

Mindeststandard (Anforderungsprofil) für Wohneinheiten (WE) außerhalb der Air Base Spangdahlem

1. **DoD 4165.63-M, Kapitel 2, § C.2.4.3** enthält Mindestanforderungen für die Eignung von Wohneinheiten für Militärangehörige, um sicherzustellen, dass diese angemessene Wohn- und Lebensverhältnisse haben. Weiterhin legt dieses Schreiben Mindeststandards fest und eine Einschätzung des marktgerechten Mietpreises für Wohneinheiten, die in die Liste des Wohnungsamtes der Air Base Spangdahlem aufgenommen werden. Dieses Schreiben soll von den Mitarbeitern des Wohnungsamtes als Leitfaden benutzt werden.

2. Mindestanforderungen sind:

- a) Die WE liegt innerhalb eines 60-Min.-Radius für Privat-PKW während der normalen Pendelzeiten.
- b) Die WE ist gut erhalten, bietet eine gesunde, sichere Ausstattung und Privatsphäre.
- c) Die WE soll eine eigene, abschließbare Eingangstür haben und alle Fenster sollen einen Verriegelungs- oder Abschließmechanismus haben.
- d) Die WE soll eine ausreichende elektrische Stromversorgung haben.
- e) Die WE soll eine ausreichende Dauerbeheizung der Raumluft haben. Elektroheizung wird nicht als geeignete Heizung angesehen. Beheizte Räume werden nur dann bei der bemessenen Wohnfläche berücksichtigt, wenn sie innerhalb der WE liegen.
- f) Der Hausanschlussraum (Hausversorgungstechnik) in Mehrfamilien-WEen muss vom Wohnraum getrennt sein.
Beispiel: Eine Wohnanlage hat drei WEen und der Hausanschlussraum des gesamten Gebäudes befindet sich in einer der WEen. Die Wohnung, in der sich der Hausanschlussraum befindet wird nicht in die Liste aufgenommen. Die beiden anderen WEen können in die Liste aufgenommen werden.
- g) Garagen, Keller oder Speicher und Abstellräume werden nicht als Wohnraum angesehen.
- h) Überdachte (permanente feste Bedachungsmaterialien, z.B.: Aluminium, Schiefer, Dachplatten oder andere Standard-Bedachungsmaterialien) Balkone, Veranden, Terrassen bis zu 20 m² werden mit 50 % des festgelegten Quadratmeterpreises berücksichtigt. Nicht überdachte Balkone, Veranden, Terrassen bis zu 20 m² werden mit 25 % des festgelegten Quadratmeterpreises berücksichtigt.
- i) Jedes aufgelistete Zimmer hat wenigstens ein Fenster mit freiem Ausblick. Das Fenster sollte groß genug sein, um als Ausstieg im Notfall zu dienen.
- j) Die Fenster müssen mindestens Doppelverglasung haben.
- k) Wenn ein Zimmer durch ein anderes Zimmer betreten werden muss, kann es nicht als Schlafzimmer aufgelistet werden.

- l) Die Mindestraumhöhe beträgt 2,40 m (genauso wie im rheinland- pfälzischen Baurecht)
- m) Küche und Badezimmer sollen sich im Inneren der WE befinden (Zugang hinter der Wohnungsabschlusstür)
- n) Die Küche soll Herd- und Kühlschrankanschluss haben, ein Spülbecken und Platz zur Vorbereitung der Mahlzeiten.
- o) Mindestens ein Badezimmer hat eine Dusche/Badewanne, ein Waschbecken und eine Toilette mit Wasserspülung. Die WE wird nicht in die Liste aufgenommen, wenn man durch die Küche gehen muss, um das einzige Badezimmer der WE zu erreichen.
- p) Das Badezimmer soll ein Fenster oder eine Abluftanlage haben.
- q) Die WE hat Beleuchtungs-Festebauten in jedem Zimmer und überall Gardinenstangen.
- r) Alle Innen- und Außentreppen und Balkone sollen Schutzgeländer haben.
- s) Eingangsbereiche und Hausflure sollen beleuchtet sein.

3. Neue Wohnanlagen:

Wenn Gutachter (Agenten) neu erbaute WEen besichtigen, muss gewährleistet sein, dass dauerhafte Treppen und Gehwege vorhanden sind. Sollten die Außenanlagen einer WE, z.B. Zufahrt, Carport, sonstige Außengestaltung, Veranden, Terrassen bei Einzug noch nicht fertig gestellt sein, wird die Miete bis zur endgültigen Fertigstellung gemindert.

4. Mietpreis:

Die Gutachter verhandeln den Mietpreis auf der Grundlage der ortsüblichen Miete, der Lage, des Typs (Apartment, Zwei- / Einfamilienhaus, etc.), m²-Wohnfläche, des Alters und sonstigen Kriterien (Zusatzausstattung). Sonstige Kriterien sind z.B.: Einbauküchen, Bodenbeläge (Marmor), Einbauschränke und Möbel, Garagen, Terrassen und Gartengestaltung. Besondere Ausstattungen, die die Energieeffizienz verbessern wie Dreifachverglasung, Wärmedämmung und Energiesparheizungen sind zu berücksichtigen.

5. Grundvoraussetzung zur Eintragung in die Liste des Wohnungsamtes:

Alle, durch die Gutachter anerkannten und in die Liste neu aufgenommenen WEen, müssen diesem Mindeststandard entsprechen. Frühere Eintragungen in die Liste, die vor 2002 aufgenommen wurden und diesen Mindeststandard nicht mehr erfüllen, können weiterhin berücksichtigt und toleriert werden, solange nicht gegen Sicherheitsvorschriften verstoßen wird.

Housingbüro (Wohnungsamt) der Air Base Spangdahlem:
Tel.: 06565 – 61 6036