16

19.06.2002

52	Mietspiegel	140
53	Aufruf zur Säuberung und Pflege von Grabstellen	142
54	Wahl der Schiedspersonen für die Bezirke Unna 1, 3 und 4	144
55	Einladung zur Ratssitzung am 27.06.2002	144

Mietspiegel

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der

Stadt Unna

Stand: 01.07.2002

Herausgeber:

Stadt Unna, Der Bürgermeister – Bereich Wohnen	Bahnhofstr. 48	59423 Unna
Unter Mitwirkung von:		
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Bezirksverband Unna e.V.	Ostring 23	59423 Unna
Mieterverein Kreis Unna e. V.	Ostring 21	59423 Unna
Gutachterausschuss in der Stadt Unna	Rathausplatz 1	59423 Unna

1. Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Unna stellt eine ***Orientierungshilfe*** dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.
Dabei regelt seit dem 01.09.2001 das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 557 ff. BGB) das Verfahren bei Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Unna für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Die Tabellenwerte des Mietspiegels 2002 wurden unter Verwendung einer Mietpreisdatenauswertung des Gutachterausschusses i. S. von § 558 c BGB nF erstellt. 3.985 Mietpreisdatensätze sind in die Auswertung eingeflossen. Dies entspricht einem Anteil von rund 30% der freifinanzierten Mietwohnungen in Unna.

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 bis 9 zu entnehmen. Die hier ausgewiesenen Mietpreise gehen aus

- von einer mittleren Wohnlage - Normalwohnlage - ohne besondere Vor- und Nachteile
- 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. § 556 BGB.

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 1.07.2002 gültig und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2004.

Verkaufspreis: 5,00 €
gem. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Unna

6. Mietwerttabelle für die Stadt Unna gültig vom 01.07.2002 bis 30.06.2004

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

Achtung Tabellenwerte beinhalten den 5 %-Zuschlag

Wohnungsausstattung	Baujahr							
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1971	1972 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	ab 2000
Gruppe	1	2	3	4	5	6	7	8
a) mit Bad oder mit Heizung	2,80 €	3,15 €	3,90 €					
b) mit Bad und mit Heizung	3,20 €	3,80 €	4,35 €	4,70 €	5,00 €	5,50 €	6,05 €	6,40 €

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. bis 10. Jahr: 10 % jährl. / ➔ 11. bis 15. Jahr: 5 % jährl. / ➔ ab 16. Jahr 2,5 % jährl.

neu

- **Abschläge**

(1) Wohnung ohne Bad und ohne Heizung **50 % vom Tabellenwert der Gruppe b**
(2) einfache Fensterverglasung 5 %
(3) WC außerhalb des Hauses mindestens 30 %
(4) WC im Hause (außerhalb der Wohnung) mindestens 20 %
(5) keine Waschmöglichkeiten 2 %
(6) keine Trockenmöglichkeiten außerhalb der Wohnung 2 %
(7) keinen Kellerraum 5 %
(8) reparaturbedürftiger Zustand des Treppenhauses (z.B. Anstrich) bzw. des Hauses 3 %
(9) Beeinträchtigungen durch Lärm und / oder Gerüche 5 %
(10) mangelhaftes Tageslicht 3 %
(11) Räume über 2,65 m Deckenhöhe 3 %

Mängel innerhalb der Wohnung bleiben bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete unberücksichtigt. Diese können nach den Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB unabhängig von einem Mieterhöhungsbegehren geltend gemacht werden.

8. Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen

Die Tabellenmietwerte 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:

n e u

① Kleinwohnung 15 - 45 qm **+ 21 bis 0,7 %**

② Wohnung 100 - 120 qm- **0,5 bis 10 %**

③ Wohnung über 120 qm - 10 bis 15 %

9. Zuschlag für Vollwärmeschutz

Der über die übliche Standardausstattung hinausgehende und der jeweils geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechende **Vollwärmeschutz** kann mit einem Zuschlag von **5 %** in allen Baualtersklassen versehen werden. Vollwärmeschutz kann vorliegen, wenn eine Fassadenisolierung von mindestens 40 mm **und** eine Dachisolierung von mindestens 100 mm vorhanden ist.

10. Modernisierung / 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. Grundrissänderungen verbunden mit der Erneuerung eines bestehenden Badezimmers, der Elektroinstallation, der Wasser- bzw. Abflussleitungen, der Fassade, des Treppenhauses, der Fußböden, der Decken, Modernisierungen einer bestehenden Heizung... .

ABl. StUN 16-52/19. Juni 2002

53 **B E K A N N T M A C H U N G**

Aufruf zur Säuberung und Pflege von Grabstellen

Die Stadt Unna fordert hiermit die Nutzungsberechtigten der nachfolgend aufgeführten seit längerer Zeit ungepflegten Grabstellen mit teilweise abgelaufenen Ruhezeiten auf, die Grabstellen möglichst bald zu säubern und weiterhin zu pflegen. Bei abgelaufenen Ruherechten kann die Grabstelle an die Friedhofsverwaltung abgetreten werden.

Südfriedhof:

Grabstellenbezeichnung:	Kataster-Nr.
A/H231a	414
B/W023c	3635
B/N355	1521
B/H381g	1818
D/H012d	3984
D/N332g	1051
E/W324oI	1851
E/N350a	1164
F/H175	273
F/H176h	1176
F/H219c	472

G/H357d	1282
H/W002a	3108
H/W003aa	3847
K/H272	2384
L/W015b	2559
O/H011a	3478
OFII/6268	6268
OFII/6775	6775
OFII/HL013/445	
OFII/HR005/121	
OFII/HR005/177-178	
N/H057c	3331
S/H037	1881
S/H038	1882
T/H002/017-018	5876

Niedermassen:

Grabstellenbezeichnung:	Kataster-Nr.
B/003/001-002	
E/007/020-023	

Nutzungsrechte an Grabstellen, die sich am 09.09.2002 nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, gehen an die Stadt Unna zurück. Grabstellen mit abgelaufenen Nutzungsrechten, deren teilweise unbekannte Nutzungsberechtigte keine Verlängerung bei der Friedhofsverwaltung beantragt haben, gelten als an die Stadt Unna zurückgegebene Grabstellen.

Die auf den Grabstellen vorhandenen Bepflanzungen sowie alle übrigen Gegenstände gehen gemäß § 27 (2) i. V. m. § 29 (1) der Satzung für das Friedhof- und Bestattungswesen der Stadt Unna vom 18.12.1998 in das Eigentum der Stadt Unna über.

Nähere Auskünfte erteilen die Stadtbetriebe Unna, Friedhofsverwaltung.

gez. Hartleif
Werkleitung

ABl. StUN 16-53/19. Juni 2002

54 **B E K A N N T M A C H U N G**

Wahl der Schiedspersonen für die Bezirke Unna 1, 3 und 4

Für den Bezirk 1 ist mit Beschluss des Direktors des Amtsgerichtes in Unna vom 06.06.2002 aufgrund der Wahl durch den Rat der Stadt Unna

Herr Johannes Ceschinski, Holbeinstraße 27 b, 59423 Unna

als Schiedsperson bestätigt worden.

Mit Beschluss des Direktors des Amtsgerichtes Unna vom 12.04.2002 sind aufgrund der Wahl durch den Rat der Stadt Unna

Herr Heinrich Westerhoff, Stefan-Zweig-Straße 3, 59427 Unna
für den Bezirk 3

und

Herr Heinz Leiwe, Hermannstraße 18 a, 59425 Unna
für den Bezirk 4

als Schiedspersonen bestätigt worden.

ABl. StUN 16-54/19. Juni 2002

55 **B E K A N N T M A C H U N G**

Die Mitglieder des Rates der Stadt Unna werden zu einer am

Donnerstag, 27. Juni 2002, 17:00 Uhr,

im Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 1, 59423 Unna, stattfindenden Sitzung eingeladen.

Verabschiedung eines ausgeschiedenen Ratsmitgliedes

Einführung und Verpflichtung eines neuen Ratsmitgliedes

Tagesordnung

I. Öffentliche Sitzung

A. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 16.05.2002

B. Umbesetzung von Ausschüssen

1. Umbesetzung von Ausschüssen
2. Wahlen zu fremden Ausschüssen und Vertretungen

C. Wahl eines/einer Ortsvorsteher/in

1. Wahl eines/einer Ortsvorsteher/in

D. Fraktionsantrag

1. Mobilitätsmanagement
   hier: Schreiben der CDU-Fraktion vom 06.06.2002

E. Beschlussfassung durch den Rat

1. Modellprojekt "Selbstständige Schule"
   - Abschluss von Kooperationsvereinbarungen -
2. Schule für Erziehungshilfe in der Sekundarstufe I
3. Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westl. Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm)
4. Unterschutzstellung Massener Straße 13
5. Widmung von Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr;
   hier: Stichstraße "Robert-Koch-Weg", Straße "Am Steinknapp", "Feuerdornweg" sowie "Teilstück Uelzener Hellweg"
6. Eintragung in die Denkmalliste gem. § 3 DSchG des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 96 in Unna-Königsborn
7. Satzungsbeschluss:
   Satzung über Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten in der historischen Altstadt Unna (Werbeleitsatzung)

F. Beteiligungsangelegenheiten

1. Beschluss über eine Konzeption zum Weiterbetrieb der Eissporthalle Unna
2. Weiterentwicklung der Stadtbetriebe Unna
   Hier: Sachstandsbericht und weiteres Verfahren

G. Haushaltsangelegenheiten

1. Umbau der Iserlohner Straße von Hibbingser Weg bis Lönsstraße
   Zustimmung zur Leistung einer außerplanmäßigen Ausgabe bis zu 35.000 €
2. Kenntnisnahme über die im Haushaltsjahr 2001 geleisteten über- und außerplanmäßigen Ausgaben
3. Finanzbericht zum 24.05.2002
4. Haushaltswirtschaftliche Sperre gemäß den §§ 28 und 29 GemHVO
5. Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe
   hier: Festsetzung der Beteiligung der Gemeinden zur Krankenhausfinanzierung des Landes Nordrhein-Westfalen 2002

H. Mündliche Mitteilungen

I. Mündliche Anfragen

J. Einwohnerfragestunde

II. Nichtöffentliche Sitzung

A. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung am 16.05.2002

B. Beschlussfassung durch den Rat

1. Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und eines Mietvertrages
2. Abschluss eines Unterpachtvertrages
3. Vergabe von Reinigungsleistungen
4. Vergabe von Reinigungsleistungen

C. Beteiligungsangelegenheiten

1. Stadthalle Unna
   - Gesellschaft für Veranstaltungen und Marketing mbH -

D. Haushaltsangelegenheiten

1. Umschuldung von zwei Darlehen

E. Grundstücksangelegenheiten

1. Verkauf einer Immobilie
2. Veräußerung von städtischen Immobilien

F. Personalangelegenheiten

1. Unbefristete Übernahme einer Angestellten
2. Externe Personaleinstellung
3. Weiterführung einer Strukturanpassungsmaßnahme für zwei Jahre und anschließende unbefristete Übernahme eines Angestellten
4. Einstellung einer Angestellten
5. Einstellung von Sozialarbeitern/innen im Anerkennungsjahr
6. Einstellung von Brandmeistern
7. Unbefristete Weiterbeschäftigung eines Diplom-Sozialarbeiters
8. Unbefristete Übernahme eines Angestellten
9. Nachbesetzung einer Stelle im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme

G. Mündliche Mitteilungen

H. Mündliche Anfragen

ABl. StUN 16-55/19. Juni 2002