

| | | | |
|-------------------------|-------------------------|----|------------|
| Vorlage zur Sitzung des | Gemeinderates Fronreute | am | 18.03.2019 |
|-------------------------|-------------------------|----|------------|

| |
|------------|
| öffentlich |
|------------|

**zu Tagesordnungspunkt 6:
Anerkennung des qualifizierten Mietpreisspiegels zum 01.04.2019**

A) Sachverhalt

Im Jahr 2014 wurde erstmalig zusammen mit 8 weiteren Kommunen in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing ein Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum erstellt. Der Mietspiegel ist alle zwei Jahre zu fortzuschreiben. Der fortgeschriebene Mietpreisspiegel lief zum 31.12.2018 aus.

Mit dem Mietspiegel 2019 wird erstmals ein qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Fronreute aufgestellt. (Beauftragung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 16.04.2018.)

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 für die Gemeinde Fronreute wurde ebenfalls durch das EMA-Institut durchgeführt. Er basiert auf einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen, deren Datenerhebung von Oktober bis Dezember 2018 bei 2063 Miethaushalten in 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg erfolgte. Um die Aktualität zu gewährleisten **muss** der Mietspiegel alle zwei Jahre bearbeitet werden und alle vier Jahre erneuert werden, sodass alle vier Jahre eine vollkommen neue Untersuchung durch Sachverständige notwendig ist.

Der Mietspiegel **tritt am 1. April 2019 in Kraft** und wird zukünftig auch online auf der Homepage der Gemeinde Fronreute zur Verfügung gestellt. Die Gültigkeit des Mietspiegels umfasst den nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 40 m² und 130 m².

Vorteil des qualifizierten Mietspiegels ist die größere Rechtswirkung. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, wird die Richtigkeit von diesem vermutet, er kann also problemlos zur Berechnungsgrundlage einer Mieterhöhung gezogen werden. Ein einfacher Mietspiegel hingegen hat lediglich die Wirkung eines Beweismittels und kann von Gericht bewertet werden. Liegt also ein qualifizierter Mietspiegel vor, dann ist das Gericht in der Würdigung der Spanne eines Mietpreises daran gebunden und in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Die durchschnittliche Nettomiete in der Gemeinde Fronreute beträgt nun 6,51 Euro/m². Im bisher gültigen einfachen Mietspiegel waren es noch 5,97 Euro/m² und somit 0,54 Euro/m² weniger.

B) Beschlussvorschlag

Der Mietspiegel zum 1. April 2019 wird anerkannt.

**Anlagen:
Mietspiegel
zum 01.04.19**