



# Bad Rothenfelde

Heilbad im Osnabrücker Land

## Mietpreisspiegel 2019/2020

Herausgeber:  
Gemeinde Bad Rothenfelde  
Der Bürgermeister  
Frankfurter Straße 3  
49214 Bad Rothenfelde

Telefon: (05424) 223-0  
Telefax: (05424) 223-198  
E-Mail: [mailbox@gemeinde-bad-rothenfelde.de](mailto:mailbox@gemeinde-bad-rothenfelde.de)  
Internet: [www.bad-rothenfelde.de](http://www.bad-rothenfelde.de)

## **1. Einführung**

Der Mietpreisspiegel 2019 für die Gemeinde Bad Rothenfelde basiert auf einer Erhebung, die von der Gemeinde Bad Rothenfelde 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 Gemeinde Bad Rothenfelde unter Mitwirkung

- des „Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V.“,
- des Immobilienverbandes Deutschland e.V., IVD Nord-West“,
- des „Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e.V.“ und
- des „Haus und Grund Osnabrück 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. Es 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 Gemeinde Bad Rothenfelde ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine sowie der Mieterverein zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben.

Die dem Mietpreisspiegel 2019/2020 zugrunde liegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 28.01.2019 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt 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. Der Wohnwert wird auch durch die Nähe zum Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängigen 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 Verkehrsverbindungen 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 Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale Zu- und Abschläge bedingen. Neuvermietungszuschläge sind dabei nicht berücksichtigt.

#### **4. Mietpreis**

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Gemeinde Bad Rothenfelde 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 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, Gemeinschafts- Antenne, 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 gemäß der Verordnung der Berechnung der Wohnfläche (Wohnungsflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl I, Nummer 56, Seite 2346 ff) 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 Zuhöräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern,

z. 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 u 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 Sanitärausstattung mit separatem WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen,
- höherwertige Bodenbeläge (z.B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küchen.

Für Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend (z.B. durch eine Kernsanierung) aufgewertet wurden, 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
- besonders fehlende Sammelheizung
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknenmöglichkeiten
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- einfache Wohnlage
- fehlendes Bad / fehlende Dusche
- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen ( z.B. Einfachverglasung)

## 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: (0541) 2 22 38  
E-Mail: [info@mieterverein-osnabrueck.de](mailto:info@mieterverein-osnabrueck.de)  
[www.mieterverein-osnabrueck.de](http://www.mieterverein-osnabrueck.de)

Immobilienverband Deutschland, IVD Nord-West  
Vertreten durch Sabine Knabe-Vieler, Mitglied im erweiterten Vorstand  
Mühlenstraße 20  
49324 Melle  
Telefon: (05422) 94 38 0  
E-Mail: [sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de](mailto:sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de)  
[www.knabe-immobilien.de](http://www.knabe-immobilien.de)

„Haus und Grund Hilter/Dissen/Bad Rothenfelde e.V.“  
Hartmut Brückener  
Amtsweg 35  
49176 Hilter a.T.W.  
Telefon: (05424) 38 01 5  
E-Mail: [brueckener@haus-und-grund-hilter.de](mailto:brueckener@haus-und-grund-hilter.de)

„Haus und Grund Osnabrück e.V.“  
Luisenstr. 14, 49074 Osnabrück  
Telefon: (0541) 94002-0  
E-Mail: [info@haus-und-grund-osnabrueck.de](mailto:info@haus-und-grund-osnabrueck.de)  
[www.haus-und-grund-osnabrueck.de](http://www.haus-und-grund-osnabrueck.de)

Diese Interessenverbände 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. Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3, 49214 Bad Rothenfelde (Telefon: 05424-223-155).

### NETTOMONATSMIETE in EUR je m<sup>2</sup> in der Gemeinde Bad Rothenfelde

(Ermittelt aus den Jahren 2015 – 2018 gemäß § 558 ff BGB neueste Fassung)

Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume									
	bis 1965	1966 – 1971	1972 – 1979	1980 – 1989	1990 – 1999	2000 – 2009	ab 2010			
bis 40	5,84	6,38	6,80	7,20	7,60	7,80	8,20			
41 – 60	5,60	6,00	6,50	6,72	6,90	7,10	7,60			
61 – 80	5,30	5,85	6,15	6,30	6,50	6,80	7,49			
81 – 100	5,10	5,54	6,04	6,10	6,20	6,40	7,37			
über 100	4,70	5,30	5,90	6,00	6,10	6,20	6,50			

**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. Ein Großteil der tatsächlichen Mieten befinden sich in einer Bandbreite von +/- 15% um die o.g. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.