



AMTSBLATT

FÜR DIE STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ / AMTSKE LOPJENO ZA MĚSTO COTTBUS/CHÓŠEBUZ

IN DIESER AUSGABE

AMTLICHER TEIL

<p>SEITE 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023 	<p>SEITE 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse der 6. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 18.12.2024 	<p>SEITE 3 BIS 7</p> <ul style="list-style-type: none"> Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz <p>SEITE 7 BIS 8</p> <ul style="list-style-type: none"> Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)
---	---	---

AMTLICHER TEIL

Amtliche Bekanntmachung

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2024 die folgende 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023 beschlossen:

Artikel 1

Die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 22.11.2023 beschlossene, im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóšebuz 23/2023 vom 09.12.2023 veröffentlichte und zum 01.01.2024 in Kraft getretene Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023 wird wie folgt geändert:

§ 4 wird wie folgt neu gefasst:

**„§ 4
Gebührensätze**

- (1) Die Mengengebühr für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur zentralen (leitungsgebundenen) Schmutzwasserbeseitigung, zur Beseitigung aus zentralen öffentlichen Sammelgruben sowie zur Schmutzwasserbeseitigung aus abflusslosen Sammelgruben in Wohn- und Gewerbegrundstücken, von Gaststätten auf dem Gelände von Kleingartenanlagen und Erholungs- und Wochenendsiedlungen und von Einzelgärten beträgt **3,91 Euro/m³**.
- (2) Die Mengengebühr für die Beseitigung des nicht separierten Klärschlammes aus Kleinkläranlagen beträgt **21,95 Euro/m³**.

- (3) Die Mengengebühr für die Beseitigung von Schmutzwässern aus abflusslosen Sammelgruben in Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz und den Erholungs- und Wochenendsiedlungen beträgt **26,85 Euro/m³**.
- (4) In folgenden Fällen wird ein Zuschlag zur Mengengebühr erhoben:
 - a) Die Anmeldung hat gemäß § 14 Abs. 4 Schmutzwassersatzung spätestens 10 Werktagen vor dem gewünschten Entleerungsbedarf zu erfolgen. Verlangt der Gebührenpflichtige wegen nicht rechtzeitiger Anmeldung einen Entsorgungstermin innerhalb von neun Werktagen nach Anmeldung, wird ebenso wie bei einer Abholung an Sonn- und Feiertagen ein Zuschlag in Höhe von **51,87 Euro je Entsorgung und Grundstück** erhoben. Der gleiche Zuschlag wird erhoben, wenn nach § 14 Abs. 7 Schmutzwassersatzung eine Entsorgung ohne vorherigen Antrag und außerhalb des Entsorgungsplanes durchgeführt wird.
 - b) In den Fällen des § 14 Abs. 6 Schmutzwassersatzung ist durch den Vorstand der Kleingartenanlage der Entleerungsbedarf der abflusslosen Sammelgruben für die jeweiligen Parzellen spätestens zwei Wochen vor dem abgestimmten einheitlichen Termin (Rollplantermin) bei dem von der Stadt beauftragten Dritten anzumelden. Bei nicht rechtzeitiger Anmeldung der Abfuhr (Nachmeldungen) wird ebenso wie bei Entsorgungen außerhalb des Rollplantermins ein Zuschlag in Höhe von **51,87 Euro je Entsorgung und Parzelle** erhoben.

- (5) Die Grundgebühr nach § 3 Abs. 1 beträgt je Wohneinheit und Jahr: **60,00 Euro**.
- (6) Die Grundgebühr nach § 3 Abs. 2 berechnet sich wie folgt:

Wasserzähler nach 75/33/EWG und nach 2004/22/EG		
Zählergröße nach 75/33/EWG	Zählergröße nach 2004/22/EG	Grundgebühr je Zähler/Jahr
Qn 2,5	Q3 4	150,00 Euro
Qn 6	Q3 10	360,00 Euro
Qn 10	Q3 16	600,00 Euro

Zählerbezeichnung	Zählergröße nach 2004/22/EG	Grundgebühr je Zähler/Jahr
DN 50	Q3 24	900,00 Euro
DN 80	Q3 64	2.400,00 Euro
DN 100	Q3 96	3.600,00 Euro
DN 150	Q3 240	9.000,00 Euro.

Artikel 2

Diese 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023 tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Cottbus/Chóšebuz, 18.12.2024

gez. **Tobias Schick**
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Amtliche Bekanntmachung

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chóšebuz (Niederschlagswassersatzung) vom 22.11.2023

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2024 die folgende 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz über die

Fortsetzung auf Seite 2

AMTLICHER TEIL

Fortsetzung von Seite 1

Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus (Niederschlagswassersatzung) vom 22.11.2023 beschlossen:

Artikel 1

Die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom 22.11.2023 beschlossene, im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebus 23/2023 vom 09.12.2023 veröffentlichte und zum 01.01.2024 in Kraft getretene Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus (Niederschlagswassersatzung) vom 22.11.2023 wird wie folgt geändert:

§ 21 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 21
Gebührensatz

Die jährliche Gebühr für die Benutzung der öffentlichen Niederschlagswasseranlage beträgt 1,27 € je angefangenem Quadratmeter anrechenbarer Fläche.“

Artikel 2

Diese 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus (Niederschlagswassersatzung) vom 22.11.2023 tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Cottbus/Chósebus, 18.12.2024

gez. Tobias Schick
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebus

Amtliche Bekanntmachung

Auf der Grundlage des § 39 Abs. 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg werden nachfolgend die Beschlüsse der 6. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom 18.12.2024 veröffentlicht.

**Beschlüsse
der 6. Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Cottbus/Chósebus
vom 18.12.2024**

Öffentlicher Teil

Vorlagen-Nr.	Sachverhalt	Beschluss-Nr.
OB-030/24 StVV	1. Aktualisierung der Beschlussfassung über die Berufung von sachkundigen Einwohnern in die Fachausschüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus für die VIII. Wahlperiode (Grundsatzbeschluss der StVV vom 25.09.2024) (Austauschvorlage vom 10.12.2024) einstimmig beschlossen	OB-030-06/24 StVV
I-019/24 StVV	Feststellung Jahresabschlusses 2023 des Eigenbetriebes „Sportstättenbetrieb der Stadt Cottbus“, Ergebnisverwendung sowie Entlastung der Werkleitung einstimmig beschlossen	I-019-06/24 StVV

I-020/24 StVV	Feststellung Jahresabschlusses 2023 des Eigenbetriebes „Jugendkulturzentrum Glad-House“, Ergebnisverwendung sowie Entlastung der Werkleitung (Ergänzungsblatt vom 05.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I-020-06/24 StVV	I.1.-003/24 StVV	Erhöhung Zügigkeiten weiterführender allgemeinbildender Schulen (Austauschblätter vom 30.10.2024) (Ergänzungsblätter vom 30.10.2024) (Ergänzungsblatt vom 05.11.2024) (Austauschvorlage vom 26.11.2024) (Ergänzungsblatt vom 27.11.2024) (Austauschblätter vom 11.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I.1-003-06/24 StVV
I-030/24 StVV	Beitritt der Stadt Cottbus/Chósebus in die Lausitzrunde einstimmig beschlossen	I-030-06/24 StVV			
I-032/24 StVV	Satzung über die Erhebung der Hundesteuer in der Stadt Cottbus/Chósebus (Hundesteuersatzung) mehrheitlich mit Änderungen beschlossen	I-032-06/24 StVV	I.1-013/24 StVV	temporäre Zügigkeitserhöhung weiterführender allgemeinbildender Schulen für die Schuljahre 25/26 - 27/28 (Austauschblätter vom 11.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I.1-013-06/24 StVV
I-033/24 StVV	Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) mehrheitlich mit Änderungen beschlossen	I-033-06/24 StVV	I.1-005/24 StVV	Änderung der Entgeltsatzung der Volkshochschule Cottbus/Chósebus mehrheitlich beschlossen	I.1-005-06/24 StVV
I-036/24 StVV	1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus (Niederschlagswassersatzung) vom 22.11.2023 (Ergänzungsblatt vom 03.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I-036-06/24 StVV	I.1-008/24 StVV	Beschluss über die Neufassung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Cottbus/Chósebus (Austauschvorlage vom 04.12.2024) einstimmig beschlossen	I.1-008-06/24 StVV
			I.1-029/24 StVV	Gebietsbeauftragung für das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ Innenstadt Cottbus mehrheitlich beschlossen	I.1-029-06/24 StVV
I-037/24 StVV	1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung (Schmutzwassergebührensatzung) vom 22.11.2023 (Ergänzungsblatt vom 03.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I-037-06/24 StVV	II.1-040/24 StVV	Gebietsbeauftragung im Bund/Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZH) in der Fördergebietskulisse Cottbus Neu-Schmellwitz mehrheitlich beschlossen	II.1-040-06/24 StVV
			II.1-042/24 StVV	Gebietskulisse und Gebietsbeauftragung für die Städtebauförderkulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ in der Gesamtmaßnahme Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) mehrheitlich beschlossen	II.1-042-06/24 StVV
I.1-002/24 StVV	Anpassung der Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2027 (Austauschblätter vom 30.10.2024) (Ergänzungsblätter vom 30.10.2024) (Austauschvorlage vom 26.11.2024) (Ergänzungsblätter vom 27.11.2024) (Ergänzungsblätter vom 28.11.2024) (Austauschblätter vom 11.12.2024) mehrheitlich beschlossen	I.1-002-06/24 StVV	III-020/24 StVV	Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe nach § 70 BbgKVerf zur sofortigen Ersatzbeschaffung von Windows 11-fähigen IT Endgeräten i. H. v. 540.000,00 Euro mehrheitlich beschlossen	III-020-06/24 StVV

III.1-009/24
StVV

Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuž (Austauschvorlage 27.11.2024) (Ergänzungsblätter vom 13.12.2024)

III.1-009-06/24
StVV

Amtliche Bekanntmachung Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuž

Antrags-Nr.	Sachverhalt	Beschluss-Nr.
AT-36/24	Einbeziehung der Schule des Zweiten Bildungsweges Cottbus in die „Schulentwicklungsplanung der Stadt Cottbus/Chósebuž für weiterführende allgemeinbildende Schulen 2022-2027“ Antragsteller: Fraktionen UC!/FDP; SPD; B90/Die Grünen/SUB; Die Linke; CDU/FW (Austauschantrag vom 13.11.2024) (Austauschantrag vom 17.12.2024) einstimmig angenommen	AT-36-06/24
AT-37/24	Einrichtung von beweglichen Wahlvorständen gemäß § 8 der Bundeswahlordnung Antragsteller: Fraktion AfD mehrheitlich angenommen	AT-37-06/24
AT-41/24	Ehrenamtliches Engagement anerkennen und würdigen Antragsteller: Fraktion SPD mehrheitlich angenommen	AT-41-06/24

Cottbus/Chósebuž, 18.12.2024

gez. Tobias Schick
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebuž

1. Vorbemerkungen

1.1. Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels

Der Mietspiegel der Stadt Cottbus/Chósebuž 2024 stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Er gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebuž am 01. März 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegelrelevant sind die Wohnungen, für die seit dem Stichtag 01.03.2024 rückwirkend in den letzten 6 Jahren Mietverträge neu abgeschlossen bzw. geändert worden sind. Davon ausgenommen sind Erhöhungen gemäß § 560 BGB.

Auf Basis des Mietspiegels können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Er dient zur Begründung von Mieterhöhungsverfahren nach § 558a BGB.

Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen, wie z. B. durch die Nennung von drei Vergleichsmieten, die Werte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB). Aber auch bei einem Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen.

Der Cottbuser Mietspiegel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt.

Rechtliche Grundlagen

- Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) vom 10.08.2021 §§ 558, 558c und 558d BGB
- Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28.10.2021
- Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – BbgMietspZV) vom 30.08.2022

1.2. Arbeitskreis und Erstellung

Die Steuerung der einzelnen Prozessschritte erfolgte im Arbeitskreis Mietspiegel unter Federführung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuž – Fachbereich Bürgerservice.

Dem Arbeitskreis (AK) gehören an:

- Vertreter der Vermieter und Verwalter
 - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
 - eG Wohnen 1902
 - ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 - LHG Verwaltungs GmbH
 - Schweg Immobilien e. K.
 - Velero Immobilien GmbH
 - KK Hausverwaltung GmbH
 - BAUTECH Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vermiet- und Service KG
 - Immobilien Udo Multhaus
 - Immobilienbüro André Schedler
 - Yvonne Schiemenz / Schiemenz – Haus- und Hofbetreuung
 - Haus und Grund Cottbus u. Umg. e. V.
- Vertreter der Mieter:
 - Mieterbund Cottbus-Guben u. U. e. V.

- Vertreter der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuž:
 - Fachbereich Bürgerservice
 - Fachbereich Stadtentwicklung
 - Fachbereich Soziales
 - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster / Gutachterausschuss
 - Behördlicher Datenschutzbeauftragter / IT-Sicherheit (beratend)

Insbesondere für die Auswertung der im Rahmen der Vermieterbefragung erhobenen Daten sowie die Modellierung der Mietspiegel im Tabellenformat konnte im Rahmen eines Forschungsprojekts die Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chósebuž – Senftenberg, Fakultät 5, Fachgebiet ABWL, insbesondere Marketing (Leitung: Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Florian Dost) als Partner gewonnen werden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten beruhen auf einer Vollerhebung bei Wohnungseigentümern und Wohnungsverwaltungen. Auf der Basis der in der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuž vorliegenden Grundsteuerdaten (über 20.600 Grundstücksdaten), wurden nach der Bereinigung der Datei (z. B. gewerblich vermietete oder selbstgenutzte Wohnungen) 5.188 Gebäude- oder Wohnungseigentümer bzw. Zustellbevollmächtigte über die bevorstehende Befragung und die Möglichkeiten zur Übermittlung der Daten informiert. Es wurden folgende Optionen angeboten:

- Auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chósebuž:
 - Online Fragebogen
 - vorbereitete Excel-Listen
- Übersendung von Papier-Fragebögen
- Telefonische Beratung

Vom AK Mietspiegel wurden die Kriterien für die Befragung (Inhalt des Fragebogens) erarbeitet und der Stichtag (01.03.2024) festgelegt.

Im Ergebnis der Befragung konnten ca. 27.720 Datensätze erfasst werden. Nach sorgfältiger Prüfung, Plausibilisierung und Aufbereitung konnten 20.970 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse (Datenpunkte) zur Auswertung an den Forschungsprojekt-partner übergeben werden.

Nicht mietspiegelrelevant bzw. rechtlich nicht zulässig ist die Verwendung von Daten aus folgenden Konstellationen:

- vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich oder teilgewerbliche Nutzung)
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Altersheim, Pflegeheim, Studentenwohnheim)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete Posten beinhaltet, welche nicht separat ausgewiesen werden können
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Wohnungen, die zum Stichtag nicht (mehr) vermietet waren
- Wohnungen / Mietverhältnissen, die außerhalb des Betrachtungszeitraums abgeschlossen bzw. geändert wurden

Beim Aufbau des Cottbuser Mietspiegel 2024 erfolgte eine grundsätzliche Orientierung an den bisher für die Stadt Cottbus/Chósebuž erstellten Mietspiegeln (zuletzt im Jahr 2011). Daher wurde im Arbeitskreis ein Mietspiegel in Tabellenform präferiert, um die bisherige Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

AMTLICHER TEIL

Fortsetzung von Seite 3

Die Datenauswertung hat ergeben, dass eine Anpassung der Einteilungskriterien und Cluster in der Tabelle an die aktuelle Mietstruktur sinnvoll sind. Z. B. haben die Energieeffizienzklasse und der Modernisierungsgrad in der heutigen Zeit einen viel entscheidenderen Einfluss auf die Nettokaltmiete, als die Heizungsart oder einzelne Ausstattungsmerkmale.

1.3. Anerkennung und Gültigkeit

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Stadt Cottbus/Chósebez wurde gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundätzen erstellt. Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez am 18.12.2024 (Beschluss-Nr.: III.1 – 009-24) erfolgte die Anerkennung der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 1 BbgMietspZV). Der Mietspiegel tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebez in Kraft.

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebez am 01. März 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, welche in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurden. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet.

3. Begrifflichkeiten

3.1. Wohnungsbegriff

Wohnungen sind einzelne oder zusammenliegende Räume, welche nach außen abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. In jeder Wohnung müssen nach § 48 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Ebenfalls muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

3.2. Begriff der „Nettokaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten gemäß § 556 BGB dar. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete bzw. der monatliche Betrag, der für die Überlassung von Wohnraum gezahlt wird. Kalte Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Schornsteinfeger/-in, Gärtner/-in, Hausmeister/-in, Hausreinigung, Kabelfernsehen) und warme Betriebskosten (Warmwasser, Heizung) sowie die Parkplatzmiete gehören nicht in die Nettokaltmiete.

3.3. Stichtag

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind die Mieten, die an einem konkreten Stichtag für die Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag.

Bezogen auf den vom AK Mietspiegel gewählten Stichtag (01.03.2024) waren alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurde.

4. Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Aspekte. Im Folgenden werden die betrachteten bzw. abgefragten Wohnwertmerkmale erklärt.

4.1. Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Wohnungsart bzw. die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (Erdgeschoss, Dachgeschosswohnungen) bestimmt. Ein Mietspiegel muss nicht alle Arten eines Wohnungsmarktes abbilden, sondern nur die wichtigsten. Lt. § 17 MsV soll der Mietspiegel in der Regel Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Wohnhäuser mit geringer Wohnungszahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern.

Niedrigere Werte können sich z. B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 6. Vollgeschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

4.2. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bezieht sich üblicherweise auf die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume. Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass diese nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist. Außerdem ergibt die Auswertung, dass die Anzahl der Zimmer teilweise mehr über die Nettokaltmiete aussagt, als die Wohnungsgröße direkt. Deshalb wurde eine Einteilung der Wohnungsgröße gewählt, welche auch die Zimmeranzahl abbildet.

Beispielsweise liegt der Großteil der 2-Raumwohnungen im Bereich der Kategorisierung zwischen 55 – 60 m². Zusätzlich wurde eine leicht verständliche Einteilung gewählt, welche nicht feingliedriger als in 5-er Schritten erfolgen sollte.

4.3. Ausstattung

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Heizungsart

Bei der Heizung ist nicht die Art der Heizung, sondern die Höhe der laufenden Kosten der entscheidende Faktor. Diese Kosten werden u. a. im Energieverbrauch (in Verbindung mit dem Modernisierungsgrad) abgebildet. Da die Energieeffizienz einen signifikanteren Einfluss auf die Nettokaltmiete hat, wird diese als Merkmal in der Tabelle abgebildet und die Art der Heizung nicht separat in der Tabelle aufgeführt.

Badausstattung und Sonderausstattung

Die Analyse hat ergeben, dass eine Wanne zur Standardausstattung gehört. Eine Dusche oder ein 2. Bad können durchaus wohnwerterhöhenden Einfluss haben. Dieser ist aber nicht so signifikant, um ihn als separates Tabellenmerkmal darzustellen. Analog verhält es sich mit einigen Sonderausstattungsmerkmalen. Diese bzw. weitergehende vermietertseitig gestellte Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden.

4.4. Beschaffenheit

Beim Wohnwertmerkmal Beschaffenheit erfolgte eine Operationalisierung in die Untermerkmale Baujahr, Modernisierung und Energieeffizienz.

Baujahr

Die Unterteilung nach Baujahr erfolgte nach Bautätigkeit und Veränderung der baulichen Situation (z. B. Zinsniveau). Auf den Erkenntnissen der erhobenen Daten für diesen Mietspiegel erfolgte eine Modifizierung gegenüber dem Mietspiegel 2011.

Modernisierung

Der Grad der Modernisierung wurde wie folgt unterteilt:

- Mit Modernisierung = umfasst alle Wohnungen, in denen die Modernisierung im überwiegenden Teil der Gewerke bis hin zur kompletten Modernisierung stattfand.
- Ohne Modernisierung = umfasst alle Wohnungen, in denen keine Modernisierungsmaßnahme statt-

fand oder die Modernisierung nur in einzelnen Gewerken stattfand bzw. keine Aussage dazu möglich war.

Die Beurteilung bezog sich auf den Modernisierungs-/Sanierungsstand ab 01.01.1991 für die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär und Elektro.

Energieeffizienz

Im Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Anlage 10 zu § 86, vom 8. August 2020 wurden Energieeffizienzklassen für Wohngebäude definiert.

Im vorliegenden Mietspiegel erfolgte die Aufteilung der Energieeffizienz in drei Gruppen. Da die Energieeffizienzklasse C in der Datenbasis am häufigsten vorkam, bildet sie die Mitte. Die davor- bzw. dahinterliegenden Energieeffizienzklassen wurden entsprechend, nach besser und schlechter als die häufigste Kategorie, zusammengefasst.

- A – B
- C
- D – H

Für die Gebäudeklasse Denkmal bzw. Denkmalebereich gibt es üblicherweise keinen Energieausweis. Diese wird deshalb bei der Energieeffizienzklasse D – H eingeordnet.

5. Aufbau der Mietspiegeltabelle

In der ersten Sitzung des AK Mietspiegel am 16.11.2023 wurde von den Vertretern der Mieter- und der Vermieterseite die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorgeschlagen, weil ein einfacher Mietspiegel keine Rechtssicherheit bietet und somit weder von den Vermietern als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen herangezogen, noch als Element für die Beratung von Mietern genutzt werden kann.

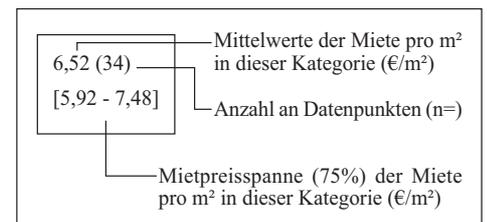
Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Cottbus/Chósebez wurde in die Kategorien Baujahr, Wohnungsgröße, Energieeffizienz und Modernisierung unterteilt, da die Auswertung zeigt, dass diese Kriterien den signifikantesten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben. Für jede Kombination dieser Merkmale gibt es ein Tabellenfeld. In jedem Tabellenfeld wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Mittelwert und als Mietpreisspanne ausgewiesen.

Der Tabellenmietspiegel ist ausschließlich mit Echt-daten befüllt. Dabei wurde das arithmetische Mittel auf Basis der tatsächlich übermittelten Nettokaltmieten berechnet. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden 75% der tatsächlichen Mietwerte zu Grunde gelegt.

Laut § 11 MsV ist im Regelfall eine ausreichende Datenmenge in Tabellenanalysen erst ab 30 Wohnungen pro Tabellenfeld gegeben. Sofern diese Anzahl an Mietvertragsinformationen nicht vorliegt, bleibt das entsprechende Feld leer, weil es aufgrund zu geringer Fallzahlen nur eine bedingte Aussagekraft hätte.

Der statistische Begriff „Datenpunkte“ bedeutet Anzahl der vorliegenden Mietvertragsinformationen in dieser Kategorie.

Ein Tabellenfeld beinhaltet folgende Werte:



Die Darstellung bzw. Erläuterung der einzelnen Arbeitsschritte bzw. der Methodik, die im Ergebnis zum vorliegenden Tabellen-Mietspiegel geführt haben, erfolgt im Methodenbericht zum Mietspiegel 2024.

Mietspiegel der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuž 2024

Fläche in m ²	Energieeffizienz	Baujahr und Modernisierung							2006-2016	2017-01.03.2024	
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2005			
		ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45 (1 Zi.)	A-B		6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]	5,09 (46) [4,84 - 5,50]	6,33 (87) [5,90 - 7,00]					
	C		7,19 (44) [6,26 - 7,92]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]	5,42 (158) [4,84 - 6,00]	6,21 (507) [5,31 - 7,00]	7,88 (49) [6,59 - 9,51]				
45 - < 55 (2 Zi.)	D-H 1*	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]	5,3 (556) [4,64 - 6,03]	6,45 (173) [5,54 - 8,04]	7,65 (98) [6,49 - 9,85]				
	A-B		5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]	5,84 (257) [5,16 - 6,52]						
55 - < 70 (3 Zi.)	C		6,05 (48) [4,80 - 6,85]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]	5,22 (322) [4,62 - 5,87]	5,76 (555) [5,12 - 6,44]	6,21 (35) [5,78 - 7,00]				
	D-H 1*	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]	4,94 (597) [4,25 - 5,60]	5,57 (251) [5,06 - 6,02]	5,92 (33) [4,74 - 6,98]				
70 - < 90 (4 Zi.)	A-B		7,21 (46) [6,63 - 7,77]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]	5,49 (643) [4,86 - 6,03]	6,76 (74) [5,87 - 7,84]	9,7 (71) [8,70 - 10,73]				
	C		6,69 (36) [5,59 - 8,09]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]	4,89 (1175) [4,22 - 5,34]	5,39 (1880) [4,77 - 6,00]	6,6 (58) [5,58 - 7,54]				
90+	D-H 1*	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]	4,82 (2108) [4,06 - 5,44]	5,36 (532) [4,65 - 6,01]	6,56 (92) [5,87 - 7,62]	8,48 (30) [7,95 - 9,36]			
	A-B		6,85 (37) [6,07 - 7,50]	6,22 (203) [5,33 - 6,79]	5,53 (186) [4,99 - 6,03]	6,46 (90) [5,45 - 7,74]					
90+	C		6,22 (45) [5,39 - 6,96]	6,04 (57) [5,52 - 6,51]	4,83 (398) [4,29 - 5,20]	5,38 (685) [4,60 - 6,01]	6,16 (60) [4,85 - 7,50]				
	D-H 1*	6,24 (110) [4,96 - 7,50]	6,69 (198) [5,46 - 7,66]	6,09 (38) [5,12 - 6,98]	4,64 (658) [3,80 - 5,23]	5,25 (152) [4,60 - 5,84]	6,15 (37) [4,38 - 8,39]				
Legende	A-B		7,02 (42) [6,21 - 8,00]								9,3 (89) [8,08 - 11,11]
	C		6,2 (31) [5,09 - 7,36]								
	D-H 1*	6,21 (93) [4,64 - 7,59]	6,73 (144) [5,50 - 8,03]			4,57 (41) [3,52 - 5,60]					
	1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche		Mittelwert der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)		Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)					
	2*	Modernisierung nach 1991		[6,52 (34) [5,92 - 7,48]							

6. Anwendung dieses Mietspiegels

6.1. Anleitung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

- Die **Wohnungsgröße** kann aus dem Mietvertrag entnommen werden.
- Als nächstes muss das **Baualter** (Jahr der Bezugsfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) und die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes (siehe Energieausweis) bekannt sein.
- Letztes Kriterium zur Einordnung in ein Tabellenfeld ist der **Modernisierungsgrad** der Wohnung. „Mit Modernisierung“ bedeutet, dass die Modernisierung einzelner bzw. dem überwiegenden Teil der Gewerke (z. B. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär oder Elektro) erfolgt ist.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

Der Mietpreis einer Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine etwas schlechter ausgestattete Wohnung wird dabei im unteren und eine etwas besser ausgestattete Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile im Rahmen des Mietspiegels und der darin ausgewiesenen Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Dabei müssen die Vor- und Nachteile sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwert erhöhende Merkmale (so genannte zusätzliche Merkmale). Nachfolgend werden die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

7. Orientierungshilfe

7.1. Anleitung zur Einordnung der Mietspiegelspannen

Die Orientierungshilfe ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll nur zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen. Die Orientierungshilfe basiert auf Bewertungen, die auf dem Sachverstand der im AK Mietspiegel an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten beruhen.

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Einstufung der Miethöhe wesentlich.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch Prüfung der zutreffenden zusätzlichen Merkmale (in der nachfolgenden Tabelle) über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung

AMTLICHER TEIL

Fortsetzung von Seite 5

oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Dabei wird unterschieden nach:

- Merkmalsgruppe 1: Bad/WC
- Merkmalsgruppe 2: Küche
- Merkmalsgruppe 3: Wohnung/
Wohngebäude

Ergeben sich für eine einzuordnende Wohnung mehr Plus- als Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall über dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes.

Ergeben sich dagegen mehr Minus- als Pluspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall unter dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes.

Für eine sachgerechte Einordnung der einzelnen Wohnungen im Rahmen der Mietspiegelspanne kann das folgende Annäherungsschema verwendet werden.

Zunächst ist den drei genannten Merkmalsgruppen im Rahmen einer Expertenbewertung aller am Mietpiegel beteiligten Sachverständigen ein Gewicht zugeordnet worden, mit dem sie die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ beeinflussen können.

- Merkmalsgruppe 1:
(MGR 1) Ausstattung
des Bades/WC 30 %
- Merkmalsgruppe 2:
(MGR 2) Ausstattung
der Küche 30 %
- Merkmalsgruppe 3:
(MGR 3) Wohnung/
Wohngebäude 40 %
100 %

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, so ist ein Zuschlag von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert in Ansatz zu bringen.

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe, so ist ein Abzug von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert in Ansatz zu bringen.

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Pluspunkte, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

1. Bad / WC - wohnwertmindernde Merkmale	1. Bad / WC - wohnwerterhöhende Merkmale
Keine Entlüftung (natürliche oder künstliche)	Bad mit Fenster
Bad nicht beheizbar durch Heizung oder Elektrostrahler	Fußbodenheizung im Bad oder Handtuchheizkörper
Bad nicht gefliest oder mit gleichwertigen Materialien versehen	Bad im Nassbereich mit gefliesten Wänden oder gleichwertigen Materialien versehen
Kein gefliester Boden oder vergleichbares Material (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett)	
	Zweites WC in separatem Raum
	Zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet oder 2. Waschbecken oder Badmöblierung)
	Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	6

2. Küche - wohnwertmindernde Merkmale	2. Küche - wohnwerterhöhende Merkmale
Keine natürliche oder künstliche Entlüftung	Küche mit Fenster
Küche nicht ausreichend beheizbar	
	Wandfliesen oder ähnliches im Arbeitsbereich
	Küche größer als 12 m ²
Kein gefliester Boden oder vergleichbarer Belag (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett)	
	Ausstattung mit einzelnen Geräten, z. B. Herd oder Kühlschrank oder Mikrowellenherd oder Geschirrspüler)
Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar	
	Ausstattung mit einer Einbauküche
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	5

3. Wohnung / Gebäude - wohnwertmindernde Merkmale	3. Wohnung / Gebäude - wohnwerterhöhende Merkmale
	Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
	Personenaufzug vorhanden
Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z. B. Mieterkeller)	Abstellraum in der Wohnung
mehr als ein gefangenes Zimmer oder Durchgangszimmer	
	Einbruchshemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür
Lage der Wohnung im Erdgeschoss, sofern keine Rollläden vorhanden sind	
	Gegensprechanlage mit Türöffner
Souterrainwohnung	
	Hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand (z. B. Parkett, Dielenfußboden oder Laminat sowie Teppichböden)
elektrische Versorgungsleitungen nicht unter Putz bzw. nicht verkleidet	
	Zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia	
Fenster einfacher Standard (keine Isolierfenster)	Schallschutzfenster oder 3-fach-Verglasung
	Klimaanlage oder Sonnenschutz (Markise) oder Rollläden
	Barrierearme Wohnungsgestaltung
Wohnung befindet sich in der 6. Etage und höher eines Gebäudes ohne Personenaufzug	
	Mietergarten ohne zusätzliches Entgelt am Haus
	Fußbodenheizung
Kein Stellplatz / keine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung oder im Gebäude	
Gewichtung: - 40 %	Gewichtung: + 40 %
9	12

7.2. Anwendungsbeispiel

An folgender Beispielwohnung wird der Umgang mit dem Mietspiegel anhand Mietspiegeltabelle (Abb.) und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Abb.) erklärt:

- Wohnungsgröße 40 m²
- Baujahr des Gebäudes 1955
- Energieeffizienzklasse D-H (da denkmalgeschütztes Gebäude)
- Ohne Modernisierung

Durch die Einordnung der gegebenen Werte in der Mietspiegeltabelle kann ein Tabellenfeld ermittelt werden, welches die ortsübliche Vergleichsmiete (5,51 €/m²) dieser Wohnung, aber auch die Mietspanne [5,01 €/m² - 6,10 €/m²] ausweist. Inwieweit die Miete vom angegebenen Mittelwert abweichen kann, wird über die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ermittelt. Durch Abgleich der Orientierungshilfe mit zusätzlichen Wohnungsmerkmalen wird bestimmt, ob die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale überwiegen:

- Boden im Bad nicht gefliest
- Boden in der Küche nicht gefliest
- Souterrainwohnung, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse

Die Orientierungshilfe ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und dient wirklich nur zur Orientierung. Ergebnis der durch Abgleich von zusätz-

lichen Merkmalen vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppen	es überwiegt	daher +/-
MGR 1: Ausstattung des Bades z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	-	30 %
MGR 2: Ausstattung der Küche z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	-	30 %
MGR 3: Wohnung/Wohngebäude z. B. Souterrainwohnung, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse	+	40 %
Summe	-	20 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse in den einzelnen Merkmalsgruppen 1 bis 3 ergibt sich, dass die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen und der Mietpreis für die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes liegt. Im Fall des Beispiels sind 20 % der unteren Mietpreisspanne vom Mittelwert abzuziehen.

Berechnung:
 $5,51 \text{ €/m}^2 - 5,01 \text{ €/m}^2 = 0,50 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 0,10 \text{ €/m}^2$
 $5,51 \text{ €/m}^2 - 0,10 \text{ €/m}^2 = 5,41 \text{ €/m}^2$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,41 €/m².

(3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über

- ein Fenster,
- Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
- eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

(4) Als Wohnung gilt auch die Unterkunft in Wohnwagen und Wohnmobilen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden und die genannten Wohnungskriterien aufweisen.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20a Nr. 8 BKleingG dieses Recht weiter besteht,
- Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einem Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist und eine Einkommenserzielungsabsicht verfolgt wird,
- Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
- Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z. B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2024 (BGBl. 2024 Nr. 185), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Cottbus/Chósebez befindet,
- Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

		Baujahr und Modernisierung			
		bis 1948		1949-1968	
Fläche in m ²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*
< 45 (1 Zi.)	A-B			6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]
	C		7,19 (44) [6,26 - 7,92]	5,76 (31) [5,51 - 5,99]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]
	D-H 1*	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	5,51 (44) [5,01 - 6,10]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]
45 - < 55 (2 Zi.)	A-B			5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]
	C	6,05 (48) [4,80 - 6,85]	7,17 (89) [6,38 - 8,62]	5,7 (179) [4,96 - 6,24]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]
	D-H 1*	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,2 (215) [4,78 - 5,56]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]
55 - < 70 (3 Zi.)	A-B		7,21 (46) [6,63 - 7,77]	5,4 (171) [4,97 - 6,39]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]
	C	6,69 (36) [5,59 - 8,09]	6,81 (105) [6,00 - 7,53]	5,48 (354) [4,66 - 6,06]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]
	D-H 1*	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,15 (356) [4,76 - 5,54]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]

Amtliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebez über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVVerf), vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 08] S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 31]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez durch Beschluss vom 18.12.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Cottbus/Chósebez erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

- Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.
- Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206)) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

§ 3 Steuerpflichtiger

- Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebez eine Zweitwohnung entsprechend § 2 Abs. 1 und 3 oder Abs. 4 innehat.

AMTLICHER TEIL**Fortsetzung von Seite 7**

- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Mieter von Häusern, Wohnungen, Zimmern, Wohnwagen oder Wohnmobilen sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell genutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteil der gemeinschaftlich genutzten Räume.
Lässt sich der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der Wohnfläche und festen Sätzen, die sich nach Ausstattung und Wohnungsart staffeln:

- Kategorie 1: - ohne Bad/Dusche und Innen-WC (IWC),
- ohne Sammelheizung,
- Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen
- Kategorie 2: - mit Bad/Dusche und IWC,
- ohne Sammelheizung,
- Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen
- Kategorie 3: - mit Bad/Dusche und IWC,
- mit Sammelheizung,
- Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen
- Kategorie 4: - ohne Bad/Dusche und IWC,
- ohne Sammelheizung,
- Wohnhäuser
- Kategorie 5: - mit Bad/Dusche und IWC,
- ohne Sammelheizung,
- Wohnhäuser
- Kategorie 6: - mit Bad/Dusche und IWC,
- mit Sammelheizung,
- Wohnhäuser

- (2) Die Steuer für Wohnwagen und Wohnmobile richtet sich nach der Anzahl der genutzten Stellplätze.
- (3) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersätze

- (1) Die Steuersätze für Zweitwohnungen nach § 2 Abs. 1 betragen:

- Kategorie 1: 4,88 €/m²
Kategorie 2: 5,12 €/m²
Kategorie 3: 7,52 €/m²
Kategorie 4: 7,32 €/m²
Kategorie 5: 7,68 €/m²
Kategorie 6: 11,29 €/m².

- (2) Je Stellplatz für Wohnwagen oder Wohnmobile beträgt die Steuer 120 €/a.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst ab einem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats. Sofern eine Wohnung jedoch ab dem ersten Tag eines Kalendermonats (Monatsersten) innegehabt wird, entsteht die Steuerpflicht bereits mit Beginn dieses Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies unter Vorlage dieser Nachweise entsprechend § 8 Abs. 1 und 3 bei der Stadt Cottbus/Chósebuž gemeldet hat.
- (4) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach Bekanntgabe des Veranlagungsbescheids und sodann entsprechend Satz 1 fällig.
- (5) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend von Abs. 4 am 01. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

§ 7 Festsetzung der Steuer

Die Stadt Cottbus/Chósebuž setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer im Stadtgebiet Cottbus/Chósebuž Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Stadt Cottbus/Chósebuž innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 zu beachten (Nachweispflicht)!
- (2) Änderungen, die erkennbar Einfluss auf die Besteuerungsgrundlagen haben (z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderungen bei der Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Cottbus/Chósebuž innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 5 ist der Stadt Cottbus/Chósebuž innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Cottbus/Chósebuž innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe einer Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Cottbus/Chósebuž verpflichtet.
- (3) Die Stadt Cottbus/Chósebuž kann als Nachweis für die in Abs. 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen abfordern.
- (4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Stadt Cottbus/Chósebuž jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Cottbus/Chósebuž mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, wo die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter

Haben die in § 9 genannten Personen ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Stadt Cottbus/Chósebuž nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstiger Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Stadt Cottbus/Chósebuž Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach

bestem Wissen und Gewissen Auskunft zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu erteilen.

§ 11 Verspätungszuschlag

- (1) Wenn der nach den Regelungen dieser Satzung Verpflichtete Steuererklärungen nicht oder nicht fristgemäß einreicht, kann entsprechend § 152 der AO ein Zuschlag zu der endgültig festgesetzten Steuer erhoben werden.
- (2) Der Verspätungszuschlag wird gemeinsam mit der Steuer festgesetzt und im Steuerbescheid ausgewiesen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 Buchstabe b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a. entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - b. entgegen § 8 Abs. 2 Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Besteuerungsgrundlagen haben nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - c. entgegen § 8 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 3 nicht fristgemäß anzeigt,
 - d. entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebuž die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht,
 - e. entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebuž die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt,
 - f. entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebuž die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreicht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

§ 13 Datenübermittlung

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206), zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (2) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.
- (3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum Ersten des Folgemonats nach Veröffentlichung in Kraft.

Cottbus/Chósebuž, 18.12.2024

gez. Tobias Schick
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebuž