



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1537/II/50.6/2022	13.09.2022	I/50.6 AL

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Stadtrat	14.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand **Umsetzung der Ergebnisse des Konzeptes zur Mietwerterhebung**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die Ergebnisse des vom Unternehmen Analyse und Konzepte erstellten Konzeptes zur Mietwerterhebung in Pirmasens ab 1.1.2023 umgesetzt werden.

Begründung:

Die erstmalige Konzepterstellung in Pirmasens durch die Firma Analyse und Konzepte erfolgte im Jahr 2018 (Stadtratbeschluss vom 19.03.2018) und die Fortschreibung des Konzeptes mittels Verbraucherpreisindex im Jahr 2020. Beide, sowohl die Ersterhebung als auch die Fortschreibung, wurden mit Urteilen vom 28.04.2021 vom Sozialgericht Speyer bestätigt und als schlüssig anerkannt. Bei der Ergebnispräsentation im Stadtrat (16.11.2020) wurden die Ratsmitglieder darüber informiert, dass nach 4 Jahren eine Neuerstellung des Konzeptes analog einem qualifizierten Mietspiegel zu empfehlen ist.

In der Rechtsprechung wurde das Thema „Schlüssiges Konzept“ stark analog der Erstellung qualifizierter Mietspiegel abgeleitet und maßgeblich davon beeinflusst. Im §558d BGB heißt es: *„(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.“*

Damit ein qualifizierter Mietspiegel seine Qualifizierung erhält und auch in gerichtlichen Streitigkeiten als solcher Anwendung finden kann, muss dieser aktualisiert werden. Dabei darf die Fortschreibung nur einmal erfolgen. In der Praxis wird diese Vorgehensweise auch bei Überprüfungen durch die Sozial- und Landessozialgerichte eingefordert. Analyse & Konzepte hat seit 2008 über 200 Konzepte und 150 Fortschreibungen erstellt.

Um den Anforderungen der Rechtsprechung und den Veränderungen am

Wohnungsmarkt gerecht werden zu können, wurde die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes durch die Firma Analyse und Konzepte in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Konzeptes sollen durch die Verwaltung so schnell wie möglich umgesetzt werden. Nach Information der Mitarbeiter kann das Konzept zum Stichtag 1.1.2023 umgesetzt werden.

Aus den vorstehenden Gründen sollte der Stadtrat die Umsetzung der Ergebnisse des Konzeptes zur Mietwerterhebung beschließen.

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister