

**2.06.**

## **Richtlinie**

**zur Festsetzung von Mieten, Pachten und Nutzungsentgelten**

**für bebaute und unbebaute Grundstücke, die im Eigentum bzw. in Verfügungsbefugnis der Stadt Zittau stehen**

***Stand: Mai 2008***

## Vorbemerkungen

1. Alle in der Richtlinie genannten Werte sind bei Räumen als Kaltmiete pro m<sup>2</sup> und Monat zu verstehen. Nettokaltmiete bezeichnet die reine Miete, ohne Betriebskosten.

Die Betriebskosten sind für jede Immobilie gesondert und kostendeckend zu berechnen und im Miet-/Pachtvertrag auszuweisen, es sei denn, diese werden vom Mieter/Pächter direkt getragen.

Betriebskosten sind alle Kosten im Sinne der §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003.

2. Die Gewerbeimmobilien haben zum vertragsmäßigen Gebrauch nutzbar zu sein.
3. Die ausgewiesenen Differenzierungen der Übersicht entsprechen folgenden Ortslagen :

- KERNLAGE 1           → Markt, Rathausplatz  
                          → Bautzner Straße  
                          → Innere Weberstraße bis Höhe Schmeidelgässchen und  
                          Innere Oybiner Straße  
                          → Reichenberger Straße bis Höhe Albertstraße  
                          → Frauenstraße bis zur Neustadt
- KERNLAGE 2           → innerhalb des „Grünen Ringes“ und dessen  
                          unmittelbare Außenseite
- KERNNAHE  
GEBIETE               Dieses Gebiet wird wie folgt begrenzt:
- Leipziger Str. - Arndtstr. - Eisenbahnstr. - Tongasse -  
                          Dresdner Str. - Rietschelstr. - Goldbachstr. -  
                          Schrammstr. - Südstr. - Ziegelstr. - G.- Hauptmann- Str.  
                          Friedensstr. - Brückenstr. - Görlitzer Str. - Leipziger Str. -  
                          Bahnhofstr. ( immer beidseitig angegebener Straßen )  
                          → und Weinauviertel ( begrenzt durch folgende Straßen:  
                          Görlitzer Str., Chopinstr., Weinauring[beidseitig], Händelstr. )  
                          → Behördenzentrum ( zw. Kantstr., Sachsenstr., an den  
                          Kaiserfeldern, Hochwaldstr. )
- ÜBRIGE GEBIETE   → außerhalb des kernnahen Gebietes

Die Eingemeindungen (Hirschfelde, Drausendorf, Schlegel, Wittgendorf, Dittelsdorf, Hartau, Eichgraben und Pethau) sind grundsätzlich dem übrigen Gebiet zuzurechnen. Der Marktbereich von Hirschfelde ist dem kernnahen Gebiet von Zittau vergleichbar.

5. Die in der Richtlinie aufgeführten Mieten/Pachten sind Richtgrößen. Sie lassen die Möglichkeit offen, entsprechend
- dem Zustand des einzelnen Objektes
  - dem Verwendungszweck, Art der Branche
  - der Größenordnung an Eigeninvestitionen des Mieters/Pächters
  - der Ansiedlung von Gewerben, die im besonderen Interesse der Stadt liegen
  - den Vereinen, die im Interesse der Gemeinnützigkeit arbeiten
  - den Schwankungen der wirtschaftlichen Lage (Marktlage)

Mietzuschläge bzw. -abschläge (Mietminderungen) festzulegen.

6. Grundlage zur Festlegung der Miet- und Pachtzinsen ist der Zustand, in dem der Mieter / Pächter die Räumlichkeiten vom Vermieter übernimmt.
7. Die Stadt ist **b e r e c h t i g t** Entgelte zu verlangen, die den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen. ( BGB, NutzEV, BkleingG, etc.)  
Die Stadt ist **v e r p f l i c h t e t**, die Grundstücke entsprechend der Sächsischen Gemeindeordnung (§ 90 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2) zum vollen Wert zu vermarkten. Unter vollem Wert wird grundsätzlich der ortsübliche Wert verstanden.
8. Die Beschaffenheit sollte sich an nachfolgenden Punkten orientieren; sie gilt als angemessen, wenn die Mehrheit der aufgeführten Beurteilungskriterien erfüllt sind:

sehr gute Beschaffenheit: Gewerbeeinheit befindet sich in einem neu errichteten oder vollständig saniertem Gebäude, die Räume sind dem Nutzungszweck hinsichtlich technischer Ausstattung (*Klima, Sanitär, Stromvers. u. a.*). Zuschnitt und Flächenmaß angepasst, bilden eine abgeschlossene Einheit. Haupt- und Nebenräume entsprechen in allen Kriterien einem hohen Ausstattungsstandard (*Wandbeläge z. B. Glasgewebe mit scheuerbeständiger Beschichtung, Wandgestaltung mit hohem handwerklichem Aufwand oder künstlerischem Wert, keramische Wandbeläge, Kunststein oder Naturstein, Holzvertäfelung, Bodenbeläge z. B. Kautschukböden, Parkett oder Laminatböden, strapazierfähige und rollstuhlfeste Textilbeläge, Armaturen und Sanitärkeramik sowie Heizkörper in gehobener Ausführung, Schaufenster in geschäftsträchtiger Lage mit Schattierungsmöglichkeit, hohe sicherheitstechnische Ausstattung – z. B. Sicherheitsglas, Gitter, Schließsysteme, VDS-gerecht*).

gute Beschaffenheit: Gewerbeeinheit befindet sich in einem seit 1990 neu errichtetem oder saniertem Altbaugebäude, die Räume sind dem Nutzungszweck weitgehend hinsichtlich technischer Ausstattung (*Klima, Sanitär, Stromvers. u. a.*), Zuschnitt und Flächemaß angepasst, bilden eine abgeschlossene Einheit, Nebenräume werden dem hohen Ausstattungsstandard der „sehr guten Beschaffenheit“ nicht gerecht oder Haupt- und Nebenräume entsprechen einem guten Ausstattungsstandard (*z. B. Wandanstriche in waschbeständiger Art- nach DIN – auf Putz oder Rauhfaser, Tapeten oder andere Wandbeläge, Anstriche oder Wandbeläge lt. „sehr guter Beschaffenheit“, aber nicht neu, ebenso bei Bodenbelägen. Bodenbeläge in*

*gutem Ausführungsstandard – z. B. Dielung, Laminat, textiler oder Kunststoffbelag, Armaturen, Sanitärkeramik und Heizkörper in guter Ausführung, sicherheitstechnische Ausstattungen sind vorhanden.)*

befriedigende Beschaffenh.: Gewerbeeinheit befindet sich in einem Gebäude in gutem Allgemeinzustand, der Nutzungszweck lässt sich hinsichtlich der technischen Ausstattungen und des Zuschnitts der Räume mit geringem Bauaufwand (*Leichtbauwände, zusätzliche Installationen oder Heizkörper, andere Wärmequelle wie Ofen*) erreichen, Wand- oder Bodenbeläge oder Anstriche sind noch akzeptabel, erfordern aber in Bälde eine Erneuerung, nicht brauchbare Räume können mit geringem Aufwand baulich und von der Versorgung der Gewerbeeinheit abgekoppelt werden, sicherheitstechnische Ausstattungen sind in Ansätzen vorhanden.

mangelhafte Beschaffenh.: Gewerbeeinheit befindet sich in einem Gebäude, welches nur noch teilweise genutzt werden kann, der Zuschnitt der Räume lässt die Nutzung zum beabsichtigten Nutzungszweck unter Kompromissen zu, Wand und Bodenbeläge sind erneuerungsbedürftig, Heizung, Belüftung und die Versorgung mit den üblichen Medien ist aber gewährleistet. Ofenheizung, einfache sanitäre Ausstattung (z. B. *Trockentoilette*).

## ***Geltungsbereich der Richtlinie***

Die vorliegende Richtlinie ist für die Stadtverwaltung Zittau eine Verwaltungsvorschrift und damit die Hauptgrundlage zur Festlegung von Miet- und Pachtzinsen für nicht Wohnzwecken dienenden Grundstücken und/oder Gebäuden bzw. Räumen.

Sie ist ein Normativ für verwaltungsinterne Zinsfestlegungen und erlangt nur über Verträge im Sinne der §§ 535 - 597 BGB Außenwirkung.

Die Richtlinie bezieht sich auf alle Bereiche des Miet- und Pachtrechtes, außer Wohnraummiete.

Die Richtlinie ist kein Instrument zur Festlegung oder Feststellung der ortsüblichen Miete/ Pacht, hat aber in einigen Bereichen wegen der Vielzahl der nach seinen Festsetzungen geschlossenen Verträge erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der ortsüblichen Mieten/Pachten.

**Zittau, 26.06.2008**

**A. Voigt**

**Oberbürgermeister**