

16

30.06.2004

50	Mietspiegel	107
51	Wahl der Schöffinnen und Schöffen	110
52	Satzung über die 23. Veränderungssperre der Stadt Unna für den Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 103 „Lortzingstraße“ vom 25.06.2004	111

Mietspiegel

für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der
Stadt Unna

Stand: 01.07.2004

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 2004 wurden unter Verwendung einer Mietpreisdatenauswertung des Gutachterausschusses i. S. von § 558 c BGB nF erstellt. 1.962 Mietpreisdatensätze sind in die Auswertung eingeflossen. Dies entspricht einem Anteil von rund 16 % 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. Kohleöfen) 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 der Betriebskostenverordnung – BetrKV vom 25. November 2003:

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 für den Wohnungsbestand mit Fertigstellung bis zum 31.12.2003 gem. § 42 der II. BV. Für Wohnungsbestand mit Fertigstellung ab 01.01.2004 ist die Wohnflächenverordnung – WoFIV anzuwenden.

5. Gültigkeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel ist ab 1.07.2004 gültig und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2006.

Verkaufspreis: 5,00 €

gem. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Unna

6. Mietwerttabelle für die Stadt Unna gültig vom 01.07.2004 bis 30.06.2006

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

Wohnungsausstattung	B a u j a h r							
	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	2,55 €	3,15 €	3,90 €					
b) mit Bad und mit Heizung	3,20 €	3,90 €	4,40 €	4,70 €	5,00 €	5,50 €	6,05 €	6,25 €

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. | |

● 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:

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... .

ABI. StUN 16-50/30. Juni 2004

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

Wahl der Schöffinnen und Schöffen

Gemäß § 36 Abs. 3 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 09.05.1975 (BGBl. I S. 1077) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 16 des Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts (Kostenrechtsmodernisierungsgesetz – KostRMOG) vom 05.05.2004 (BGBl. I S 833) wird die vom Rat der Stadt Unna am 27.05.2004 aufgestellte Vorschlagsliste für die Wahl der Schöffinnen und Schöffen für die Amtszeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2008 in der Zeit vom **19.07.2004 bis einschließlich 23.07.2004** im Bürgeramt der Stadt Unna, Rathausplatz 1, 59423 Unna, während der Dienststunden

montags bis mittwochs	von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr
donnerstags	von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags	von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Einsprüche gegen die in die Vorschlagsliste aufgenommenen Personen können gem. § 37 des Gerichtsverfassungsgesetzes bis zum 30.07.2004 schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.

Unna, den 22. Juni 2004

Stadt Unna
Der Bürgermeister

gez. Weidner

ABI. StUN 16-51/30. Juni 2004

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

SATZUNG

über die 23. Veränderungssperre der Stadt Unna für den Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 103 „Lortzingstraße“ vom 25.06.2004

Auf Grund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Buchst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Unna in seiner Sitzung am 27.05.2004 folgende Satzung über die 23. Veränderungssperre der Stadt Unna für den Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 103 „Lortzingstraße“ beschlossen:

§ 1

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat in seiner Sitzung am 07.01.2004 beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung wird aus Gründen des öffentlichen Wohles für den Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 103 „Lortzingstraße“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im **Norden** von der Eisenbahnstrecke Dortmund-Soest,
im **Osten** von der Oberen Husemannstraße,
im **Süden** vom Beethovenring und der Lortzingstraße und
im **Westen** von der Mühlenstraße.

Das Plangebiet ist in einem Lageplan im M 1 : 1.000, der bei der Stadt Unna, Planungsamt, Rathausplatz 1, Raum 307, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht offenliegt, rot umrandet dargestellt.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 4

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung über die 23. Veränderungssperre der Stadt Unna für den Bereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 103 „Lortzingstraße“ wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

1. Gem. § 7 Abs. 6 GO NRW können Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NRW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Unna vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
2. Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginnes oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in Abs. 1 Satz 1 des § 18 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann er dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Stadt Unna zur Entschädigung verpflichtet.
3. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches für die Rechtswirksamkeit dieser Satzung nur beachtlich, wenn
 1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 3, 4, 4 a, 13, 22 Abs. 9 Satz 2, 34 Abs. 5 Satz 1 und 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne betroffene Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 3 oder des § 13 BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
 2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung der Satzung sowie ihrer Entwürfe nach §§ 3 Abs. 2, 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, 9 Abs. 8 und 22 Abs. 10 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbe-

achtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung der Satzung oder ihrer Entwürfe unvollständig ist.

Unbeachtlich hingegen werden gem. § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Unna geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Satzung liegt beim Bereich Planung der Stadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Aufgang B, Ostflügel, Raum 307), während der Dienststunden

montags bis donnerstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
und

freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr

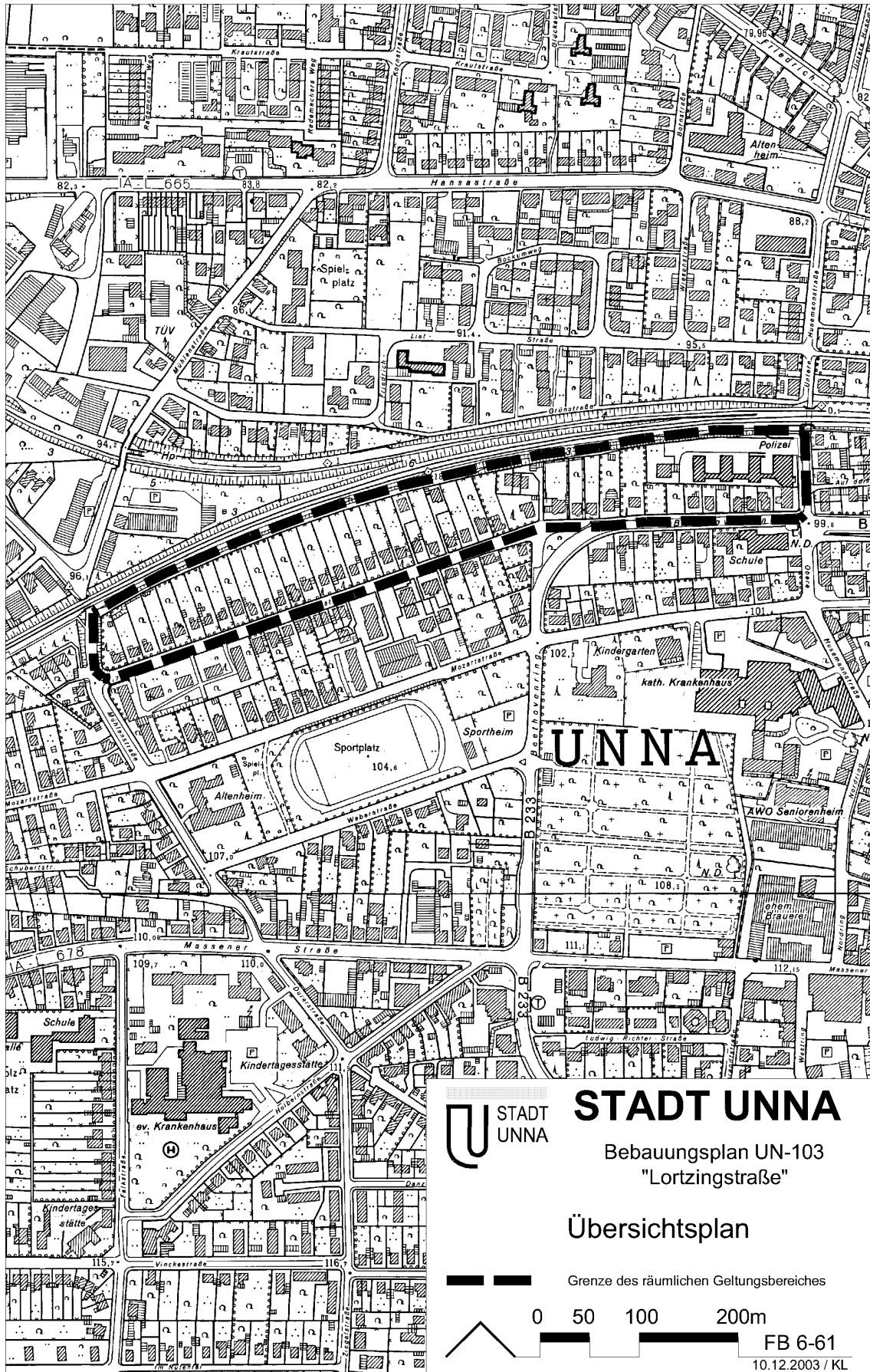
zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Unna, 25. Juni 2004

gez.
Weidner
Bürgermeister

ABl. StUN 16-52/30. Juni 2004



Anlage zum ABl. StUN 16-52/30. Juni 2004