Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 156/2000

Stabsstelle

X **öffentlich**

☐ **nichtöffentlich**

Beschlussvorlage

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Haupt- und Finanzausschuss

Bezeichnung des TOP

Fortschreibung des Mietspiegels für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der Stadt Kamen zum 01.09.2000

Stabsstellenleiter	Dezernent	Bürgermeister	Datum

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt dem zwischen dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Bezirksverband e.V. und dem Mieterverein Kreis Unna e.V. ausgehandelten Entwurf eines neuen Mietspiegels – Stand: 01.09.2000 – zu und beauftragt die Verwaltung mit dessen Unterzeichnung und Bekanntmachung.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Gem. § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 – BGBl. I S. 3603 – in der z. Z. gültigen Fassung – sollen die Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Bezirksverband e.V. und der Mieterverein Kreis Unna e.V. haben sich in der Verhandlung vom 07.07.2000 darüber verständigt, mit Wirkung vom 01.09.2000 einen neuen Mietspiegel aufzustellen.

Die im bisher gültigen Mietspiegel enthaltene Ausstattungsrubrik „ohne Bad und ohne Heizung“ wurde im neuen Mietspiegel nicht mehr aufgeführt, da nach den von den v.g. Vereinen angestellten Erhebungen derartige Wohnungen im Stadtgebiet Kamen nicht mehr vorhanden sind.
Bei den Wohnungsausstattungen mit Bad oder mit Heizung ergeben sich durch den neuen Mietspiegel bei den Baujahren bis 1918, 1919 – 1948 und 1949 – 1965 Mietwert-Erhöhungen zwischen 0,30 DM/qm bis 0,45 DM/qm.
Für die Wohnungsausstattungen mit Bad und mit Heizung ergeben sich bei den Baujahren bis 1918, 1919 – 1948, 1949 – 1965, 1966 – 1971, 1972 – 1979 und 1980 – 1989 und ab 1990 Mietwert-Erhöhungen zwischen 0,25 DM/qm bis 0,65 DM/qm.

Der beigefügte Entwurf des neuen Mietspiegels enthält die zwischen den v.g. Vereinen zum 01.09.2000 vereinbarten neuen Mietwerte.
Die bisher gültigen Mietwerte wurden im v.g. Entwurf eingeklammert aufgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem zwischen den v.g. Vereinen ausgehandelten Entwurf des neuen Mietspiegels seitens des Haupt- und Finanzausschusses zuzustimmen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

♦ *Mietspiegel* ♦

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen

im Gebiet der Stadt Kamen

-gilt nicht für Sozialwohnungen-

Stand: **01.09.2000**

Herausgeber:

Stadtverwaltung Kamen –Wirtschaftsförderung u. Liegenschaft	Rathausplatz 1	59174 Kamen
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Bezirksverband e.V.	Ostring 23	59423 Unna
Mieterverein Kreis Unna e.V.	Ostring 21	59423 Unna

1. Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Kamen stellt eine ***Orientierungshilfe*** dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.
Dabei regelt das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBI. I, 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1995 (BGBI. I, 1722), das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

2. Ausstattung

Die nachfolgende Übersicht enthält ***Mietrichtwerte***, getrennt nach Alters- und Ausstattungsmerkmalen, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Näheres zu den Abweichungen ist den Punkten 7 - 9 zu entnehmen. Die hier ausgewiesenen Mietpreise gehen aus

- von einer mittleren Wohnlage - Normalwohnlage - ohne besondere Vor- und Nachteile
- **neu:** von einer abgeschlossenen Wohnung mit **isolierverglasten Fenstern** (gem.der jeweils geltenden WSVO)
- von normalen Nebenräumen wie Keller, Waschküche, Trockenmöglichkeiten
- von zeitgemäßem Bad und WC bzw. Dusche und WC
- vom Ausstattungsmerkmal Heizung, wenn alle zum Aufenthalt bestimmten Räume von einer Brennstelle beheizt werden (Zentralheizung, Gasetagenheizung) oder wenn in allen Räumen eine Nachtspeicherheizung oder eine vergleichbare Heizeinrichtung vorhanden ist; eine Wohnung enthält dagegen „keine Heizung", wenn die Beheizung durch Einzelöfen (z.B. Kohleofen) erfolgt
- von den normalen Normen, d.h. entsprechende Zugänge, wie Treppenhaus, Außenzustand des Hauses und evtl. Anlagen.

3. Ortsübliche Miete

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die **Grundmiete** oder **Netto-Kaltmiete ohne** die **Betriebskosten**. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen **Bewirtschaftungskosten** gemäß § 24 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV):

> Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen), Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind also **Betriebskosten** gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. BV:

> Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteilerantenne für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. §§ 4 u. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

4. Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garagen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß den §§ 42 bis 44 der II. BV.

5. Gültigkeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel ist ab **01.09.2000** gültig und hat eine Laufzeit bis zum **31.08.2002.**

neu

Achtung Tabellenwerte beinhalten erstmalig den 5 %-Zuschlag für Isoverglasung

6. Mietwerttabelle für die Stadt Kamen (gültig vom 01.09.2000 bis 31.08.2002)

(Ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einer Größe von 46 - 99 qm in DM / qm / mtl.)

Wohnungsausstattung	Baujahr						
	bis 1918	1919 1948	1949 1965	1966 1971	1972 1979	1980 1989	ab 1990
Gruppe	1	2	3	4	5	6	7
a) mit Bad oder mit Heizung	5,35 (5,00)	6,10 (5,80)	7,45 (6,90)				
b) mit Bad und mit Heizung	6,00 (5,60)	7,15 (6,80)	8,25 (7,60)	8,85 (8,30)	9,40 (9,00)	9,90 (9,50)	11,55 (11,30)

Erläuterung zu den o.g. Tabellenwerten:

1. Erstmalig enthalten die o.a. Werte den 5 %-Zuschlag für die Isolierverglasung, da davon auszugehen ist, dass der überwiegende Wohnungsbestand mit Isolierverglasung ausgestattet ist. Bei vorhandener Einfachverglasung ist ein entsprechender Abzug von 5 % vorzunehmen (siehe Pkt. 7/Abschläge Nr. 10).
2. Darüber hinaus ist die ursprüngliche Gruppe a) ohne Bad und ohne Heizung weggefallen.

7. Zu- und Abschläge für Wohnungsausstattung/Lage

Bei besonderen Vor- und Nachteilen einer Wohnung können sich Abweichungen vom jeweils gültigen Richtwert ergeben. Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde und an wohnwertmindernde Einflüsse ermöglicht werden.

• Zuschläge

① Wohnungen mit	Gäste-WC/	2 %
②	2. Bad/	2 %
③	separater Dusche (im Einzelraum oder zusätzlich zur Badewanne im Badezimmer integriert)	2 %
④ Parkettfußböden, Fliesen oder Teppichböden in gehobener Preisklasse im Wohnbereich		3 %
⑤ ruhige und schöne Wohnlage bei aufgelockerter Bauweise		3 %
⑥ für den erhöhten Wohnwert eines Einfamilienhauses (Regelausführung)		10 % - 25 %
⑦ für komplette Einbauküchen bezogen auf den Anschaffungswert bzw. das Anschaffungsjahr → 1. - 10. Jahr: 10 % jährl. / → 11. - 15. Jahr: 5 % jährl. / → ab 16. Jahr 2,5 % jährl.		

• Abschläge

① WC außerhalb des Hauses	mindestens	30 %
② WC im Hause (außerhalb der Wohnung)	mindestens	20 %
③ keine Waschmöglichkeiten		2 %
④ keine Trockenmöglichkeiten außerhalb der Wohnung		2 %
⑤ keinen Kellerraum		5 %
⑥ reparaturbedürftiger Zustand des Treppenhauses (z.B. Anstrich) bzw. des Hauses		3 %
⑦ Beeinträchtigungen durch Lärm und / oder Gerüche		5 %
⑧ mangelhaftes Tageslicht		3 %
⑨ Räume über 2,65 m Deckenhöhe		3 %
neu: **⑩ einfache Fensterverglasung**		**5 %**

Mängel innerhalb der Wohnung bleiben bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete unberücksichtigt. Diese können nach den Bestimmungen der §§ 536, 537, 538 BGB unabhängig von einem Mieterhöhungsbegehren geltend gemacht werden.

8. Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen

Die Tabellen-Mietwerte beziehen sich auf Wohnungsgrößen von 46 bis 99 qm. Eine Kleinwohnung ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Wohnung, die eine Kochnische oder eine separate Kleinküche, ein separates Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Bei Kleinwohnungen oder größeren Wohnungen (gilt nicht für Einfamilienhäuser) können in einem angemessenen Verhältnis nachstehend aufgeführte Zu- oder Abschläge als Circa-Werte geltend gemacht werden:

① Kleinwohnung 15 - 45 qm	+ 10 bis 20 %	② Wohnung 100 - 120 qm	- 5 bis 10 %
		③ Wohnung über 120 qm	- 10 bis 15 %

9. Zuschlag für Vollwärmeschutz

neu: Wegfall des 5%-Zuschlages für Iso-Verglasung

Der über die übliche Standardausstattung hinausgehende und der jeweils geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechende **Vollwärmeschutz** außen bzw. am Dach von mind. 40 mm bis 100 mm kann mit einem Zuschlag von 5 % in allen Baualtersklassen versehen werden.

10. Modernisierungen / Altersklassenumstufung

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung kann die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse in Betracht kommen. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn

1. rund ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Kostenaufwandes erreicht wird ***und***
2. eine nicht unwesentliche Veränderung des Wohnungsgrundrisses erfolgt und/oder der Grundriss heutigen Anforderungen entspricht.

Modernisierungselemente können sein (Aufzählung nicht abschließend): Haus-, bau- und wohntechnische Verbesserungen bzw. Grundriss-änderungen verbunden mit der Erneuerung eines bestehenden Badezimmers, der Elektroinstallation, der Wasser- bzw. Abflußleitungen, der Fassade, des Treppenhauses, der Fußböden, der Decken, Modernisierung einer bestehenden Heizung, ...