

Beschlussvorlage Nr. 107/2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften	05.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat	12.10.2023	öffentlich

Betreff:

Abschluss einer Zweckvereinbarung mit dem Landkreis Friesland zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Sachverhalt:

Eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die erhöhte Nachfrage wirkt sich auch in den Städten und Gemeinden des Landkreises Friesland auf die Höhe der Mietpreise aus. Bei den meisten Mietverträgen über Wohnraum handelt es sich um Vergleichsmietverträge, bei denen die Höhe des Mietzinses aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Eine repräsentative, rechtssichere und rechtsverbindliche Grundlage dafür liefert ein qualifizierter Mietspiegel nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 558d BGB. Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels, sei es als qualifizierter, sei es als einfacher Mietspiegel, besteht für keine der kreisangehörigen Kommunen, da jede für sich die rechtlich vorgegebene Mindestgröße von über 50.000 Einwohnern nicht erreicht.

Der Landkreis Friesland hat den kreisangehörigen Kommunen angeboten, für sie einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels und dessen Fortschreibung nach 2 Jahren werden vom Landkreis übernommen. Nach vier Jahren soll dann erneut darüber beraten und gegebenenfalls gesondert vereinbart werden, ob ein neuer qualifizierter Mietspiegel erstellt werden soll. Als Entscheidungsgrundlage für eine Fortführung sollen die bis dahin gemachten Erfahrungswerte und Informationen von

Interessensvertretern der Vermieter und Mieter (Haus- Wohnungs und Grundeigentümer-Verein, Deutscher Mieterbund) dienen.

Für die Gemeinde entsteht lediglich der Personalaufwand für die Bereitstellung der erforderlichen Daten, die aus dem Melde- und Steuerwesen exportiert werden können, sowie für die Veröffentlichung des anerkannten Mietspiegels.

Damit der Landkreis tätig werden darf, bedarf es einer Öffentlich-Rechtlichen Zweckvereinbarung. Über den Abschluss dieser Vereinbarung muss gemäß § 58 (1) Nr. 17 NKomVG der Rat entscheiden.

Auch wenn die Gemeinde Sande aufgrund ihrer Einwohnerzahl keiner Verpflichtung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unterliegt, kann den Eigentümern und Mietern Sandes durch die Initiative des Landkreis Friesland ein aussagekräftiges und aktuelles Instrument zur Verfügung gestellt werden, das die ortsübliche Miethöhe rechtssicher abbildet. Aufgrund des damit einhergehenden Nutzens für den vorgenannten Adressatenkreis und dem geringen bei der Gemeinde verbleibendem Aufwand, spricht sich die Verwaltung für den Abschluss einer entsprechenden Zweckvereinbarung aus.

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis Friesland wird durch Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung ermächtigt, für die Gemeinde Sande einen bindenden Mietspiegel zu erstellen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlagen:

- Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Zweckvereinbarung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum im Landkreis Friesland
- Darstellung der rechtlichen Situation

Stamer

Eiklenborg

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

