

Anlage zur Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Neustadt a. Rbge.

**Grundlagen der Schätzung der üblichen Miete bei nicht vermieteten
Zweitwohnungen im Sinne des § 6 Abs. 3 Zweitwohnungssteuersatzung
(§ 79 Abs. 2 BewG)**

Methode:

Zum Zwecke der Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens werden fünf Mietwertkategorien gebildet. Die tatbestandlichen Merkmale der Klassifizierung sind unten zu A. erläutert, die Mietwertermittlung für die Mietwertkategorien unten zu B.

A. Klassifizierungsmerkmale zur Bestimmung der "gleichen oder ähnlichen Art" im Sinne des § 6 Absatz 3 Satz 2 Zweitwohnungssteuersatzung

Kategorie:	Einstufungsmerkmale:
1 (einfachste Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit sehr einfacher, unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind nicht bzw. nur bedingt vorhanden. Das Objekt ist nicht wärmegeklämmt (auch keine Isolierverglasung vorhanden) und in den Wintermonaten nicht zum Aufenthalt geeignet.
2 (einfache Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit einfacher und Unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind zumindest teilweise vorhanden. Das Objekt ist nicht bzw. nicht ausreichend wärmegeklämmt und in den Wintermonaten nur zu tageweisen Aufenthalten geeignet.
3 (mittlere Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise bzw. Massiv- oder Fachwerkbauweise mit annähernd vollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind in der Regel vollständig vorhanden. Das Objekt ist aufgrund der Bauweise, Isolierung oder Wärmedämmung in den Wintermonaten für wochenweise Aufenthalte geeignet.
4 (gute Bauweise/Ausstattung)	Massivbauweise bzw. gute Holz- oder Fachwerkbauweise mit kompletter Ausstattung, ggf. mit Nebenanlagen; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind grundsätzlich vollständig vorhanden. Das Objekt ist durch vorhandene Wärmedämmung (ggf. incl. Isolierverglasung) oder aufgrund der Bauweise für ganzjährige Aufenthalte geeignet.
5 (sehr gute Bauweise/Ausstattung)	Massivbauweise bzw. sehr gute Holz- oder Fachwerkbauweise, u.U. in besonderer Ausführung, mit komfortabler und vollständiger Ausstattung; Nebenanlagen sowie Sauna oder Schwimmbad sind ggf. vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind vollständig vorhanden. Das Objekt ist wärmegeklämmt (incl. Isolierverglasung) und für ganzjährige Aufenthalte geeignet.

B. Mietwertermittlung

Für die oben beschriebenen Mietwertkategorien ermittelt sich der Jahresmietwert wie folgt:

Bei der folgenden Berechnung berücksichtigt werden zum einen die bei Dauervermietung zu Monatsmieten (unten 1.), zum anderen die bei Vermietung an wechselnde Gäste zu Tages- oder Wochenmieten (unten 2.) bei den einzelnen Mietwertklassen üblichen Mietpreise. Als Zwischenergebnis wird aus Gründen der Anschaulichkeit jeweils der Durchschnittsmietpreis je Monat und je m² Wohnfläche ausgewiesen. Weichen die zu 1. und 2. ermittelten Zwischenergebnisse voneinander ab, wird das Mittel gebildet. Ist für die jeweilige Mietwertklasse kein Dauermietpreis oder kein Gästemietpreis feststellbar, so wird das einzige vorhandene (Zwischen-)Ergebnis – Dauermietpreis oder Gästemietpreis – als Mietwert zugrunde gelegt.

1. Mietwert bei Dauervermietung

Zu den **Mietwertkategorien 1 bis 3** liegen weder Dauermietverträge noch Zeitmietverträge vor.

Mietwertkategorie 4

Ø Monatsmiete/m² incl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **5,02 EUR**

Mietwertkategorie 5

Ø Monatsmiete /m² incl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **6,72 EUR**

2. Mietwert bei Gästevermietung

Der Mietwert für die obigen (A.) fünf Mietwertkategorien errechnet sich jeweils nach dem Ansatz:

$\text{Ø-Mietpreis/Tag (EUR) x 60 \% x Ø-Auslastung (Tage) : 12 Monate : Ø-Wohnfläche (m}^2\text{)}$

Der **Ø-Mietpreis/Tag** und die **Ø-Wohnfläche** sind den im Gastgeberverzeichnis 2001 des Verkehrsvereins Mardorf enthaltenen, umgerechneten EUR- und Quadratmeter-Angaben für die zur Anmietung durch wechselnde Gäste angebotenen Ferienhäuser entnommen, der Ø durch Addition der Einzelangaben und Division durch die Anzahl der Objekte gebildet. Bei der Preis-Erfassung wird jeweils die Preisangabe für die Belegung mit 2 Personen verwendet. Die Reduzierung des ermittelten Ø-Tagesmietpreises auf 60 % erfolgt, um ein mit den Dauermietpreisen (oben 1.) vergleichbares Niveau zu erhalten: hier wird dem besonderen Aufwand, der mit Vermietung von Objekten an wechselnde Feriengäste verbunden ist (z. B. Möblierung, Sat-TV, Wäschewechsel, Werbung etc.), durch pauschalen 30 %igen Abschlag Rechnung getragen.

Ein weiterer Abschlag von pauschal 10 % erfolgt unter Beachtung des § 79 Absatz 1 Bewertungsgesetz.

Nach dieser Bestimmung gehören zur Jahresrohmieta auch die Betriebskosten, jedoch nicht die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage. Um die ausgeschlossenen Betriebskosten angemessen bei vorliegenden Warmmieten zu berücksichtigen, erfolgt der 10 %ige Abzug.

Die Ø-Auslastung der jeweiligen Mietwertkategorie basiert auf den diesbezüglichen Angaben des Verkehrsvereins Mardorf aus dem Jahre 2001.

a) Mietwertkategorie 1

Objekte der unter A. dargestellten Kategorie (einfachste Ausstattung) sind im Vermietungsangebot des Verkehrsvereins Mardorf nicht aufgeführt. Der Mietwert hierfür wird durch einen Abschlag von 1,20 Euro von der nächsthöheren Mietwertkategorie 2 gebildet.

Dieser Abschlag stellt die durchschnittliche Differenz zwischen den Mietwertkategorien 2 bis 5 dar.

Ergebnis **Mietwertkategorie 1**: 2,84 DM/m²/Monat

b) Mietwertkategorie 2

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 90 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 47,50 m ²	Zwischenergebnis
28,12 EUR	= 16,87 EUR	= 1.518,30 EUR	= 126,53 EUR	= 2,66 EUR	2,66 EUR

c) Mietwertkategorie 3

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 126 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 58,33 m ²	Zwischenergebnis
37,32 EUR	= 22,39 EUR	= 2.821,14 EUR	= 235,10 EUR	= 4,03 EUR	4,03 EUR

d) Mietwertkategorie 4

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 180 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 72,60 m ²	Zwischenergebnis
43,42 EUR	= 26,05 EUR	= 4.689,00 EUR	= 390,75 EUR	= 5,38 EUR	5,38 EUR

e) Mietwertkategorie 5

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 216 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 98 m ²	Zwischenergebnis
52,66 EUR	= 31,60 EUR	= 6.825,60 EUR	= 568,80 EUR	= 5,80 EUR	5,80 EUR

Zusammenführung der Zwischenergebnisse aus 1. und 2.

Mietwertkategorie 1

Der Mietwert beträgt 1,45 EUR je m² WFL/Monat. Der Jahresrohmietwert beträgt 17,40 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 2

Das Zwischenergebnis aus 2. – gerundet auf 2,65 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 31,80 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 3

Das Zwischenergebnis aus 2. – gerundet auf 4,00 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 48,00 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 4

Das Zwischenergebnis aus 1. (5,02 EUR) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,38 EUR) geteilt durch 2 (im Ergebnis 5,20 EUR) stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 62,40 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 5

Das Zwischenergebnis aus 1. (6,72 EUR) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,80 EUR) geteilt durch 2 – gerundet auf 6,25 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 75,00 EUR je m²/WFL.