

M i e t s p i e g e l  
( Wohnräume )

*Sonderdruck  
nach § 21/211*

für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1.1.1964 im Landes Schleswig-Holstein.

Um eine gleichmäßige Mietschätzung zu gewährleisten, ist aufgrund umfangreicher Untersuchungen an mehr als 10.000 vermieteten Grundstücken dieser nach Baujahren, Art der Finanzierung, Ortsklassen und Ausstattungsmerkmalen gegliederte Mietspiegel zusammengestellt worden.

Bei der Anwendung des Mietspiegels ist folgendes zu beachten:

1. Gliederung der Übersichten I - V

Der Mietspiegel ist unter Berücksichtigung der sich aus der Preisbindung und der unterschiedlichen Finanzierung ergebenden Grundstücksgruppen in folgende Übersichten gegliedert worden:

I. Übliche Miete für Altbauten und Neubauten

Diese Mieten sind für die Wohnräume anzuwenden, die bis zum 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind.

II. Übliche Miete für öffentlich geförderte Nachkriegsbauten

- I. WoBauG -

Aus dieser Übersicht ist die Miete zu entnehmen für Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist, wenn die öffentlichen Mittel bis zum 31.12.1956 bewilligt worden sind. Die Bewilligung der öffentlichen Mittel ergibt sich aus den Bewilligungsbescheiden der Wohnungsbaukreditanstalt (früher Landestreuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen).

III. Übliche Miete für öffentlich geförderte Nachkriegsbauten -

II. WoBauG -

Diese Übersicht enthält die Mieten für Wohnraum, für den die öffentlichen Mittel ab 1.1.1957 bewilligt worden sind. Wegen der Bewilligung der öffentlichen Mittel wird auf die Bewilligungsbescheide der Wohnungsbaukreditanstalt hingewiesen.

IV. Übliche Miete für steuerbegünstigte Nachkriegsbauten

Diese Mieten sind für Wohnräume anzuwenden, die ab 21.6.1948 bezugsfertig geworden sind und für die zwar keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden sind, für die aber die Grundsteuervergünstigung nach dem I. oder II. WoBauG oder die Steuervergünstigung des § 7 c EStG gewährt worden ist. Unbeachtlich ist, ob die Grundsteuervergünstigung

am 1.1.1964 noch bestand oder bereits abgelaufen war.

V. Übliche Miete für freifinanzierte Nachkriegsbauten

Zu den freifinanzierten Nachkriegsbauten rechnen Wohnräume, die ab 21.6.1948 bezugsfertig geworden sind und für die weder öffentliche Mittel noch Steuervergünstigungen in Anspruch genommen worden sind.

2. Ortsklassen

Die Übersichten II - V sind nach den Ortsklassen I - IV bzw. B/C, A und S gegliedert.

Die Einreihung der Gemeinden in die Ortsklassen ist aus dem beigefügten Ortsklassenverzeichnis (Übersicht VI) zu entnehmen. Alle in diesem Ortsklassenverzeichnis nicht aufgeführten Orte gehören in die Ortsklassen I bzw. B/C.

3. Ausstattungsgruppen

Für die Einordnung der Gebäude (Wohnräume) in eine der verschiedenen Ausstattungsgruppen des Mietspiegels ist von der baulichen Gesamtausstattung auszugehen. Dabei ist neben der Gebäudebeschreibung (S. 4 des Vordrucks EW 103) auch der bisherige Akteninhalt auszuwerten.

Die Ausstattungsgruppen sind wie folgt gegliedert:

Gruppe a: Brunnenwasserversorgung, Grubenentwässerung, Trocken-  
abort oder Toilette außerhalb des Hauses, Ofenhei-  
zung, einfache Fußböden (Dielen, Steinholz), einfache  
Fenster,

Gruppe b: Wasserleitung im Haus, WC, Ofenheizung, einfache Fuß-  
böden (Dielen, z.T. Kunststoff), einfache Fenster,

Gruppe c: Wasserleitung im Haus, WC, Ofenheizung mit einfachem  
Bad oder Sammelheizung ohne Bad, Fußböden (Kunst-  
stoff, Dielen usw.), einfache Fenster (z.T. Verbund-  
oder Doppelfenster), Objektkachelung in Küche und  
Bad,

Gruppe d: Wasserleitung im Haus, Sammelheizung, gekacheltes  
Bad mit Einbauwanne, bessere Fußböden (z.T. Parkett),  
Warmwasserversorgung, gekachelte Küche mit Einbau-  
möbeln, Verbund- oder Doppelfenster (einzelne Fen-  
ster mit Isolierglas),

Gruppe e: Wasserleitung im Haus, Sammelheizung mit Ölfeuerung,  
Warmwasserversorgung, mehrere WC, sehr gutes Bad, zu-  
sätzliche Dusche, gute Fußböden (wertvolles Parkett,  
Textilfußböden usw.), Einbaumöbel nicht nur in der  
Küche, Fenster mit Isolierverglasung, versenkbare  
Fenster usw.

In Zweifelsfällen können für die zutreffende Einordnung in eine der Ausstattungsgruppen auch die nach altem Recht angesetzten Durchschnittspreise 1913 und die Baukosten (Index 1.1.1964) herangezogen werden. Dabei darf jedoch nicht schematisch verfahren werden. Insbesondere ist auf etwaige Bewertungsfehler nach altem Recht zu achten. Als Anhaltspunkte können die folgenden Werte angenommen werden:

| Ausstattungsgruppe | cbm-Preise     |                  |
|--------------------|----------------|------------------|
|                    | 1913           | 1964             |
| a)                 | 11,-- DM       | 55,-- DM         |
| b)                 | 13,- - 15,- DM | 65,- - 75,- DM   |
| c)                 | 16,- - 17,- DM | 80,- - 85,- DM   |
| d)                 | 18,- - 22,- DM | 90,- - 110,- DM  |
| e)                 | 30,- - 32,- DM | 150,- - 160,- DM |

4. Veränderung der Tabellenmieten *→ auch § 79 Abs. 2 Schätzung der übrigen Miete*

In den Übersichten I - V sind die durchschnittlichen Mieten für Mietwohnungen (einschl. Umlagen) zusammengestellt worden. Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zu- und Abschläge kommen insbesondere in folgenden Fällen in Betracht:

Für die Größe der Wohnung

Bei einer Wohnfläche von weniger als 60 qm + 10 v.H.  
Bei einer Wohnfläche von weniger als 40 qm  
mit Bad und Semmelheizung + 20 v.H.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für Reihenhäuser + 5 v.H.  
Für freistehende Zweifamilienhäuser + 10 v.H.  
Für freistehende Einfamilienhäuser + 15 v.H.

Der Zuschlag für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist bei hohen Bodenwerten (Bodenwertanteil an den Gesamtkosten mehr als 20 v.H.) angemessen zu erhöhen. Als Anhaltspunkte können die folgenden Werte dienen:

Freistehende Zweifamilienhäuser mit einem Bodenwertanteil an den Gesamtkosten von mehr als 30 v.H. + 20 v.H.

Freistehende Einfamilienhäuser mit einem Bodenwertanteil an den Gesamtkosten von mehr als 30 v.H. + 25 v.H.  
mehr als 40 v.H. + 30 v.H.

5. Berechnung der Nutzfläche

Die Nutzfläche (Wohnfläche) ist nach den §§ 42 - 44 der II. Berechnungsverordnung zu ermitteln.

6. Grundsteuer für grundsteuerbegünstigte Grundstücke

Für Wohnräume bis zum Baujahr 1953 ist die Grundsteuer bereits in den Mieten der Übersichten enthalten. Die im § 79 Abs. 3 BewG vorgeschriebene Erhöhung der Jahresrohmiete kommt deshalb nur noch für die Wohnräume in Betracht, die 1954 oder später bezugsfertig geworden sind.

7. Schönheitsreparaturen

Der Zuschlag für Schönheitsreparaturen (Abschn. 22 BewRGr) ist in den Ansätzen des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

8. Garagen

Garagen sind in den Mieten des Mietspiegels nicht enthalten, auch dann nicht, wenn sie sich im Wohngebäude befinden. Für Garagen sind daher die sich aus dem Mietspiegel ergebenden