

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2016-275/1

Datum: 11.11.2016

Beschlussvorlage

Erfüllung gesetzlicher Pflichtaufgaben nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

hier: Erstellung eines Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	01.12.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Erfüllung der Pflichtaufgabe nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) wird ein einfacher Mietspiegel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erstellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Erledigung der Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes obliegt der Stadt Eberbach als Pflichtaufgabe. Die dafür erforderliche Führung einer sogenannten Wohnungsbindungskartei erfordert Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

2. Weiteres Vorgehen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Stadt Eberbach für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bezahlt werden. Diese Feststellungen sollen sich auf einen Vergleich der letzten vier Jahre beziehen.

Die rechtlichen Grundlagen sind in den §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Nach diesen Bestimmungen sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat hierzu eine hilfreiche Broschüre aufgelegt.

Im Rahmen der Prüfungen zum LWoFG war nun festzustellen, dass die städtische Satzung über die zulässige Miete für geförderten Wohnraum vom 29.01.2009 als Regelungsmaßstab Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete nimmt.

Ein Mietspiegel wäre darüber hinaus u.a. auch für die Öffentlichkeit beim Neuabschluss von Mietverträgen, wie auch bei vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe von Bedeutung.

Es wird deshalb vorgeschlagen, für die Stadt Eberbach einen Mietspiegel zu erstellen. Organisatorisch soll diese Aufgabe der Bauverwaltung zugeordnet werden. Der hierfür notwendige Mehraufwand kann derzeit noch nicht bestimmt werden. Die Verwaltung wird demnach beauftragt, entsprechend den Hinweisen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung die Arbeiten zur Erstellung eines Mietspiegels aufzunehmen.

Mit Hilfe dieses Mietspiegels für Eberbach könnte neben der ortsüblichen Vergleichsmiete, auch eine aussagefähige Anzahl der Mietwohnungen in Eberbach festgestellt werden.

Peter Reichert
Bürgermeister