

**BU Nr. 085/2020****Beschluss über die künftige Verfahrensweise des Mietspiegels in Weinstadt**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Gemeinderat	07.05.2020	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird ermächtigt das Statistikbüro Stein mit der Erstellung eines einfachen Mietspiegels zu beauftragen. Die überplanmäßigen Aufwendungen von ca. 6.500 € werden genehmigt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	6.500 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	5.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	116
Produkt:	11.33.0000
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	44316000
Überplanmäßige Aufwendungen:	Ja
Überplanmäßige Aufwendungen:	6.500 Euro
Deckungsvorschlag:	11.33.0000 / 6821000

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Kein Bezug vorhanden

**Verfasser:**

12.03.2020, Liegenschaftsamt, Neher

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	17.03.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	16.03.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	13.03.2020
Liegenschaftsamt	Neher, Thilo	12.03.2020

**Sachverhalt:**

Im Herbst 2020 soll turnusmäßig nach zwei Jahren ein neuer Mietspiegel aufgelegt werden. Der aktuelle Mietspiegel ist vom 01.11.2018.

Seither wurde der einfache Mietspiegel von Waiblingen mit einer zeitlichen Verzögerung auf Weinstadt übertragen. Diese Vorgehensweise ist entsprechend einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshof Karlsruhe nicht mehr zulässig.

Grundsätzlich muss zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel unterschieden werden. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und bietet vor Gericht eine höhere Rechtssicherheit als ein einfacher Mietspiegel.

Das Land Baden-Württemberg fördert aktuell die einmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mit 50 ct. pro Einwohner, wenn zwei Kommunen zusammen an diesem Projekt teilnehmen (27.040 Einwohner x 50 ct. = 13.520 Euro).

Vom Statistikbüro Stein liegen aktuell zwei Angebote vor. Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels kostet 6.500 Euro mit Fortführungskosten von 2.800 Euro alle zwei Jahre.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kostet 31.000 Euro mit Fortführungskosten von 2.800 Euro nach zwei Jahren. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass nach vier Jahren ein qualifizierter Mietspiegel komplett neu erstellt werden muss (§558d Abs.2 S.3 BGB). Dann stehen allerdings keine Fördermittel des Landes mehr zur Verfügung.

Nachdem es keine gesetzliche Verpflichtung gibt einen Mietspiegel zu erstellen, und die städt. Wohnungsverwaltung keinen Bedarf und auch keinen unmittelbaren Vorteil an einem qualifizierten Mietspiegel sieht, wird die Erstellung eines einfachen Mietspiegels als völlig ausreichend betrachtet.

Der ins Auge gefasste neue einfache Mietspiegel hätte auch den Vorteil, dass er verschiedene Zonen / Ortsteile und ein Adressverzeichnis enthalten würde. Somit würde er über eine wesentlich höhere Trennschärfe verfügen als der seitherige Mietspiegel.

Der Mieterverein Waiblingen und der Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen haben der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.