



**HAVIXBECK**

# **A M T S B L A T T**

## **der Gemeinde Havixbeck**

### **Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Havixbeck**

Erscheint in der Regel alle 14 Tage. Jahresabonnement: 12,- Euro. Bezug durch die Post. Einzellieferungen gegen Voreinsendung von 2,- Euro an die Gemeindekasse 48329 Havixbeck, Postbank Dortmund, Konto – Nr. 871 40-468 (BLZ 440 100 46) oder Sparkasse Westmünsterland, Konto – Nr. 80 000 029 (BLZ 401 545 30) oder Volksbank Baumberge eG, Konto – Nr. 400 007 500 (BLZ 400 694 08). Herausgegeben vom Bürgermeister der Gemeinde Havixbeck, 48329 Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1 (Rathaus). – Druck und Vertrieb: Gemeinde Havixbeck. – Das Amtsblatt liegt im Rathaus (Zimmer 11 und 12) zur Einsicht aus. -

38. Jahrgang	Ausgegeben am 06.12.2012	Nummer 10
--------------	--------------------------	-----------

### **Bekanntmachungen der Gemeinde Havixbeck**

I N H A L T		Seite
32	Bekanntmachung der Bezirksregierung Münster vom 21.11.2012 zur Neuberechnung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes für die Münstersche Aa von km 2,1 an der Grenze zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems bis km 34,7 im Bereich von Hohenholte (Gemeinde Havixbeck) gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	83-85
33	Satzung der Gemeinde Havixbeck über die Straßenreinigung einschließlich Winterwartung in der Neufassung vom 06.12.2012	86-89
34	Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck für nicht preisgebundene Wohnungen, Stand: 01.12.2012	90-92

## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

### Bekanntmachung

Münster, den 21.11.2012

#### **Bekanntmachung**

Die Bezirksregierung Münster hat gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 112 ff. Landeswassergesetz NRW (LWG) das gesetzliche Überschwemmungsgebiet für die Münstersche Aa von km 2,1 an der Grenze zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems bis km 34,7 im Bereich von Hohenholte (Gemeinde Havixbeck) erneut berechnet.

Das Überschwemmungsgebiet der Münsterschen Aa wurde bereits im Jahr 2009 neu ermittelt, vorläufig gesichert und zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Anlass der jetzigen Neuberechnung sind aktuelle Erkenntnisse aus dem Niederschlags-Abfluss-Modell Ems. Hieraus ergeben sich höhere Abflüsse für die Münstersche Aa und daraus v.a. im Innenstadtbereich Münster größere Überschwemmungsflächen.

Das so neu ermittelte Überschwemmungsgebiet für die Münstersche Aa wurde durch die Bekanntmachung vom 25.10.2012 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster, Nr. 44 vom 02.11.2012 gemäß § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung trat mit dem 09.11.2012 in Kraft. Die bisherige vorläufige Sicherung ist hiermit Außerkraft gesetzt worden.

Aufgrund der aktualisierten vorläufigen Sicherung steht dieses Gebiet einem endgültig festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleich. Die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 113 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden (insbesondere auch die Verbotstatbestände).

Bei der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten geht es in erster Linie darum, die Betroffenen darüber zu informieren, wohin das Wasser bei 100-jährlichen Hochwasserabflüssen gelangen kann. Nur wenn alle Betroffenen den Hochwassergefahrenbereich genau kennen, können sie vorsorgend handeln und sich auf die Situation einstellen.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gelten für Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG bzw. § 113 LWG folgende Schutzvorschriften:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

§ 113 Abs. 5 LWG schreibt außerdem vor, dass Ölheizungsanlagen bis zum 31.12.2021 sowie Anlagen zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung bis zum 31.12.2016 in Überschwemmungsgebieten hochwassersicher zu errichten und zu betreiben und vorhandene Anlagen entsprechend nachzurüsten sind.

## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

Bei Vorhaben im Überschwemmungsgebiet sind die zuständigen unteren Wasserbehörden (UWB) bei der Stadt Münster und den Kreisen Coesfeld und Steinfurt zu beteiligen; diese entscheiden auch über Ausnahmen z. B. zu den Verbotstatbeständen gemäß § 78 Abs. 2 bis 4 WHG.

In dem Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ist die Öffentlichkeit erneut gemäß § 76 Abs. 4 WHG zu beteiligen. In entsprechender Anwendung der §§ 73ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) weise ich daher darauf hin, dass

1. die von Amts wegen erstellten Pläne (Zeichnungen, Nachweise und Beschreibungen), aus denen sich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes für die Münstersche Aa ergeben, in der Zeit von

**Mittwoch, dem 02.01.2013 bis Montag, dem 04.02.2013  
(einschließlich)**

bei dem

Bürgermeister der Stadt Münster, Stadthaus III, Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt, Erdgeschoss, Albersloher Weg 33, in 48155 Münster während der Dienststunden:

montags bis mittwochs	8.00 Uhr – 16.00 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr – 18.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr – 13.00 Uhr

bei dem

Bürgermeister der Stadt Greven, Fachdienst 4.1 Tiefbau und Verkehrsplanung, Raum 504, 5. Etage, Rathausstr. 6, in 48268 Greven während der Dienststunden:

montags bis freitags	8.30 Uhr – 12.00 Uhr
donnerstags	14.00 Uhr – 16.00 Uhr

bei dem

Bürgermeister der Gemeinde Altenberge, Bauamt, Raum 5.4, 5. Etage, Kirchstr. 25, in 48341 Altenberge während der Dienststunden:

montags bis mittwochs	8.30 Uhr – 12.30 Uhr und	14:00 Uhr – 16:00 Uhr
donnerstags	8.30 Uhr – 12.30 Uhr und	14:00 Uhr – 17:30 Uhr
freitags	8.30 Uhr – 12.30 Uhr	

bei dem

Bürgermeister der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II Allgemeine Dienstleistungen, Bauen, Schulen, Zimmer 111, Willi-Richter-Platz 1, in 48329 Havixbeck während der Dienststunden:

montags bis freitags	8.30 Uhr – 12.00 Uhr und
montags, dienstags	14:00 Uhr – 16:00 Uhr und
donnerstags	14.00 Uhr – 18.00 Uhr

zur Einsichtnahme ausliegen.

2. Jeder, dessen Belange durch die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Münsterschen Aa berührt werden, kann **bis zum 19.02.2013 (einschließlich)** schriftlich oder zur Niederschrift bei den Städten Münster und Greven sowie bei den Gemeinden Altenberge und Havixbeck oder bei der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Nevinghoff 22, Zimmer R-109 in 48147 Münster, Einwendungen gegen die Überschwemmungsgebietsfestsetzung erheben.

Es ist erforderlich, die Einwendungen (Anregungen) mit Namen, Vornamen und der genauen Anschrift des Einwenders zu versehen. Unleserliche Adressangaben können dazu führen, dass diese Einwendung ausgeschlossen wird. Angaben zur Flur-, Flurstücknummer mit Gemarkung oder Stationierung sind hilfreich und erwünscht.

**Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck****Hinweis:**

**In der ersten öffentlichen Beteiligung (in 2009) erhobene Einwendungen bleiben bis zum Abschluss dieses Verfahrens weiter gültig! Sofern aufgrund der geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets sich Ihre Betroffenheit geändert hat, bitte ich Sie um eine aktualisierte Stellungnahme.**

Nach dem 19.02.2013 eingegangene Anregungen (verspätete Anregungen) können bei der Entscheidung unberücksichtigt bleiben. Nach Ablauf der Frist wird die Bezirksregierung über die fristgerecht eingebrachten Anregungen entscheiden.

Die Auslegung der Unterlagen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes für die Münstersche Aa wird hiermit bekannt gegeben.

Die Auslegungsunterlagen im pdf-Format können auch im Internet unter der Adresse [www.brms.nrw.de](http://www.brms.nrw.de)

- Button „Bekanntmachungen und Amtsblätter“ (auf der Seite unten links)
- Bekanntmachungen Wasserwirtschaft
- Auslegungsunterlagen zum Festsetzungsverfahren des Überschwemmungsgebietes Münstersche Aa

eingesehen werden.

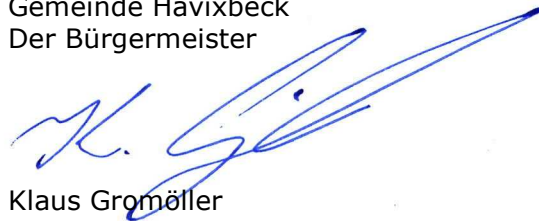
Das Überschwemmungsgebiet ist außerdem in einem interaktiven WebGIS im Internet unter der Adresse [www.brms.nrw.de](http://www.brms.nrw.de) → Schnellzugriff „Überschwemmungsgebiete“ dargestellt.

Bezirksregierung Münster  
Obere Wasserbehörde  
54.09.07.01-005/2012.0003  
Im Auftrag  
gez. Nolte

Vorstehendes wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

48329 Havixbeck, 04.12.2012

Gemeinde Havixbeck  
Der Bürgermeister



Klaus Gromöller

## **Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck**

### **Bekanntmachung**

#### **der Satzung der Gemeinde Havixbeck über die Straßenreinigung einschließlich Winterwartung in der Neufassung vom 06.12.2012**

Aufgrund von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), des § 4 des Gesetzes über die Reinigung öffentlicher Straßen (StrReinG) vom 18.12.1975 (GV NRW S. 706), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S.390) hat der Rat der Gemeinde Havixbeck in seiner Sitzung am 15.11.2012 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Übertragung der Reinigungspflicht einschließlich Winterwartung auf die Grundstückseigentümer**

- (1) Die Reinigung einschließlich Winterwartung der im anliegenden Straßenverzeichnis aufgeführten Straßen, sowie den Fahrbahnen (inklusive Radwegen) und Gehwegen innerhalb der geschlossenen Ortslage in Havixbeck und Hohenholte wird den Eigentümern der an sie angrenzenden und durch sie erschlossenen Grundstücke auferlegt. Die Straßenreinigung beinhaltet die Entfernung aller Verunreinigungen von der Straße, die die Hygiene oder das Gemeindebild nicht unerheblich beeinträchtigen oder eine Gefährdung des Verkehrs darstellen können. Das Straßenverzeichnis ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Fahrbahnreinigungspflicht erstreckt sich jeweils bis zur Straßenmitte. Ist nur auf einer Straßenseite ein reinigungspflichtiger Anlieger vorhanden, erstreckt sich die Reinigungspflicht auf die gesamte Straßenfläche. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (3) Werden Straßen, Wege oder Straßenabschnitte innerhalb der geschlossenen Ortslage, die in der Anlage nicht aufgeführt sind, dem öffentlichen Verkehr gewidmet, so finden die Bestimmungen dieser Satzung für deren Reinigung Anwendung.
- (4) Auf Antrag des Reinigungspflichtigen kann ein Dritter durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde mit deren Zustimmung die Reinigungspflicht ganz oder nur die Winterwartungspflicht übernehmen, wenn eine ausreichende Haftpflichtversicherung nachgewiesen wird; die Zustimmung ist jederzeit widerruflich und nur solange wirksam, wie die Haftpflichtversicherung besteht. Der Anlieger hat keinen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde; die Zustimmung ist jederzeit widerruflich. Sie entfällt ohne besondere Erklärung der Gemeinde, sobald die Haftpflichtversicherung beendet wird. Der Anlieger und der Dritte sind verpflichtet, der Gemeinde (Ordnungsamt) unverzüglich nach Kenntniserlangung die Beendigung der Reinigungspflicht anzuzeigen.

#### **§ 1 a**

##### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Als Gehwege im Sinne dieser Satzung gelten
- alle selbstständigen Gehwege
  - die gemeinsamen Fuß- und Radwege (Zeichen 240 StVO)
  - alle erkennbar abgesetzt, zumindest auch für die Benutzung durch Fußgänger vorgesehenen, Straßenteile sowie
  - Gehbahnen in 1,50 m Breite ab begehbarem Straßenrand bei allen Straßen und Straßenteilen, deren Benutzung durch Fußgänger vorgesehen oder geboten ist, insbesondere in verkehrsberuhigten Bereichen (Zeichen 325/326 StVO) und Fußgängerbereichen (Zeichen 242/243 StVO).
- (2) Als Fahrbahn im Sinne dieser Satzung gilt die gesamte übrige Straßenoberfläche, also neben den dem Fahrverkehr dienenden Teilen der Straße insbesondere auch die Trennstreifen, befestigten Seitenstreifen, die Bankette, die Bushaltestellenbuchten sowie die Radwege.

## **Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck**

(3) Gefährliche Stellen im Sinne dieser Satzung sind Stellen, bei denen wegen ihrer eigentümlichen Gestaltung oder wegen bestimmter, nicht ohne weiteres erkennbarer Umstände ein Unfall selbst dann nahe liegt, wenn die Verkehrsteilnehmer die im Winter allgemeine Sorgfalt walten lassen. Dies sind insbesondere Straßen, an denen Kraftfahrer erfahrungsgemäß bremsen, ausweichen oder sonst ihre Fahrtrichtung oder Geschwindigkeit ändern, z.B. scharfe, unübersichtliche Kreuzungen und Straßeneinmündungen, auffallende Verengungen sowie zu Glätte neigende Brücken und Straßen an Wasserläufen.

(4) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist das Buchgrundstück.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Reinigungspflicht**

(1) Gehwege sind entsprechend § 1 Abs. 2 Satz 1 und 2 zu reinigen. Die Gehwegreinigung umfasst unabhängig vom Verursacher auch die Beseitigung von Unkraut und sonstigen Verunreinigungen.

(2) Fahrbahnen und Gehwege sind wöchentlich einmal in der zweiten Wochenhälfte in der Zeit vom 01.04. bis 30.09. bis spätestens 19 Uhr und vom 01.10. bis 31.03. bis spätestens 17.00 Uhr zu reinigen. Außergewöhnliche Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Belästigende Staubentwicklung ist zu vermeiden. Kehricht und sonstiger Unrat sind unverzüglich unter Berücksichtigung der Abfallbeseitigungsbestimmungen zu entfernen. Laub ist unverzüglich zu beseitigen, wenn es eine Gefährdung des Verkehrs darstellt.

(3) Die nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Verpflichtung des Verursachers, außergewöhnliche Verunreinigungen oder Abfall unverzüglich zu beseitigen, befreit den Reinigungspflichtigen nicht von seiner Reinigungspflicht.

### **§ 3**

#### **Winterwartung**

(1) Die Winterwartung umfasst das Schneeräumen auf Fahrbahnteilen i.S.d. Abs. (3) und (4), (8) und (9) und Gehwegen sowie das Bestreuen der Gehwege, Fußgängerüberwege und gefährlicher Stellen auf den Fahrbahnen bei Schnee- und Eisglätte mit abstumpfenden Mitteln. Soweit die Winterwartung von der Gemeinde oder in deren Auftrag durchgeführt wird, bestimmt diese nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht Umfang, Art und Reihenfolge der Streu- und Schneeräumungsmaßnahmen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Verwendung von auftauenden Stoffen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Einsatz auftauender Mittel ist jedoch erlaubt: in besonderen klimatischen Ausnahmesituationen (z. B. Eisregen), in denen durch Einsatz von abstumpfenden Mitteln keine hinreichende Streuwirkung zu erzielen ist und an gefährlichen Stellen, wie z.B. Treppen, Rampen, Brückenauf- und -abgängen, starken Gefälle- bzw. Steigungsstrecken, verkehrsreichen Kreuzungen oder auf glattem Fahrbahnwerkstoff.

(2) Auf Parkplätzen in unmittelbarer Nähe von Einzelhandelsgeschäften, die von jedermann angefahren werden können und die von Kunden regelmäßig mit Einkaufswagen befahren werden, ist der Einsatz auftauender Stoffe für die Winterwartung im Bereich der Fahrgassen sowie der Parkflächen zugelassen.

(3) Im Rahmen der Winterwartung haben die Anlieger für den Fußgängerverkehr die Gehwege in einer Breite von mindestens einem Meter von Schnee freizuhalten. Auf Gehwegen ist bei Eis- und Schneeglätte mit abstumpfenden Mitteln zu streuen, wobei die Verwendung von Salz oder sonstigen auftauenden Stoffen grundsätzlich verboten ist; ihre Verwendung ist nur erlaubt

- a) in besonderen klimatischen Ausnahmefällen (z.B. Eisregen), in denen durch Einsatz von abstumpfenden Mitteln keine hinreichende Streuwirkung zu erzielen ist,
- b) an gefährlichen Stellen an Gehwegen, wie z.B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder abgängen, starken Gefälle- bzw. Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten.

Handelt es sich um Straßen, Wege oder Straßenteile, in denen Fahrbahn und Gehweg nicht voneinander getrennt sind oder auf denen kein Gehweg vorhanden ist, so ist ein entsprechend breiter Streifen an den Rändern der Straße freizuhalten bzw. zu bestreuen.

## **Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck**

An Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel oder für Schulbusse müssen die Gehwege so von Schnee freigehalten und bei Glätte bestreut werden, dass ein gefahrloses Ein- und Aussteigen sowie ein gefahrloser Zu- und Abgang zu den Haltestelleneinrichtungen gewährleistet ist. Liegt zwischen Gehweg und Fahrbahn bzw. Haltebuch ein Radweg, so ist auch dieser zu räumen und zu streuen, so dass über diesen Abschnitt der Zu- und Abgang gewährleistet ist.

(4) Anlieger, deren Grundstück an einer Straßenkreuzung oder -einmündung liegt (Eckgrundstück) haben bei Schnee- oder Eisglätte in Fortsetzung der an ihrem Grundstück entlangführenden Gehwege jeweils bis zur Mitte der Fahrbahn durch Streuen mit abstumpfenden Mitteln oder durch Beseitigung von Eis und Schnee einen Überweg für Fußgänger zu sichern. Diese Verpflichtung entfällt nur dann, wenn der Fußgängerüberweg durch eine Lichtzeichenanlage gesichert ist. In diesem Falle übernimmt die Gemeinde die Winterwartung.

(5) In der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr (sonn- und feiertags von 9.00 bis 20.00 Uhr) sind gefallener Schnee und entstandene Glätte unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. nach dem Entstehen der Glätte zu beseitigen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind am Folgetag (werktags bis 7.00 Uhr, sonn- und feiertags bis 9.00 Uhr) zu beseitigen. Baumscheiben und begrünte Flächen dürfen nicht mit Salz oder sonstigen auftauenden Materialien bestreut, salzhaltiger oder sonstige auftauende Mittel enthaltender Schnee darf auf ihnen nicht gelagert werden.

(6) Wo die Breite des Gehwegs ausreicht, darf der Schnee nur auf dem Gehweg, sonst nur auf der Grenze von Gehweg und Fahrbahn so abgelagert werden, dass der Verkehr hierdurch nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt oder gefährdet wird. Dabei sind Radwege, Straßenabläufe (Gullys) und Hydranten freizuhalten. Schnee und Eis von Grundstücken dürfen nicht auf die Straße geschafft werden. Bei Eintritt von Tauwetter ist für das Schmelzwasser ein Abfluss freizulegen und freizuhalten. Rückstände von Streumitteln und Schmutzablagerungen sind nach Eintritt von Tauwetter unverzüglich zu entfernen.

(7) In reinen Fußgängerzonen oder Straßen bzw. Straßenabschnitten, die ausschließlich für den Fußgängerverkehr und Belieferungsverkehr sowie für den Anliegerverkehr freigegeben sind, gilt diese Satzung sinngemäß.

(8) Vor Geschäftslokalen ist ein Straßenabschnitt von mindestens zwei Metern Breite von Eis und Schnee zu räumen bzw. mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Nur bei außergewöhnlicher Witterungslage oder bei dem Vorliegen von gefährlichen Straßenabschnitten, und Rampen oder Treppen ist der Einsatz von auftauenden Mitteln gestattet.

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeit**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig  
- seiner Reinigungspflicht nach §§ 1 - 3 dieser Satzung nicht nachkommt oder  
- gegen ein Ge- oder Verbot der §§ 1 - 3 dieser Satzung verstößt.

(2) Für das Verfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils gültigen Fassung. Zuständige Behörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Bürgermeister.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Havixbeck über die Straßenreinigung einschließlich Winterwartung vom 22. April 2004 außer Kraft.

## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

### Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine eventuelle Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Veröffentlichung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- (a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt;
- (b) die Satzung oder die sonstige ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden;
- (c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet;

oder

- (d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Havixbeck, den 06.12.2012

Der Bürgermeister



Gromöller



## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

### Bekanntmachung

#### des Mietspiegels der Gemeinde Havixbeck für nicht preisgebundene Wohnungen Stand: 01. Dezember 2012



**Mietspiegel  
Gemeinde Havixbeck**  
für nicht preisgebundene Wohnungen

**(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)**  
**Stand: 01. Dezember 2012**  
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Gemeinde Havixbeck (Herausgeber) und mit Zustimmung folgender, weiterer Beteiligter:

<p>Haus- und Grundeigentümergeverein Münster Stadt und Land e.V. Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung e.V. Bundesfachverband Wohnungsverwalter e.V. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld</p>	<p>Haus &amp; Grund Coesfeld e.V. Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB Haus &amp; Grund Unna e.V.</p>
---	--

#### **Zweck und Aufgabe**

Die Gemeinde Havixbeck hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Havixbeck zum 01.12.2012 neu aufgestellt.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Gemeinde Havixbeck für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar,
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen,
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2012.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

### Die Miete

Die in der nebenstehenden Übersicht angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten weisen die monatliche Nettokaltmiete je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Folgende Nebenkosten sind in den Mieten nicht enthalten:

- Miete eines Kfz-Stellplatzes oder einer Garage
- Kosten für Schönheitsreparaturen  
§ 28 Abs. 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskosten (gem. Betriebskostenverordnung)
  - öffentliche Lasten des Grundstücks
  - (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr)
  - Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung
  - Wasserversorgung und Entwässerung
  - Heizung und Warmwasserversorgung
  - allgemeine Beleuchtung (z.B. Hausflur, Keller)
  - Hauswart, Hausreinigung und Gartenpflege
  - Schornsteinfegergebühren
  - Personen- oder Lastenaufzug
  - sonstige Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, die bisher nicht aufgeführt sind (Gemeinschaftsantennenanlage, Kabelfernsehen, Wascheinrichtungen etc.)

Die Betriebskosten sind umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart wurde.

Die Mieten gelten für unmöblierte Wohnungen. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Alt- und Neubauwohnungen in der jeweiligen Gruppe des Jahres der Bezugsfertigkeit und der Wohnungsgröße. Für die Ermittlung des gesuchten Vergleichswertes ist die Wohnung nach diesen Kriterien dem jeweiligen Tabellenfeld zuzuordnen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich innerhalb der Spanne, die mit dem Oberen Wert (O) und dem Unteren Wert (U) um den Mittelwert (M) angegeben ist.

Qualitätsunterschiede des Wohnwertes können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge jeweils bezogen auf den Mittelwert (M), differenziert nach den Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Dabei können der obere Wert (O) bzw. der untere Wert (U) durch Zu- und Abschläge im Einzelfall über- bzw. unterschritten werden.

Mietspiegel Gemeinde Havixbeck										Stand: 01.12.2012 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche / mtl.		
Jahr der Bezugsfertigkeit												
Wohnfläche	1970 - 1979			1980 - 1994			1995 - 2004			2005 - 2011		
	U	M	O	U	M	O	U	M	O	U	M	O
20 - 69 m <sup>2</sup>		5,65	5,95		6,05	6,35		6,00	6,30		6,90	7,20
	5,35			5,75			5,70			6,60		
70 - 120 m <sup>2</sup>		5,20	5,50		5,60	5,90		5,55	5,85		6,45	6,80
	4,90			5,30			5,25			6,15		
U = Unterer Wert			M = Mittelwert				O = Oberer Wert					

## Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

### Wohnwertmerkmale

#### Art

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Abweichende Gebäude- bzw. Wohnungsarten begründen folgende Zu- oder Abschläge:

Einfamilienhaus: +16%	Reihenhaus: +5%	
Doppelhaushälfte: +10%	Einliegerwohnung: -5%	

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M)

#### Größe

Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (Baujahre bis 31.12.2003) bzw. die Wohnflächenverordnung (WoFlV) (Baujahre ab 01.01.2004). Für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> anwendbar.

#### Ausstattung

Der Mittelwert (M) beziehen sich auf normal ausgestattete Wohnungen. Für einfach ausgestattete Wohnungen ist ein Abschlag von 3% gerechtfertigt, für gehoben ausgestattete Wohnungen ein Zuschlag von 10%.

Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern begründet das Vorhandensein eines Gäste-WC einen Zuschlag von 4%; das Fehlen eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse begründet einen Abschlag von 4%.

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

#### Kriterien:

##### Einfache Ausstattung:

Als „einfach“ ausgestattet sind Wohnungen anzusehen, die für sich nicht abgeschlossen sind, mit Einzelöfen o.ä. beheizt werden, deren Sanitäreinrichtungen überaltert sind, deren Fenster einfach verglast sind, deren Bodenbeläge einfachen Ansprüchen genügen, deren Bad/Dusche nicht gefliest sind.

##### Normale Ausstattung:

Die Tabellenwerte gehen von einer für die jeweilige Gruppe des Jahres der Bezugfertigkeit typischen Ausstattung aus. Merkmale einer normalen Ausstattung sind das Vorhandensein eines WC, einer Küche, eines Neben- oder Abstellraumes, ggf. im Keller oder Dachboden, einer Dusche oder Einbauwanne sowie Isolierverglasung und Zentralheizung.

##### Gehobene Ausstattung:

Kriterien hierfür sind eine aufwendige, überdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich hochwertiger Bodenbeläge, luxuriöser Badezimmereinrichtung, Gäste-WC, z.T. Einbaumöbel. Die Trennung von Bad und WC bzw. das Vorhandensein eines zweiten Bades allein begründet keine gehobene Ausstattung.

#### Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird in erster Linie durch das Alter und somit durch die Gruppierung nach dem Jahr der Bezugfertigkeit bestimmt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf eine für das Alter entsprechende Bauweise, Zuschnitt und Instandhaltung der Wohnung.

Ist die Wohnung bzw. das Gebäude komplett modernisiert, so dass sie/es aufgrund der jetzigen Beschaffenheit neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, so ist der Tabellenwert der Gruppe des Jahres maßgebend, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Bei Wohnungen bis zum Baujahr 1995 rechtfertigen die nachfolgend aufgeführten Modernisierungen folgende Zuschläge:

##### Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen:

- Modernisierung der Türen: +3%
- Modernisierung des Fußboden: +4%
- Modernisierung der Elektroleitungen: +5%

##### Energetische Modernisierungsmaßnahmen:

- Einbau einer höherwertigen Verglasung: +4%
- Erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage: +6%
- Wärmedämmung des Daches: +3%
- Wärmedämmung der Fassade: +5%

Die Zu- und Abschläge beziehen sich auf den Mittelwert (M).

Sofern diese Zuschläge bei der Bemessung der Miete berücksichtigt werden, muss ein bisher gem. § 559 BGB erhobener Modernisierungszuschlag entfallen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen begründen keinen Zuschlag. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale können sich ggf. überschneiden; dies darf zu keiner Doppelbewertung führen.

#### Lage

Grundsätzlich sind Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Wohnlagen zulässig. Immissionen, eine auf den Ortsteil bezogene ferne Lage kennzeichnen die einfache Wohnlage; zentrale bzw. ruhige Lagen bei aufgelockerter Bauweise, günstig erreichbare Infrastruktureinrichtungen etc. weisen auf gute Wohnlagen hin. Abschläge von 5% bzw. Zuschläge von 5% sind möglich.