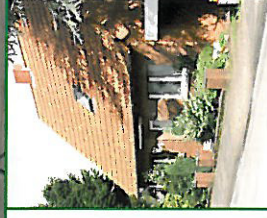
Stand: 01.07.2005

Stadt Lingen (Ems)
Der Oberbürgermeister



Mietspiegel

Stadt Lingen (Ems)



1. Einführung

Der Mietspiegel für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) basiert auf einer Umfrage, die von den an der Herausgabe des Mietspiegels Mitwirkende veranlasst wurde.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungszeitraum ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene Wohnungen. Mietwerte von Sozialwohnungen und Asylunterkünften sind im Mietspiegel nicht enthalten.

Herausgeber des Mietspiegel ist die Stadt Lingen (Ems) unter Mitwirkung des

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversereins
- Mietverein Emsland und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Lingen
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften)
- Ring Deutscher Makler (Immobilien Kamphorst GmbH)

Der Arbeitskreis hat in seiner Sitzung am 16.11.2004 einstimmig beschlossen, den nicht qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Lingen (Ems) in der Fassung des § 558 c BGB anzuerkennen und ihn mit Wirkung vom 01.07.2005 in Kraft zu setzen.

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 beeinträchtigt. Keine Anwendung findet er bei möblierten Wohnungen, Kleinstwohnungen und Ein-Zweifamilienhäusern.

Eine Rechtsberatung durch die Stadt Lingen (Ems) kann nicht erfolgen.

Nettomonatsmiete in Euro/m²-Wohnfläche

Wohnfläche		bis 1965	1966 -1971	1972 -1980	1981 -1989	1990 -1999	ab 2000
bis 40		4,46	4,74	5,03	5,31	5,60	5,90
von 40,01 bis 50		4,33	4,62	4,90	5,19	5,47	5,76
von 50,01 bis 60		4,20	4,48	4,78	5,06	5,35	5,63
von 60,01 bis 70		4,08	4,36	4,65	4,93	5,23	5,50
von 70,01 bis 80		3,98	4,24	4,52	4,81	5,09	5,36
vor 80,01 bis 90		3,83	4,11	4,40	4,68	4,97	5,23
von 90,01 bis 100		3,71	3,99	4,28	4,56	4,85	5,10
über 100		3,57	3,86	4,15	4,43	4,71	4,96

Hinweise

Die Mieten gelten für das Stadtgebiet Lingen (Ems) Wohnungen im Innenstadtbereich (Willy-Brandt-Ring, Bundesbahn, Kanal) liegen durchschnittlich 10 % über den o. g. Werten. Wohnungen in den Ortsteilen (Baccum, Bramsche, Holthausen-Biene, Clusorh-Bramhar) durchschnittlich 10 % unter den o. g. Werten.

Die Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschraum, Fenster mit Isolierverglasungen. Für Wohnungen ohne diesen Standard können diese Daten nicht verwendet werden.

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

Bei Neuvermietungen können abweichende Werte vereinbart werden.

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

2. Lage, Mietpreis und Betriebskosten

Der Mietspiegel enthält die durchschnittlichen Nettomietkosten in Abhängigkeit von der Fertigstellung, Ausstattung und Größe von Wohnungen. Sachverständigen-gutachten sowie Vergleichsmieten können vom Mietspiegel fallweise abweichen. Der Mietspiegel berücksichtigt keine Lagebewertung, er gibt lediglich die üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Schönheitsreparaturen, Instandhaltungskosten und Betriebskosten sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für

- die laufenden öffentlichen Lasten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie deren Reinigung und Wartung
- Personen- oder Lastenaufzüge
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Hauswart und Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- laufende Kosten für Kabelfernsehen
- den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage
- maschinelle Wascheinrichtungen
- sonstige laufende Betriebskosten

Die Umlage dieser Betriebskosten setzt voraus, dass dieses im Mietvertrag vereinbart ist.

Miete für eine Garage / Stellplatz oder Zuschläge für eine Möblierung sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten. Es wird unterstellt, dass Kosten für Schönheitsreparaturen vom Mieter zu tragen sind.