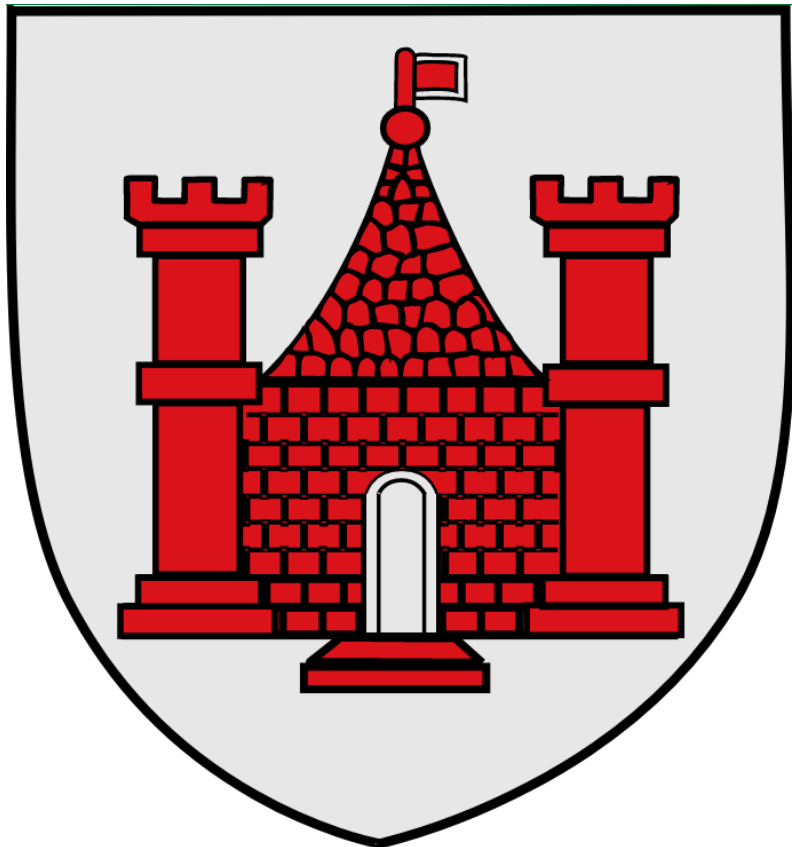


Mietspiegel 2023/2024

Stadt Quakenbrück



Herausgeber:
Samtgemeinde Artland
Der Samtgemeindebürgermeister
Markt 1
49610 Quakenbrück

Telefon: 05431/182-0
Email: info@artland.de
Homepage: www.artland.de

1. Einführung

Der Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Quakenbrück basiert auf einer Erhebung, die von der Samtgemeinde Artland durchgeführt wurde sowie auf Daten der an der Herausgabe des Mietspiegels Mitwirkenden.

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

Herausgeber des Mietspiegels ist die Samtgemeinde Artland unter Mitwirkung des „Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V.“ und des „Haus und Grund Osnabrück e.V.“.

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 ist der Mietspiegel nicht anwendbar, ebenso nicht bei Einfamilienhäusern.

Die Samtgemeinde Artland ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine und der Mieterverein zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben.

Die dem Mietspiegel 2023/2024 zugrundeliegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 11.04.2024 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hier sind von den 2.015 angeforderten Daten 697 Datensätze verwendet worden.

2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungen 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 25.06.2001, S. 1149 ff.) in Betracht:

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietspiegel)
- 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 Mietspiegel wird dargelegt, welche durchschnittlichen Nettokaltmietkosten 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 Mietspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietspiegel berücksichtigt keine Lagebewertung. Der Wohnwert wird auch durch die Nähe zum Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigung und weitere lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z.B. durch weitere Anfahrsstrecken zum Stadtzentrum, Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, beispielsweise 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 Stadtzentrum, wenn ausreichende Verkehrsanbindungen bestehen.

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

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- bzw. Abschlägen von den Tabellenwerten führen.

Der Mietspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale Zu- und Abschläge bedingen. Neu- und Vermietungszuschläge sind dabei nicht berücksichtigt.

4. Mietpreis

Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Quakenbrück 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 (Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

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

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 und Gartenpflege
- Kosten für 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 Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoflV) vom 25. November 2003 (BGBl. I., Nummer 56. S. 2346 ff.) auch die Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

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

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzunehmen:

Voll:

- die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern

Zur Hälfte:

- die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizten 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

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 Sanitärausstattungen mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen
- höherwertige Bodenbelege (z.B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küche
- Balkon, Terrasse oder Garten
- Anschluss Glasfasernetz
- günstiger Mieterstrom durch Vermieter
- nachträglicher Einbau Solarthermie
- abschließbarer Abstellplatz für Fahrräder
- barrierefrei/barrierearm
- Wallbox

Für Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend aufgewertet wurden (z.B. durch eine Kernsanierung), 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:

- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlende Sammelheizung
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- schlechte Belichtung und belüftete Wohnungen
- einfache Wohnlage
- fehlendes Bad/ fehlende Dusche
- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z.B. Einfachverglasung)

8. Auskünfte

Auskünfte zum Mietspiegel, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes erteilen:

- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.
Goethering 37
49074 Osnabrück
Telefon: 0541/22238 oder 0541/22268
Telefax: 0541/26585
Email: info@mietverein-osnabrueck.de
Homepage: www.mietverein-osnabrueck.de
- Haus und Grund Osnabrück e.V.
Luisenstraße 14
49074 Osnabrück
Telefon: 0541/940020
Telefax: 0541/9400216
Email: info@haus-und-grund-osnabrueck.de
Homepage: www.haus-und-grund-osnabrueck.de

Die Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

Auskünfte über Wohngeld = Mietzuschuss und Lastenzuschuss:

Mieter und Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld als Mietzuschuss und Lastenzuschuss haben. Auskünfte über einen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Samtgemeinde Artland, Fachbereich IV, Markt 2, 49610 Quakenbrück.

Nettokaltmiete in EUR je qm in der Stadt Quakenbrück

(Ermittelt 2023 gemäß §§ 558 ff. BGB)

Wohnungsgröße in qm	Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 1965	1966 – 1975	1976 – 1985	1986 – 1995	1996 – 2005	2006 – 2015	ab 2015
bis 40	5,73 €	6,82 €	7,74 €	8,94 €	8,99 €	9,25 €	10,14 €
über 40 bis 60	5,65 €	6,51 €	6,71 €	6,91 €	7,01 €	7,12 €	7,92 €
über 60 bis 80	5,39 €	5,70 €	6,03 €	6,31 €	6,56 €	6,56 €	7,86 €
über 80 bis 100	4,71 €	5,10 €	5,60 €	5,75 €	5,96 €	6,09 €	7,83 €
über 100	4,37 €	4,56 €	4,93 €	5,39 €	5,54 €	5,80 €	6,37 €