

Fachbereich 2 - Bürgeramt, Ordnungs- und Schulverwaltung  
Sachbearbeiter(in): Bernd Pfaff, Fachbereichsleiter  
12.03.2019

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)

27.03.2019

**Fortschreibung der Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung**

**Beschlussvorschlag:**

Der Fortschreibung der Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung, die ab 1. Februar 2019 gilt, wird zugestimmt.

**Begründung:**

Der Haus- und Grundstückseigentümerverschein hat zusammen mit dem Mieterverein Rottweil die Mietwerttabelle (MWT) für Rottweil und den angeschlossenen Ortschaften sowie für die Umgebung für die nächsten zwei Jahre fortgeschrieben. So sieht es der Gesetzgeber für einfache Mietspiegel nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vor.

Hierbei hat sich der Haus- und Grundstückseigentümerverschein mit dem Mieterverein Rottweil auf die nachfolgenden Änderungen (vgl. auch Schreiben des Mietervereins vom 04.02.2019) verständigt:

1. Sofern auf gesetzliche Vorgaben verwiesen wird, wurde das neue Mietrechtsanpassungsgesetz berücksichtigt (z.B. § 559 BGB-Mieterhöhung 8 %; bisher 11 %).
2. Das Merkmal „Warmluftheizung“ bei den Baualtersklassen „bis 1948“, „1949 bis 1960“ und „1961 bis 1970“ wurde in der Tabelle komplett gestrichen. Im Text unter „Abzüge“ gibt es stattdessen einen neuen Absatz, dass bei Wohnungen mit Warmluftheizung 10 % von den Tabellenwerten abzuziehen sind.
3. Bei den Gemeinden Deißlingen und Villingendorf sind 5 % von den Tabellenwerten abzuziehen (bisher 10 %).
4. Wesentliche Änderungen wurden beim Bewertungssystem bei der „Ausstattung“ vorgenommen. Es sind zu viele, um diese hier einzeln aufzulisten. Die Folge ist, dass die Vermieter jede Wohnung neu überprüfen und einstufen müssen.
5. Sämtliche Tabellenwerte der neuen MWT wurden nach oben angepasst. Die Anpassungen liegen zwischen 0,30 und 0,70 €/qm mtl. Es ist zu beachten, dass die höheren Anpassungen von 0,70 €/qm stets nur bei der Ausstattungsstufe D (= gehobene Ausstattung) vorgenommen wurden, die es in der Praxis nicht/kaum gibt. Die relevanten, häufig vorkommenden Anpassungen in den Ausstattungsstufen A bis C betragen durchweg 0,30 €/qm mtl.

Dies sind in Prozent ausgedrückt Anpassungen von 4,5 % bis 8,8 %.

Da gleichzeitig das Bewertungssystem für die Festlegung der Ausstattungsstufe modernisiert wurde, werden viele Wohnungen in der Bewertung zurückfallen; mit der Folge, dass keine oder allenfalls nur eine kleinere Mieterhöhung möglich sein wird.

Wir schlagen Ihnen vor, die aufgeführten Veränderungen sowie die festgeschriebenen neuen Mietwerte durch Beschluss zu bestätigen.

Über die Ergebnisse der Rückmeldungen der umliegenden Gemeinden, für die die Rottweiler Mietwerttabelle – mit Abschlägen – ebenfalls gelten wird, werden wir Sie aktuell in der Sitzung informieren. Bis dato haben uns nur zustimmende Rückmeldungen erreicht.

Durch Vorlage und Beschlussfassung im Gemeinderat erhält die Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung ihre entsprechende Anerkennung.

**Zuständigkeit:**

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1.2 der Hauptsatzung ist der KSV für die Belange des FB 2 zuständig.

**Anlagen:**

Anschreiben und Tabelle des Mietervereins Rottweil vom 04.02.2019  
Mietwerttabelle 2019 - 2021