

Leitfaden für die Ermittlung von Höhe der Zweitwohnungssteuer für die Stadt Penkun

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt bezahlt wird.

Standard: Als Standard ist zu verstehen eine Wohnung im Plattenbau mit einer Größe von 57 m², Badezimmer und Zentralheizung, die im Jahr 1981 modernisiert wurde.

Ermittelte Basismiete für die Stadt Penkun	4,53 €
--	---------------

Beschaffenheit	
Baualtersklasse	Zu-/Abschlag
vor 1969	-4%
ab 1970 bis 1980	-2%
ab 1981 bis 2010	0%
ab 2011 bis 2021	+2%
ab 2022	+4%

Art	
Gebäudeart	Zu-/Abschlag
Gartenlaube	-4%
Bungalow/Wohnwagen	-2%
Eigentumswohnung	0%
Mietwohnung	0%
Einfamilienhaus	+4%
Zweifamilienhaus	+2%

Lage	
Wohnlage	Zu-/Abschlag
Ortsteil/Ausbau	-2%
Hauptort	0%

Berechnungsschema		
(A) 4,53	Ergebnis	
Beschaffenheit		%
Modernisierungsklasse		%
Art		%
Lage		%
Energetische Ausstattung		%
Größe		%
Ausstattungs-kategorie		%
Summe der prozentualen Zu- und Abschläge (B)		%
Umrechnung der Zu- und Abschläge	= A x B / 100	= (C)
ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	= A + C	D

Modernisierung	
Merkmal	Bewertung
Instandsetzung	1
Erweiterung des Gebäudes	1
Modernisierung der Dachs	1
Modernisierung des Bades	1
Modernisierung der Heizung	1
Modernisierung der Elektroinstallation	1

Modernisierungs-kategorie	
Klasse	Zuschlag
0-3	0%
4	2%
5	4%
6	6%

Größe	
m ²	Zu-/Abschlag
0-56	-2%
ab 57 bis 100	0%
ab 101	+2%

*Unter Modernisierung versteht man eine grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes. Die Maßnahme erhöht den Gebrauchswert, verbessert die Wohnverhältnisse und dient der Energie- und Wassereinsparung

Ausstattung	
Merkmal	Bewertung
Balkon, Loggia, Terrasse	1
Gartenzugang	1
PKW-Stellplatz oder Garage	1
Abstell-schuppen	1
Wintergarten	1
zusätzliche Heizanlage (z.B. Kamin)	1
Keller	1
Außen - WC	-1
unvollständige Küche	-1
unvollständiges Badezimmer	-1
fehlende Zentralwasserversorgung (z. B. Brunnen)	-1

Ausstattungs-kategorie	
Klasse	Zu-/Abschlag
ab -3 bis -4	-6%
ab -1 bis -2	-4%
0-3	0%
4	2%
5	4%
6-7	6%

Energetische Ausstattung	
Merkmal	Zu-/Abschlag
fehlende Zentralheizung	-2%

D) der Preis pro m²

Unter Instandsetzung versteht man: Erhalt des Zustandes, Schäden vorbeugen, Beseitigung von größeren Schäden.