



# BÜRGERINFORMATION

## MIETPREISSPIEGEL



## **Impressum**

Herausgeber:

Stadt Bramsche

Hasestraße 11

49565 Bramsche

Telefon: 0 54 61 / 83-0

Fax: 0 54 61/ 83-198

E-Mail: [info@bramsche.de](mailto:info@bramsche.de)

Internet: [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de)

V.i.S.d.P.: Liesel Höltermann

Redaktion und Gestaltung:

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Stadt  
Bramsche, Dagmar Paschen, Fachbereich 4 -

Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Stand: Juli 2014

Auflage: 500 Exemplare

Bildnachweise: Stadt Bramsche, Holger  
Schulze, Panhoff

## **Öffnungszeiten der Stadtverwaltung**

Montag bis Dienstag 8:00 bis 16:00 Uhr

Mittwoch 8:00 bis 12:00 Uhr

Donnerstag 8:00 bis 18:00 Uhr

Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr

Samstag (Bürgerservice) 10:00 bis 12:00 Uhr

## Vorwort

Der Mietpreisspiegel 2014 für die Stadt Bramsche basiert auf einer Erhebung, die vom Fachbereich für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Bramsche durchgeführt wurde sowie teilweise auf Daten anderer Institutionen, die an der Herausgabe des Mietpreisspiegels mitgewirkt haben.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Bramsche in Zusammenarbeit mit „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, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.“

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 und / oder Isolierverglasung verfügen, kann hierfür ein Abschlag in Ansatz gebracht werden.

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.

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 zeitnah fortzuschreiben.

Der Mietpreisspiegel 2014 ist im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung, im Bürgerservice der Stadt Bramsche und bei den mitwirkenden Institutionen erhältlich sowie im Internet unter [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de) abrufbar.

## **Kontakt**

### **Stadt Bramsche**

Ina Böck-Scheider

Hasestraße 11

49565 Bramsche

Zimmer O.53

Telefon 0 54 61 / 83-172

Fax 0 54 61 / 93 27-172

E-Mail [ina.boeck-scheider@stadt-bramsche.de](mailto:ina.boeck-scheider@stadt-bramsche.de)



## Mietpreisspiegel für die Stadt Bramsche

### Nettomonatspreis in EUR je m<sup>2</sup>

(Ermittelt aus den Jahren 2010, 2011, 2012 und 2013 gem. § 558 BGB ff. neuste Fassung)

Wohnungsgröße	Jahr der Fertigstellung					
	Bis 1971	1972 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2012	
Bis 40 m <sup>2</sup>	5,13 € / m <sup>2</sup>	5,39 € / m <sup>2</sup>	5,55 € / m <sup>2</sup>	5,89 € / m <sup>2</sup>	6,43 € / m <sup>2</sup>	
Über 40 - 60 m <sup>2</sup>	4,74 € / m <sup>2</sup>	5,03 € / m <sup>2</sup>	5,22 € / m <sup>2</sup>	5,59 € / m <sup>2</sup>	6,21 € / m <sup>2</sup>	
Über 60 - 80 m <sup>2</sup>	4,64 € / m <sup>2</sup>	4,83 € / m <sup>2</sup>	5,08 € / m <sup>2</sup>	5,36 € / m <sup>2</sup>	5,88 € / m <sup>2</sup>	
Über 80 - 100 m <sup>2</sup>	4,56 € / m <sup>2</sup>	4,76 € / m <sup>2</sup>	4,92 € / m <sup>2</sup>	5,16 € / m <sup>2</sup>	5,43 € / m <sup>2</sup>	
Über 100 - 130 m <sup>2</sup>	4,29 € / m <sup>2</sup>	4,59 € / m <sup>2</sup>	4,57 € / m <sup>2</sup>	5,17 € / m <sup>2</sup>	5,43 € / m <sup>2</sup>	
Alle über 100 m <sup>2</sup>	4,19 € / m <sup>2</sup>	4,54 € / m <sup>2</sup>	4,49 € / m <sup>2</sup>	5,05 € / m <sup>2</sup>	5,34 € / m <sup>2</sup>	

### Ausstattungsmerkmale:

Wohnraum mit Zentral-/ Etagenheizung und Bad / Dusche einschließlich Isolierverglasung

### Hinweis:

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

## 1. 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 (Mietreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, Nr. 28 vom 25. Juni 2001, S. 1149 ff) in Betracht

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietpreisspiegel, §§ 558c, 558d)
- 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.
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e)

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 Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

## 2. 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 Personen-

nahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z. B. durch weite Anfahrstrecken 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 Abgasbelastigung, 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.

## 3. 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).

#### 4. Betriebskosten

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 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

#### 5. 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. November 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 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 u. ä. nach allen Seiten geschlossenen Räumen
- in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen

## 6. Zuschlags- und Abschlagsmerkmale

Als Zuschlagsmerkmale kommen in Betracht:

- Besondere Fußbodenbeläge (z. B. Granit, Parkett)
- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierung (insbesondere Wärmeisolierungen)
- besondere energetische Ausstattung bzw. Maßnahmen (Energiepass)
- hochwertige Teppichböden, Einbaumöbel, Einbauküche
- besonders gute Wohnlage (siehe auch Punkt 2)
- Sprechanlage oder ähnliche Anlagen, Klimaanlage
- zusätzl. Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Einzel- oder Tiefgarage)
- Ausreichend Parkmöglichkeiten in der Nähe

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:

- Lage ab dem 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlender Keller-/Abstellraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- besondere Lärm- u. Geruchsbelästigungen
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen, schlechte Wärmedämmung
- fehlendes Isolierglas
- fehlende Erholungsflächen (z. B. Balkon, Terrasse, Loggia)

- fehlende Zentralheizung (Einzelöfen)
- geringes Parkraumangebot

## 7. Weitere Informationen Wohngeld (Miet- und Lastenzuschuss)

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 erteilt die Stadt Bramsche.

### • Stadt Bramsche

Fachbereich Soziales, Bildung und Sport  
Abteilung Wohngeld  
49565 Bramsche  
Telefon 05461 / 83-159

## Wohnungsbau / Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien und Schwerbehinderter

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 Landkreis Osnabrück.

- **Landkreis Osnabrück**

Fachdienst 6 - Planen und Bauen

-Wohnraumförderung-

Am Schölerberg 1

49082 Osnabrück

Telefon: 05 41 / 501-0

Internet: [www.landkreis-osnabrueck.de](http://www.landkreis-osnabrueck.de)

- **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

Mühlenstraße 20

49324 Melle

Telefon: 0 54 22 / 9 43 80

Fax: 0 54 22 / 94 38 20

E-Mail: [info@knabe-immobilien.de](mailto:info@knabe-immobilien.de)

Internet: [www.Knabe-immoblien.de](http://www.Knabe-immoblien.de)

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

## **8. Auskünfte zum Mietpreisspiegel**

Auskünfte zum Mietpreisspiegel sowie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes geben:

- **Haus- und Grund Osnabrück**

**Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e. V.**

Arndtstraße 32

49078 Osnabrück

Telefon: 0541 / 9 40 02-0

Fax: 05 41 / 9 40 02 16

E-Mail:

[info@haus-und-grund-osnabrueck.de](mailto:info@haus-und-grund-osnabrueck.de)

Internet:

[www.haus-und-grund-osnabrueck.de](http://www.haus-und-grund-osnabrueck.de)

- **Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.**

Goethering 37

49074 Osnabrück

Telefon: 0541 / 2 22 38

E-Mail: [info@mieterverein-osnabrueck.de](mailto:info@mieterverein-osnabrueck.de)

Internet: [www.mieterverein-osnabrueck.de](http://www.mieterverein-osnabrueck.de)





STADT *BRAMS*CHE



**Stadt Bramsche**

Hasestraße 11  
49565 Bramsche

Telefon 0 54 61 / 83-0

Fax 0 54 61 / 83-198

E-Mail [info@bramsche.de](mailto:info@bramsche.de)

Internet [www.bramsche.de](http://www.bramsche.de)