

V O R L A G E GII 20-9/2019
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 29.08.2019

Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7, 8-9, 17-18, 19-20
Hier: Festsetzung der Modernisierungsumlage

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Votum der Fachausschüsse
- D) Finanzierung und Zuständigkeit
- E) Umweltverträglichkeit
- F) Beschlussvorschlag

Zu A) Die Gemeinde Graal-Müritz als Eigentümer des Gebäudekomplexes im Ostseering beabsichtigt die Strangsanierung in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen der Wohneinheiten im Ostseering 6-7, 8-9, 17-18 und 19-20. In seiner Sitzung am 28.03.2019 hat die Gemeindevertretung über die Vergabe der Leistungsphasen 3 bis 7 beraten und entschieden, den Auftrag an das Ingenieurbüro Ehlert zu vergeben. Die Kosten der Badmodernisierung werden seitens der GHV, als zuständiger Hausverwalter, pro Wohneinheit auf 7.000,00 EUR geschätzt. Die Strangsanierung wird mit 1.000,00 EUR pro Wohneinheit beziffert, die Modernisierungsmaßnahmen werden mit 6.000,00 EUR pro Wohneinheit in Ansatz gebracht.

Die betroffenen Wohneinheiten gliedern sich wie folgt auf:

Wo?	Gesamt
Ostseering 6	12
Ostseering 7	17
Ostseering 8	12
Ostseering 9	7
Ostseering 17	7
Ostseering 18	3
Ostseering 19	8
Ostseering 20	9
Gesamt	75

Zusammengefasst nach Abschnitten:

Wo?	WE insgesamt	Gesamtanzahl betroffener Bäder
Ostseering 6 + 7	42	29
Ostseering 8 + 9	42	19
Ostseering 17 + 18	32	10
Ostseering 19 + 20	37	17
Gesamt	153	75

Auf der Grundlage des o. g. Wohnungsbestandes und der Anzahl der Bäder, welche von der Modernisierungsmaßnahme betroffen sind, errechnen sich folgende Kostenschätzungen:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Schätzung pro Bad	Kostenschätzung
Ostseering 6 + 7	29	6.000,00 EUR	174.000,00 EUR
Ostseering 8 + 9	19	6.000,00 EUR	114.000,00 EUR
Ostseering 17 + 18	10	6.000,00 EUR	60.000,00 EUR
Ostseering 19 + 20	17	6.000,00 EUR	102.000,00 EUR
Gesamt	75		450.000,00 EUR

Demnach betragen die geschätzten Modernisierungskosten ca. 450.000,00 EUR.

Die Modernisierungsankündigung wurde durch die GHV an die betroffenen Mieter versendet. Die Durchführung von baulichen Maßnahmen, im Sinne von § 555 b Nummer 4 und 5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, berechtigen den Vermieter eine Modernisierungumlage in Höhe von maximal 8% (alt 11%) zu erheben.

Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele zeigen die Höhe der Modernisierungumlage auf der Grundlage der vorgenannten Schätzungen:

Modernisierungumlage in Höhe von 8 %:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Kostenschätzung in EUR	Modernisierungumlage pro Jahr in EUR	Modernisierungumlage pro Monat in EUR	Modernisierungumlage pro Monat/WE in EUR
Ostseering 6 + 7	29	174.000,00	13.920,00	1.160,00	40,00
Ostseering 8 + 9	19	114.000,00	9.120,00	760,00	40,00
Ostseering 17 + 18	10	60.000,00	4.800,00	400,00	40,00
Ostseering 19 + 20	17	102.000,00	8.160,00	680,00	40,00
Gesamt	75	450.000,00	36.000,00	3.000,00	160,00

Modernisierungumlage in Höhe von 7 %:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Kostenschätzung in EUR	Modernisierungumlage pro Jahr in EUR	Modernisierungumlage pro Monat in EUR	Modernisierungumlage pro Monat/WE in EUR
Ostseering 6 + 7	29	174.000,00	12.180,00	1.015,00	35,00
Ostseering 8 + 9	19	114.000,00	7.980,00	665,00	35,00
Ostseering 17 + 18	10	60.000,00	4.200,00	350,00	35,00
Ostseering 19 + 20	17	102.000,00	7.140,00	595,00	35,00
Gesamt	75	450.000,00	31.500,00	2.625,00	140,00

Modernisierungumlage in Höhe von 6 %:

Wo?	Gesamtanzahl betroffener Bäder	Kostenschätzung in EUR	Modernisierungumlage pro Jahr in EUR	Modernisierungumlage pro Monat in EUR	Modernisierungumlage pro Monat/WE in EUR
Ostseering 6 + 7	29	174.000,00	10.440,00	870,00	30,00
Ostseering 8 + 9	19	114.000,00	6.840,00	570,00	30,00
Ostseering 17 + 18	10	60.000,00	3.600,00	300,00	30,00
Ostseering 19 + 20	17	102.000,00	6.120,00	510,00	30,00
Gesamt	75	450.000,00	27.000,00	2.250,00	120,00

Exkurs: Kosten der Unterkunft –

Grundsicherung im Alter und Arbeitslosengeld II (HARTZ IV)

Leistungen der Unterkunft werden auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 SGB XII (Grundsicherung im Alter) und § 22 SGB II (Arbeitslosengeld II) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet:

- Region A: Amt Bützow-Land, Amt Neubukow-Salzhaff, Gemeinde Satow, Stadt Neubukow, Amt Schwaan
 Region B: Amt Bad Doberan-Land, Amt Carbak, Amt Rostocker Heide, Amt Warnow-West, Gemeinde Dummerstorf, Gemeinde Sanitz
 Region C: Amt Gnoien, Amt Güstrow-Land, Amt Krakow am See, Amt Laage, Amt Mecklenburgische Schweiz, Amt Tessin, Stadt Teterow
Region D: Gemeinde Graal-Müritz, Stadt Bad Doberan, Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Stadt Kröpelin
 Region E: Barlachstadt Güstrow

Für den Landkreis Rostock wurden zum Stichtag 01.09.2016 die nachfolgenden Werte für angemessene **Bruttokaltmieten** ermittelt. Die Bruttokaltmiete besteht aus der Nettokaltmiete (Grund-/Kalt-Nettomiete) und den kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten).

Größe BG	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Wohnungsgröße	bis 45 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 90 m ²	+ 15 m ²
Region A	290,00 €	345,00 €	435,00 €	513,00 €	81,00 €
Region B	318,00 €	392,00 €	495,00 €	603,00 €	99,00 €
Region C	281,00 €	347,00 €	421,00 €	512,00 €	80,00 €
Region D	344,00 €	415,00 €	510,00 €	654,00 €	107,00 €
Region E	302,00 €	354,00 €	456,00 €	513,00 €	86,00 €

Die Mieten im Ostseering gestalten sich wie folgt (Stand: 03.06.2019):

Ostseering 6, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 21), davon betroffen sind:

Wohnlage	NKM	Bruttokaltmiete	angemessene KdU	Differenz	Warmmiete
links, 1.OG rechts	210,60 €	237,95 €	415,00 €	177,05 €	312,95 €
links, 3.OG rechts	185,34 €	212,69 €	415,00 €	202,31 €	270,76 €
links, 4.OG links	Leerstand		415,00 €	415,00 €	374,59 €
links, 4.OG rechts	204,13 €	231,48 €	415,00 €	183,52 €	273,92 €
links, 5.OG rechts	195,16 €	222,51 €	415,00 €	192,49 €	261,32 €
rechts, 1.OG links	338,00 €	370,75 €	415,00 €	44,25 €	474,92 €
rechts, 1.OG rechts	204,00 €	231,35 €	415,00 €	183,65 €	337,99 €
rechts, 2.OG links	228,65 €	260,76 €	415,00 €	154,24 €	351,80 €
rechts, 3.OG links	285,00 €	317,54 €	415,00 €	97,46 €	401,77 €
rechts, 3.OG rechts	185,34 €	212,69 €	415,00 €	202,31 €	250,12 €
rechts, 5.OG links	250,00 €	282,75 €	415,00 €	132,25 €	414,06 €
rechts, 5.OG rechts	210,00 €	237,35 €	415,00 €	177,65 €	312,35 €

Ostseering 7, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 21), davon betroffen sind:

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
links, 1.OG links	200,00 €	225,77 €	415,00 €	189,23 €	271,15 €
links, 1.OG rechts	245,00 €	275,86 €	415,00 €	139,14 €	397,45 €
links, 2.OG links	198,00 €	224,30 €	415,00 €	190,70 €	328,86 €
links, 2.OG rechts	265,00 €	296,50 €	415,00 €	118,50 €	413,20 €
links, 3.OG links	204,13 €	229,90 €	415,00 €	185,10 €	274,66 €
links, 3.OG rechts	240,00 €	270,86 €	415,00 €	144,14 €	376,02 €
links, 4.OG links	204,46 €	230,23 €	415,00 €	184,77 €	355,80 €
links, 4.OG rechts	280,00 €	310,86 €	415,00 €	104,14 €	427,53 €
links, 5.OG links	204,13 €	229,90 €	415,00 €	185,10 €	273,79 €
rechts, EG rechts	228,65 €	259,51 €	415,00 €	155,49 €	397,78 €
rechts, 1. OG rechts	228,65 €	259,51 €	415,00 €	155,49 €	357,78 €
rechts, 2.OG links	213,14 €	238,91 €	415,00 €	176,09 €	325,78 €
rechts, 3.OG links	185,34 €	211,11 €	415,00 €	203,89 €	265,95 €
rechts, 3.OG rechts	228,65 €	259,51 €	415,00 €	155,49 €	325,28 €
rechts, 4.OG rechts	320,00 €	350,86 €	415,00 €	64,14 €	479,19 €
rechts, 5.OG links	220,00 €	245,77 €	415,00 €	169,23 €	326,38 €
rechts, 5.OG rechts	288,55 €	319,41 €	415,00 €	95,59 €	423,58 €

Ostseering 8, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 21), davon betroffen sind:

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
links, EG rechts	196,56 €	221,49 €	415,00 €	193,51 €	339,43 €
links, 2.OG links	242,38 €	272,14 €	415,00 €	142,86 €	319,46 €
links, 3.OG links	303,00 €	332,76 €	415,00 €	82,24 €	469,01 €
links, 3.OG rechts	205,00 €	229,93 €	415,00 €	185,07 €	270,78 €
links, 4.OG rechts	280,00 €	304,93 €	415,00 €	110,07 €	334,93 €
links, 5.OG links	255,00 €	284,76 €	415,00 €	130,24 €	373,33 €
rechts, 1.OG links	280,00 €	310,92 €	510,00 €	199,08 €	399,89 €
rechts, 1.OG rechts	242,38 €	272,14 €	415,00 €	142,86 €	335,71 €
rechts, 2.OG links	334,00 €	364,92 €	510,00 €	145,08 €	469,09 €
rechts, 2.OG rechts	242,38 €	272,14 €	415,00 €	142,86 €	357,43 €
rechts, 4.OG links	248,20 €	279,12 €	510,00 €	230,88 €	379,74 €
rechts, 4.OG rechts	242,38 €	272,14 €	415,00 €	142,86 €	364,87 €

Ostseering 9, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 21), davon betroffen sind:

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
links, 3.OG rechts	196,56 €	222,83 €	415,00 €	192,17 €	274,53 €
links, 4.OG links	260,00 €	291,41 €	415,00 €	123,59 €	368,08 €
links, 5.OG links	242,38 €	273,79 €	415,00 €	141,21 €	363,48 €
links, 5.OG rechts	196,56 €	222,83 €	415,00 €	192,17 €	303,93 €
rechts, 1.OG rechts	196,56 €	222,83 €	415,00 €	192,17 €	334,12 €
rechts, 2.OG rechts	215,00 €	241,27 €	415,00 €	173,73 €	292,52 €
rechts, 4.OG rechts	189,00 €	215,27 €	415,00 €	199,73 €	306,13 €

Ostseering 17, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 15, ehemals 16), davon betroffen sind:

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
EG links	375,00 €	412,88 €	654,00 €	241,12 €	554,84 €
1.OG links	314,18 €	352,06 €	654,00 €	301,94 €	429,80 €
3.OG links	306,78 €	344,66 €	654,00 €	309,34 €	475,74 €
3.OG rechts	301,02 €	338,90 €	654,00 €	315,10 €	422,28 €
4.OG links	304,88 €	342,76 €	654,00 €	311,24 €	405,50 €
4.OG rechts	301,02 €	338,90 €	654,00 €	315,10 €	451,43 €
5.OG links	350,00 €	387,88 €	654,00 €	266,12 €	497,17 €

Ostseering 18, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 16)

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
3.OG links	301,02 €	334,17 €	654,00 €	319,83 €	427,00 €
3.OG rechts	301,02 €	334,17 €	654,00 €	319,83 €	490,93 €
4.OG mitte	137,00 €	151,08 €	344,00 €	192,92 €	171,91 €

Ostseering 19, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 21)

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
links, 2.OG rechts	252,00 €	280,45 €	415,00 €	134,55 €	368,67 €
links, 3.OG links	263,13 €	294,91 €	510,00 €	215,09 €	425,50 €
links, 3.OG rechts	230,15 €	258,60 €	415,00 €	156,40 €	374,93 €
links, 4.OG links	290,00 €	321,78 €	510,00 €	188,22 €	463,45 €
links, 4.OG rechts	230,15 €	258,60 €	415,00 €	156,40 €	330,16 €
rechts, 1.OG links	230,15 €	258,81 €	415,00 €	156,19 €	324,74 €
rechts, 4.OG links	230,15 €	258,60 €	415,00 €	156,40 €	314,74 €
rechts, 5.OG rechths	195,31 €	219,18 €	415,00 €	195,82 €	254,35 €

Ostseering 20, 18181 Graal-Müritz (Anzahl WE 16)

Wohnlage	NKM	Bruttokalt- miete	angemessene KdU	Differenz	Warm- miete
1.OG links	350,00 €	384,33 €	654,00 €	269,67 €	445,29 €
1.OG mitte	214,00 €	228,50 €	344,00 €	115,50 €	292,67 €
1.OG rechts	302,87 €	337,00 €	654,00 €	317,00 €	435,91 €
2.OG links	320,00 €	354,13 €	654,00 €	299,87 €	482,59 €
3.OG rechts	340,00 €	370,00 €	654,00 €	284,00 €	500,00 €
4.OG mitte	147,47 €	161,97 €	344,00 €	182,03 €	195,10 €
5.OG links	340,00 €	374,13 €	654,00 €	279,87 €	492,46 €
5.OG mitte	155,00 €	169,50 €	344,00 €	174,50 €	215,81 €
5.OG rechts	341,00 €	368,70 €	654,00 €	285,30 €	493,70 €

- Zu B) Seitens der Verwaltung wird empfohlen, eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8% anzusetzen. Für die Mieter ergibt sich hierdurch eine Erhöhung der Nettokaltmiete in Höhe von 40,00 EUR pro Monat.
Aus Sicht der Verwaltung ist die Erhöhung angemessen und zumutbar.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Erhebung der vollen Modernisierungsumlage seitens der Gemeinde ergibt sich aus dem Sinngehalt der Grundsätze zur Erzielung von Erträgen und Einzahlungen als Deckungsmittel im Sinne von § 44 der Kommunalverfassung (KV M-V). Eine Ermäßigung aus sozialen Gründen ist demnach nur zulässig, soweit dies im öffentlichen Interesse steht. Im Ergebnis ist es rechtlich nicht vertretbar, die Allgemeinheit zugunsten Einzelner mit Kosten oder Forderungen zu belasten, mit denen den Mietern besondere Leistungen oder Vorteile gewährt werden. Ebenso besteht in Anlehnung an den Sinngehalt der §§ 6 und 7 Kommunalabgabengesetz (KAG) die Pflicht zur Erhebung adäquater und zeitgemäßer Benutzungsgebühren und Beiträge.

Anzumerken ist, dass der Ostseering nicht aus sozialem Wohnraum besteht. Die Gemeinde ist Eigentümer von insgesamt 215 Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet. Darauf entfallen 153 Wohneinheiten bzw. Mieterinnen und Mieter im Ostseering. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung (Stand 31.12.2008, 4.278 Einwohner) würde die finanzielle Begünstigung nur einen geringen Anteil der Bevölkerung betreffen. Demnach besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne des Gesetzes, welche eine finanzielle Begünstigung Einzelner begründet. Dem gleichgestellt ist die Betrachtung sozialer Aspekte einzelner Mieter bzw. Mieterinnen.

Zu C) Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2019 hierzu beraten und empfiehlt eine Umlage in Höhe von 8 %. Der daraus resultierende Mietzins soll 6,50 €/m² (kalt) nicht übersteigen.

Zu D) entfällt.

Zu E) entfällt.

Zu F) **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt eine Modernisierungsumlage in Höhe von 8 %, %, jedoch maximal bis zu einem Mietzins von 6,50 € je m² Kaltmiete.

Bemerkung:

Gemäß § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) war folgendes Mitglied des Ausschusses von der Beratung ausgeschlossen:

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bürgervorsteher