

Gemeinde Kirchzarten	TISCHVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/156	
Fachbereich 4 / Aktenzeichen 647.52	2. November 2021
Sitzung beider Ausschüsse am 09.11.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 18.11.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Rahmen eines interkommunalen Projekts, hier: Beratung und Beschlussfassung zur Teilnahme am Förderprogramm</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss empfiehlt, der Gemeinderat beschließt:

- 1) Zusammen mit der Gemeinde Oberried an einem interkommunalen Projekt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unter den in der Beratungsvorlage genannten Rahmen- und Förderbedingungen teilzunehmen
- 2) Die Verwaltung mit der Federführung der Antragsstellung der Fördermittel beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zu beauftragen und für das anschließende Vergabefahren die Fremdvergabe zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der Interviews sowie einen Online Mietspiegel für die Homepage vorzusehen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Gemeinsam mit der Gemeinde Oberried hat die Gemeinde Kirchzarten einen Förderantrag beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gestellt. Sofern der Förderantrag positiv beschieden wird, erhalten die beiden Gemeinden eine Förderung in Höhe von 6.374,00 Euro (0,50 Euro je Einwohner; Oberried 2.868; Kirchzarten 9.880 Einwohner) für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Ob das freiwillige Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg über das aktuelle Förderjahr hinaus besteht ist derzeit noch unklar.

Laut dem vorliegenden Angebot des EMA-Instituts belaufen sich die Gesamtkosten des Projekts auf 21.539,00 Euro. Nach Abzug der Fördermittel verbleiben 15.165,00 Euro, die anhand der oben genannten Einwohnerzahlen auf die beiden Gemeinden verteilt werden.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Qualifiziert ist ein Mietspiegel, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§§ 558c und 558d BGB).

Der Mietspiegel und die ortsübliche Vergleichsmiete sind Begriffe denen jeder Vermieter und Mieter früher oder später gegenübersteht. Durch einen qualifizierten Mietspiegel wird durch die Gemeinde ein verbindliches Instrument vorgegeben, an dem sich alle Beteiligten zu orientieren haben.

Um die Qualifizierung zu erhalten müssen Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden. Sofern dies nicht erfolgt entfällt der Qualifizierungsstatus und der Mietspiegel wird zu einem einfachen Mietspiegel. Die erforderliche Fortschreibung nach zwei Jahren kann durch die Gemeinde erfolgen. Mit dem Beschluss über die Erstellung eines Mietspiegels sind somit keine zwingenden Folgekosten verbunden. Ein einfacher Mietspiegel kann weiterhin als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dienen, hat jedoch keine Beweiskraft vor Gericht.

Mit der aktuellen Fortschreibung der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) wurde auch Kirchzarten in deren Anwendungsbereich aufgenommen. In der Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung wird auch darauf eingegangen, dass die Erstellung eines Mietspiegels nach wie vor im kommunalen Ermessen liegt. Jedoch ist die Aufnahme in den Anwendungsbereich ein Indikator dafür, dass Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden sollten. Ein Mietspiegel ist hierfür ein geeignetes Mittel.

Finanzielle Auswirkungen: laut Sachverhalt

Klimatische Auswirkungen: -/-

Inklusive Auswirkungen: -/-

