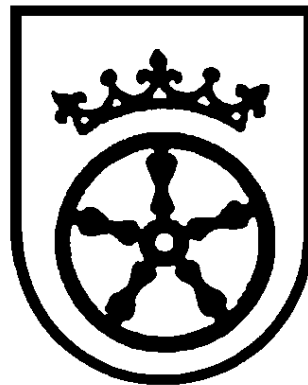


Stadt Dissen

am Teutoburger Wald



Mietpreisspiegel 2011/2012

**Herausgeber:
Stadt Dissen aTW
Der Bürgermeister
Große Straße 33
49201 Dissen aTW**

**Telefon: (0 54 21) 3 03-151
Telefax: (0 54 21) 3 03-333
E-Mail: stadt@dissen.de
Internet: www.dissen.de**

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2011/2012 für die Stadt Dissen aTW basiert auf einer Erhebung, die von der Stadt Dissen aTW durchgeführt wurde sowie 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.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Stadt Dissen aTW unter Mitwirkung des "Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e. V.", des "Immobilienverbandes Deutschland e. V., IVD Nord-West" und des „Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e. V.“.

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 Kleinstwohnungen und Einfamilienhäusern.

Die Stadt Dissen aTW 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 alle zwei Jahre fortzuschreiben. Der Mietpreisspiegel 2011/2012 hat sich aufgrund der kommunalen Daten und der Daten der beteiligten Verbände gegenüber 2010 verändert. Dieses ist in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 03.03.2011 nach ausführlichen Beratungen beschlossen worden.

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 (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 (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. Sachverständigengutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietpreisspiegel berücksichtigt keine Lagebewertungen. Lagebewertungen sind im Allgemeinen weitgehend von der jeweiligen Einschätzung der Mietparteien abhängig und können zu Abweichungen vom Durchschnittsmietpreis führen.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Stadt Dissen aTW 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, Seite 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, 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 Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht: Zubehörräume (z. B. Keller, Dachboden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen), Wirtschaftsräume (z. B. Vorratsräume, Ställe) und 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 und von Wintergärten, Schwimmbädern u. Ä., nach allen Seiten geschlossenen Räumen

- 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.

7. Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

Als **Zuschlagsmerkmale** kommen u. a. in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen (insbesondere Wärmeisolierungen)
- Teppichboden o. Ä., Einbaumöbel, eingebaute Küche, Sprechanlagen oder ähnliche Anlagen

Für die 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
- fehlende Zentralheizung
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- Einfachverglasung
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- überdurchschnittlicher Verkehrslärm
- Emissionen von Industrie, Gewerbe oder sonstigen Anlagen

8. Auskünfte

- Mietpreisspiegel

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

Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V.
Goethering 37
49074 Osnabrück
Telefon (05 41) 2 22 38 oder 2 22 68
Telefax (05 41) 2 65 85
E-Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de
[http:// www.mieterverein-osnabrueck.de](http://www.mieterverein-osnabrueck.de)

Vorstandsmitglied für den IVD Nord-West e. V.
Sabine Knabe-Vieler
Neuer Graben 7
49324 Melle
Telefon (0 54 22) 94 38 0
Telefax (0 54 22) 94 38 20
E-Mail: info@knabe-immoblien.de

Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e. V.
Hartmut Brückener
Amtsweg 35
49176 Hilter aTW
Telefon (0 54 24) 38 01 5
E-Mail: brueckener@haus-und-grund-hilter.de

Der "Haus und Grund" sowie der "Mieterverein" werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

- Allgemeines Wohngeld/Miet- und Lastenzuschuss

Mieter und Vermieter sowie Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld als Miet- und Lastenzuschuss haben. Über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Stadt Dissen aTW, Fachbereich Ordnung und Soziales, Große Straße 33, 49201 Dissen aTW, Telefon (0 54 21) 3 03-113 und 303-114, Auskunft.

NETTOMONATSMIETE in EUR je m² in der Stadt Dissen aTW

(Ermittelt aus den Jahren 2007, 2008, 2009 und 2010 gem. § 558 BGB folgende neuester Fassung)

Wohnungsgröße in m ²	Baujahr bzw. Fertigstellung der Renovierung der Wohnräume						
	bis 31.12.1948	1949 - 1965	1966 - 1971	1972 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	ab 2000
bis 40	4,00 EUR	4,40 EUR	4,73 EUR	5,22 EUR	5,60 EUR	6,10 EUR	Derzeit keine Angaben möglich wegen fehlender repräsentativer Daten.
40 – 60	3,88 EUR	4,35 EUR	4,60 EUR	4,80 EUR	4,91 EUR	5,60 EUR	
60 – 80	3,53 EUR	4,10 EUR	4,43 EUR	4,57 EUR	4,70 EUR	5,20 EUR	
80 – 100	3,33 EUR	3,95 EUR	4,00 EUR	4,40 EUR	4,60 EUR	5,00 EUR	
über 100	3,27 EUR	3,70 EUR	3,80 EUR	3,96 EUR	4,36 EUR	4,87 EUR	

Ausstattungsmerkmale: Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum einschließlich Isolierverglasung.

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