Vorlagen-Nr:

2015/0505/1.1

Beschlussvorlage
vom 17.11.2015

öffentliche Sitzung

Federführend: 1.1 - Büro des Rates	AZ: Berichterstatter/-in: Herr Sonders

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.12.2015	Rat der Stadt Alsdorf

Anfragen und Mitteilungen

Darstellung der Sach- und Rechtslage:

§ 16 der Gemeindeordnung – Fragerecht der Ratsmitglieder

(1) Jedes Ratsmitglied ist berechtigt, Anfragen in Angelegenheiten der Stadt an den Bürgermeister zu richten. Entsprechende Anträge sind knapp und sachlich zu formulieren und mindestens fünf Tage vor der Anfrage in der Ratssitzung schriftlich beim Bürgermeister einzureichen.

(2) In außergewöhnlich dringenden Fällen ist jedes Ratsmitglied darüber hinaus berechtigt, nach Erledigung der Tagesordnung einer Ratssitzung bis zu zwei mündliche Anfragen, die sich nicht auf die Tagesordnung der Ratssitzung beziehen dürfen, an den Bürgermeister zu richten. Die Anfragen müssen Angelegenheiten betreffen, die in den Aufgabenbereich der Stadt fallen. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Der Fragesteller darf jeweils nur eine Zusatzfrage stellen. Ist eine sofortige Beantwortung nicht möglich, kann der Fragesteller auf eine Beantwortung in der nächsten Ratssitzung oder auf eine schriftliche Beantwortung verwiesen werden.

(3) Die Antwort soll mündlich gegeben werden. Ist dies aufgrund der Kürze der Zeit nicht möglich, so kann diese in Ausnahmefällen mit der Sitzungsniederschrift zugestellt oder in der nächsten Ratssitzung erteilt werden.

(4) Anfragen dürfen zurückgewiesen werden, wenn
   a) sie nicht den Bestimmungen der Absätze 1 oder 2 entsprechen,
   b) die begehrte Auskunft demselben oder einem anderen Fragesteller innerhalb der letzten sechs Monate bereits erteilt wurde,
   c) die Beantwortung offenkundig mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.

(5) Jeder Fragesteller und jede Fraktion ist berechtigt, höchstens zwei weitere Wortbeiträge zu jeder Anfrage zu leisten. Eine Aussprache findet nicht statt.

Gemäß § 24 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Alsdorf finden auf das Verfahren in den Ausschüssen grundsätzlich die für den Rat der Stadt geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

MIETSPIEGEL ALSDORF

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Alsdorf als Übersicht über die üblichen Entgelte gem. § 558 c BGB gültig vom 01.01.2016 bis 31.12.2017

Baujahr/ Wohnlage	mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/m²	mit Bad/Dusche und mit Heizung €/m²
Baujahr bis 1960		
Wohnlage		
einfach	2,90 € - 3,60 €	3,20 € - 4,40 €
mittel	3,00 € - 3,80 €	3,60 € - 4,70 €
gut	3,20 € - 4,00 €	3,80 € - 5,10 €
Baujahr 1961-1970		
Wohnlage		
einfach		3,40 € - 4,50 €
mittel		3,80 € - 4,80 €
gut		4,00 € - 5,20 €
Baujahr 1971-1980		
Wohnlage		
einfach		3,70 € - 4,80 €
mittel		4,00 € - 5,40 €
gut		4,30 € - 5,50 €
Baujahr 1981-1990		
Wohnlage		
einfach		4,00 € - 5,10 €
mittel		4,40 € - 5,60 €
gut		4,70 € - 5,80 €
Baujahr 1991 bis 2000		
Wohnlage		
einfach		5,20 € - 6,00 €
mittel		5,60 € - 6,40 €
gut		5,80 € - 7,30 €
Baujahr 2001 bis 2010		
Wohnlage		
einfach		5,40 € - 6,10 €
mittel		5,80 € - 6,50 €
gut		6,00 € - 7,50 €

Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2010 bezugsfertig wurden, sind von diesem Mietspiegel nicht erfasst, da kein Zahlenmaterial vorlag.

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Lagemerkmale:

a) **EINFACHE WOHNLAGE**
Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung;

b) **MITTLERE WOHNLAGE**
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca.10 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage;

c) **GUTE WOHNLAGE**
Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Der weitaus überwiegende Teil des Wohnbestandes ist der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

EINSTUFUNG INNERHALB DES MIETSPIEGELS:

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Abweichungen vom Mittelwert der jeweiligen Einordnungskategorie rechtfertigen sich, wenn wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale vorliegen.

WERTSTEIGERNDE AUSSSTATTUNGSMERKMALE:

Z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türsprechanlage. Isolierfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrstypisch sind.

WERTMINDERNDE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

Z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, kein Gasanschluß, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

WOHNUNGSGRÖSSE:

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, daß Normalwohnungen i.d.R. bis zu 100 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 10, 15 oder 20 % erforderlich.

Wohnfläche	bis	25 m²	= + 30 %
	über	25 m² - 35 m²	= + 20 %
	über	35 m² - 45 m²	= + 10 %
	über	100 m² - 110 m²	= - 10 %
	über	110 m² - 120 m²	= - 15 %.
	über	120 m²	= - 20 %

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

NEBENKOSTEN:

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütung und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Betriebskosten gem. § 2 BetrKV sind:
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzuges, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung. Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Nach § 560, Abs. 4 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten der Mietspiegel enthalten.

ALLGEMEINES:

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Alsdorf. Sie bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Nach den §§ 558 ff BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung nach Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten),
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muß, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat.

Die erhöhte Miete kann ab dem 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb 3 weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12.2017.

Der Mietspiegel ist erhältlich bei:

Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V. Alsdorf
Hubertusstraße 23, 52477 Alsdorf
(donnerstags von 15.00 - 17.00 Uhr)

Mieterschutzverein e.V. Aachen
Jakobstraße 64, 52066 Aachen
www.mieterverein-aachen.de