

# **NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Hauptausschuss Nr. 02

**Sitzung am:** Dienstag, 16. Februar 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:55 Uhr

**Anwesend:**

**Abwesend:**

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

4. Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2016 und Feststellung des Mietspiegels 2016 als qualifizierten Mietspiegel;  
- Empfehlung an den Gemeinderat
5. Dachauer Tafel des BRK Kreisverbandes Dachau; Weitergewährung des Mietkostenzuschusses  
- Beschluss

**Hauptausschuss**  
**16. Februar 2016**  
**Nr. 012/2016**

### **Niederschriftauszug**

#### **Vorstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels 2016 und Feststellung des Mietspiegels 2016 als qualifizierten Mietspiegel; - Empfehlung an den Gemeinderat**

#### **Sachverhalt:**

Auf die Anlage des Karlsfelder Mietspiegels 2016 sowie die Dokumentation zum Mietspiegel Dachau / Karlsfeld wird verwiesen.

Der erstmalig im Dezember 1997 aufgelegte und stetig (zuletzt zum 01.04.2014) fortgeschriebene Karlsfelder Mietspiegel war für 2016 fortzuschreiben.

Das Mietrecht unterscheidet seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel beinhaltet die Vermutungswirkung, dass er die richtigen ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergibt. Er hat somit bei Mieterhöhungsverlangen einen höheren Stellenwert und in seiner Bedeutung Vorteile gegenüber Sachverständigengutachten und gegenüber der Heranziehung von Vergleichsmieten.

Infolge der Mietpreisbremseverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Juli 2015 (der so genannten Mietpreisbremse) in Verbindung mit § 556d BGB, die für die Gemeinde Karlsfeld gilt, hat der Mietspiegel eine größere Bedeutung als in der Vergangenheit.

Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn er zum einen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und zum anderen von der Kommune oder von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden ist. Darüber hinaus ist er nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und muss nach vier Jahren neu erstellt werden.

Beim Karlsfelder Mietspiegel 2016 handelt es sich um eine statistische Fortschreibung des qualifizierten Karlsfelder Mietspiegels 2014 gemäß § 558d Abs. 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels wurden von der durch die Gemeinde Karlsfeld beauftragten GEWOS GmbH, Hamburg, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen die Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden zugrunde gelegt.

Die Durchschnittsmiete ist in Karlsfeld seit der letzten Erhebung (Stichtag 01.09.2013) von 9,39 EUR/qm auf 9,47 EUR/qm (Stichtag 01.09.2015) gestiegen, was einer Steigerung um 0,8% und damit der Veränderung der Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes in diesem Zeitraum entspricht.

Die Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter wurden von Anfang an über die Arbeitsgruppe Mietspiegel in die Erstellung des Mietspiegels miteinbezogen. Der

Mieterverein Dachau und Umgebung e. V. und der Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V. haben an der Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel am 28.01.2016 teilgenommen und ihre Zustimmung zur Einstufung des Karlsfelder Mietspiegels 2016 als qualifizierten Mietspiegel erteilt. Diese Zustimmung steht seitens des Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e.V. noch aus. Da nicht von allen Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter eine Zustimmung zum Karlsfelder Mietspiegel 2016 vorliegt, kann eine gerichtsfeste Qualifizierung des Mietspiegels nur über einen Gremienbeschluss erfolgen.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den fortgeschriebenen Karlsfelder Mietspiegel 2016, in der vorliegenden Fassung, gültig ab 01.04.2016, als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6840.0

**Hauptausschuss**  
**16. Februar 2016**  
**Nr. 013/2016**

**Niederschriftauszug**

**Dachauer Tafel des BRK Kreisverbandes Dachau; Weitergewährung des Mietkostenzuschusses**  
**- Beschluss**

**Sachverhalt:**

Aufgrund der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Karlsfeld und dem BRK Dachau vom 13.04.2011 wurde dem BRK für den Betrieb der Dachauer Tafel eine jährlicher Zuschuss in Höhe von 10 % der jeweiligen Mietkosten (Nettomiete zuzüglich Mietnebenkosten) gewährt.

Diese Vereinbarung wurde damals auf fünf Jahre befristet und endet nunmehr am 31.03.2016.

Folgende Zahlungen sind bisher erfolgt:

im Jahr 2011: 2.169,00 €  
im Jahr 2012: 3.452,94 €  
im Jahr 2013: 3.465,92 €  
im Jahr 2014: 3.690,33 €  
im Jahr 2015: 3.807,94 €

Das BRK Dachau bittet nun analog der Beschlussfassung des Landratsamts Dachau diese Vereinbarung zu entfristen, solange die Arbeit der Dachauer Tafel in der Brunngartenstraße in Dachau wahrgenommen wird. Auf das Schreiben des BRK, das als Anlage beigelegt war, wird hingewiesen.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss beschließt:

1. Der Gewährung eines Zuschusses zum Betrieb der Dachauer Tafel an das Bayerische Rote Kreuz, Kreisverband Dachau, i. H. v. 10 % der Bruttomietkosten für das Objekt Brunngartenstraße 5 in Dachau ab dem 01.04.2016 und somit der Verlängerung des bisherigen Zuschusses über den 31.03.2016 hinaus wird zugestimmt.
2. Die Zuschussgewährung ist an die Dauer des derzeit bestehenden Mietverhältnisses für das unter Ziff. 1 genannte Objekt gebunden.
3. Der Vertrag verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer halbjährigen Kündigungsfrist zum Jahresende gekündigt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 4836