Bericht zur öffentlichen Gemeinderatsitzung am 15.07.2024

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der Vorsitzende die anwesenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte.

Des weiteren werden von dem Vorsitzenden und dem DRK Bereitschaftsleiter Andre Maier folgende Blutspender geehrt:
Es sind dies Herr Jannis Kästle (in Abwesenheit) die Ehrennadel in Gold für 10-maliges Blutspenden, Herr Christoph Weber die Ehrennadel in Gold für 10-maliges Blutspenden und Herr Sebastian Winkler die Ehrennadel in Gold mit goldenem Eichenkranz für 50-maliges Blutspenden. Den geehrten werden die Urkunden samt eines Weinpräsentes überreicht.

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände zur Tagesordnung gibt es keine.

Es folgt der Eintritt in die Tagesordnung.

TOP 1) Bekanntgaben des Bürgermeisters:

- Der Vorsitzende bedankt sich beim Seniorenteam für die Vorbereitung und Durchführung des Seniorennachmittags am Mittwoch, 26. Juni 2024 zum Schloss Salem.
  Ein weiter Dank gilt Frau Caroline Fleig (Fleig Reisen) für die kostenlose Busfahrt nach Salem und zurück. Ebenfalls richtet er seinen Dank an Frau Landgraf vom Seniorenteam für die Bereitstellung Ihres Kleinbusses.

- Ein weiterer Dank geht an den Musikverein D&S für die Durchführung des Frühschoppens am Patrozinium Sonntag. Ebenfalls auch an das Kirchenteam und den Kirchenchor für die schöne Gestaltung des Gottesdienstes.

- Der Vorsitzende bedankt sich bei der Feuerwehr Stetten für die Reparatur der Pumpe des Löschfahrzeuges LF 10/6. Es konnten erhebliche Reparaturkosten durch den Einsatz der eigenen Feuerwehrkameraden eingespart werden

- Ferner gratuliert der Vorsitzende der Wettkampfgruppe der Feuerwehr, die am Samstag, 06.07.2024, das Leistungsabzeichen in Bronze beim Wettkampf in Wittenhofen erworben hat.

Es folgen Termine / Sonstiges:

Folgende **Termine** sind der Verwaltung Stand heute 12:00 Uhr bekannt u. zugegangen:

- Am Freitag, 16.07.2024 findet auf dem Dorfplatz die „Ökumenische Sommernacht für die Seele“ statt. Der Beginn des Gottesdienstes ist um 20:00 Uhr.

- Am Freitag, 16. August 2024 (ab 18:00 Uhr) und Samstag, 17. August 2024 (ab 17:00 Uhr) findet das Stettener Weinfest auf dem Stettener „Goesbichel“ statt.

- Die nächste **öffentliche Gemeinderatsitzung** (Konstituierende Sitzung) findet statt am Montag, 22. Juli 2024 um 18:00 Uhr im Gemeindesaal.

- Die **öffentliche Sitzung** nach der Sommerpause findet statt am Montag, 23. September 2024 um 18:30 Uhr im Ratssaal.

Top 2) Fragestunde für Einwohner

Es werden keine Fragen an den Vorsitzenden gerichtet.

Top 3) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Halde“ mit örtlichen Bauvorschriften

- **Beschluss zum ergänzenden Verfahren (§215a BauGB in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB)**
- **Billigung Entwurf**
- **Durchführungen förmliches Beteiligungsverfahren (gem. §3 Abs. 2BauGB/4 Abs. 2 BauGB)**

– Beratung und Beschluss -

<u>Sachverhalt:</u>

Die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Halde“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach einem kombinierten Verfahren aus § 13a und § 13b BauGB mit Satzungsbeschluss am 22.05.2023.
Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². Er schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Innerhalb des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt“ (rechtsverbindlich seit 12.11.2015), diese Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und ist gemäß den Vorgaben des §13a BauGB zu beurteilen.
Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nun nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß §13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.
Verfahren nach § 13b BauGB, die in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, können durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB in Kraft gesetzt werden.
Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist im ergänzenden Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.
Da im vorliegenden Fall auf Grund der zu erwartenden Umweltauswirkungen (insbesondere Bodenversiegelung) absehbar ist, dass eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung zwingend erforderlich sind, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen.

Das gegenständliche Verfahren soll gemäß den Vorgaben des §215a in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB weiter- bzw. durchgeführt werden. Es wird ein Umweltbericht erstellt.

Formaler Hinweis:
Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Halde“ wurde vom Büro Meixner Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Friedrichshafen erstellt. Da der genannte Zweig der Meixner Gruppe zwischenzeitlich aufgelöst wurde, wird die Überleitung der Plangrundlagen (gem. § 215a BauGB) vom Planungsbüro LARS consult übernommen, welches auch die Umweltprüfung durchführt.
Das ursprüngliche Plankonzept (zeichnerischer Teil und Textteil) der Meixner Stadtentwicklung GmbH bleibt unverändert erhalten; es wird lediglich in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ausgleichsbedarf sowie in der Begründung ergänzt.
Das Planungsbüro LARS consult wird, wie das Planungsbüro Meixner sämtliche erforderliche Verfahrensschritte eigenständig durchführen.
Frau Knupfer vom Planungsbüro LARS consult stellt das neue Prozedere vor und steht für Fragen zur Verfügung.
Die Unterlagen werden auf der Gemeindehomepage veröffentlicht.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat Stetten beschließt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“, auf der Grundlage des § 215a BauGB ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB durchzuführen. Da erheblichen Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen sind, können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht angewendet werden. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Halde“, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung sowie den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen, jeweils in der Fassung vom 15.07.2027. Der Planung liegen die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 15.07.2024 zugrunde.

4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ in Stetten mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren durchzuführen.

Diesen Punkten wird einhellig zugestimmt.

Top 4a) Bauangelegenheiten:

Bauantrag: Anbau einer Seniorenwohnung im EG am bestehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans
Im Hüllo 20, Flurstück-Nr. 761

- Beratung und Beschluss -

GR Horn als Ehemann der Antragstellerin ist befangen und verlässt den Ratstisch und nimmt im Publikum Platz.

Sachverhalt:

Die Antragstellende beabsichtigt an ihr bestehendes Wohnhaus eine Seniorenwohnung anzubauen. Die Ausführung soll als Flachdachbau im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erfolgen.
Das Bauvorhaben, am Siedlungsrand des Baugebiets „Im Hüllo“ der Gemeinde, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Hüllo“. Deshalb beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 30 BauGB.
Im Bebauungsplan sind Baugrenzen sowie Dachform und die Ausrichtung des Firsts festgesetzt.
Da das geplante Bauvorhaben eingeschossig und mit Flachdach ausgeführt werden soll, benötigt es Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Teil sowie für die Ausführung des Anbaudachs als Flachdach.
Die benötigte Überschreitung der Baugrenze in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes beträgt 2,26 m. Damit bleiben noch mind. 6,70 m bis zur Grundstücksgrenze. An der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze schließt sich die freie Landschaft an.
Da dort demzufolge keine Bebauung anschließt und voraussichtlich nicht anschließen wird, und mind. 6,70 Meter bis zur Grundstücksgrenze unbebaut bleiben wird, sieht die Gemeinde an dieser Stelle die Überschreitung der Baugrenze als vertretbar.
Obwohl es in diesem Bebauungsplangebiet noch keine ähnlichen oder andere bauliche Veränderungen gab, ist die Ausführung des Anbaus als Flachdach für die Gemeinde ebenfalls vertretbar, da es sich um einen eingeschossigen Gebäudeteil handelt, welcher sich unterordnet und im rückwärtigen Bereich des Grundstückes errichtet werden soll.
In Hinblick auf Nachverdichtung und dem Bestreben Wohnraum im Bestand zu schaffen sind Bauvorhaben, wie das beantragte, nachhaltig und willkommen.
Es sind ausreichend Stellplätze in den Plänen nachgewiesen. Auf die beigefügten Pläne wird seitens des Vorsitzenden verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, dem Vorhaben und den für das Vorhaben notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.
Diesem wird einhellig zugestimmt.

Top 4b) Bauangelegenheiten:

Bauantrag: Errichtung einer Einfriedung; Antrag auf Befreiung von örtlichen Bauvorschriften nach § 56 LBO Kirchstraße 12, Flurstück-Nr. 79/3

- Beratung und Beschluss -

BM Heß ist als Angrenzer befangen, verlässt den Ratstisch und nimmt im Publikum Platz.
GR Horn übernimmt den Vorsitz zu diesem TOP.

Sachverhalt:

Die Antragstellenden haben an der Grundstücksgrenze zur Kirchstraße hin eine Mauer als Einfriedung errichtet. Dabei handelt es sich zunächst um ein verfahrensfreies Bauvorhaben.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße-Süd".
Im Bebauungsplan ist unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Stützmauern und Böschungen zu den Grenzen der Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts-/Feldwege einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten müssen.
Diese Festsetzung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vor 6 Jahren bewusst formuliert, da die Grundstücke auf dieser Seite direkt an die Kirchstraße anschließen und kein Fußgängerweg vorhanden ist.
Bei den in der Umgebung des Bauvorhabens befindlichen Einfriedungen (Gartenmauern), in denen sich die Einfriedung direkt an der Verkehrsfläche befindet, handelt es sich ausschließlich um Bestand. Für bereits bestehende Einfriedungen gilt Bestandschutz auch dann, wenn ein neuer oder bestehender Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert wird.
Da der Bebauungsplan die o.g. Festsetzung eines sogenannten „Schrammbords" vorgibt und der Bebauungsplan erst ein paar Jahre in Kraft ist, sieht es die Gemeinde kritisch, ihr Einvernehmen für die notwendige Befreiung zur erteilen.
Hinweis:
Die Bauherrschaft fügt im Antrag hinzu, dass früher Wasser von der Kirchstraße über das Grundstück und schließlich über die Kellertreppe in den Keller eingetreten ist.
Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, der für das Vorhaben notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes das Einvernehmen der Gemeinde zu versagen.
Dieser wird mit 2 Ja-Stimmen und 6 Neinstimmen abgelehnt.

Top 5) Mietspiegel:

Vorstellung und Anerkennung des Mietspiegels 2024 für die Gemeinde Stetten

- Beratung und Beschluss -

Sachverhalt:

Bedeutung eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellt oder

anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.
Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen d.h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe, Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Arten von Mietspiegeln

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff einfache Mietspiegel herausgebildet.

Ein Qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:
- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und
- er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.
Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind:
- Mitteilungsverpflichtung:
  Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB – Vergleichsmieten oder Gutachter).
- Vermutungswirkung:
  Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB)

Bedeutung des Mietspiegels im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb gewisser Zeitabschnitte Anpassungen der Miete erforderlich werden.
Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können sich Mieter und Vermieter während des Mietverhältnisses jederzeit über eine Änderung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Sie können aber auch bereits bei Abschluss des Vertrages Mieterhöhungen vereinbaren, und zwar als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB).
Über die Möglichkeit zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.
Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB). In Städten, die in die Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg gemäß § 558 (3) BGB aufgenommen wurden verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 v.H. innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere stützen auf

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Hinsichtlich der einzelnen Begründungsmittel ergeben sich folgende Unterschiede:

1. Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung. Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Liegt ein qualifizierter

Mietspiegel vor, der Angaben zu vergleichbaren Wohnungen enthält, so sprechen für dessen Verwendung als Begründungsmittel auch die ohnehin bestehende Pflicht zur Angabe der Miethöhe und die gesetzliche Vermutungswirkung im Prozess.

2. Zur Mietdatenbank lassen sich keine Aussagen treffen, da die in Deutschland einzig existierende Mietdatenbank von Hannover nicht mehr fortgeschrieben wurde und auch hier vor einigen Jahren ein Mietspiegel erstellt wurde.
3. Die Erstellung von Sachverständigengutachten verursacht in der Regel für den Vermieter die höchsten Kosten. Die zuverlässige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen setzt zudem voraus, dass diesem die Mieten vergleichbarer Wohnungen in hinreichend großer Zahl bekannt sind.
4. Die Benennung von drei Vergleichswohnungen ist für den Vermieter ein einfaches und preisgünstiges Begründungsmittel, wenn er über entsprechende Informationen verfügt. Allerdings ist die Datengrundlage bei drei Wohnungen sehr gering, so dass ein Mieter nicht überprüfen kann, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet, oder ob es sich bei den Wohnungen nur um „Ausreißer nach oben“ handelt. Aus diesem Grund kann auch im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Benennung von Vergleichswohnungen bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.
Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

<u>Welche Bedeutung haben Mietspiegel für die Kommunen?</u>

- Bürgerservice als Beitrag zum sozialen Frieden
- Verfolgung überhöhter Mietpreise
- Kommunen sind selbst Vermieter und Mieter
- Bewertung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Stadtentwicklungspolitische Aspekte bei differenzierter Auswertung
- Informationsgrundlage für Investoren
- Festlegung der Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand
- Grundlage für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch den Grundsicherungsträger (Jobcenter/Kreissozialamt)

<u>Projektbeschreibung Mietspiegel 2024</u>

Nach dem erfolgreichen Projekt Mietspiegel Bodenseekreis 2012 an dem insgesamt 15 der 23 Kreisgemeinden teilgenommen haben und der Fortführung im Jahr 2016 mit 20 der 23 Kreisgemeinden, konnte für 2020 die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden auf 23 gesteigert werden.

Die letzte Datenerhebung aus dem Jahr 2020 zeigt sich bei der Beobachtung der Wohnungsmärkte als nicht mehr treffsicher. Mithin war für einige Bereiche keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Die Neuerhebung der Daten war zudem aus rechtlicher Sicht, mit Blick auf den 4-Jahreszeitraum gemäß § 558d (2) Satz 3 BGB, erforderlich.

Mit der Änderung des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 wurden Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Die Gemeinde stellt seit Jahren den Mietspiegel freiwillig auf.

Neu ist ebenfalls eine verpflichtende Abgabe der Unterlagen durch die per Zufallsstichprobe ausgewählten Haushalte. Damit geht eine Reduzierung der Kosten durch eine geringere Bruttostichprobe einher.

Mietspiegel im Bodenseekreis 2024

Das Projekt Mietspiegel 2024 konnten erneut alle 23 Städte und Gemeinden gewonnen werden, welche dann über einen eigenen Mietspiegel verfügen.
Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem EMA-Institut aus Regensburg der Zuschlag erteilt werden.

Die Gesamtkosten werden auf die einzelnen Städte und Gemeinden nach dem Einwohnerschlüssel verteilt. Auf die Gemeinde Stetten entfällt voraussichtlich ein Betrag von 739,96 Euro brutto incl. der Fortschreibung mittels Index im Jahr 2026.

Für die Datengrundlage, welche das Kernstück einer derart umfangreichen Erhebung darstellt, konnte nach den Vorgaben der Mietspiegelreformgesetzes auf die Daten des Einwohnermeldewesens und der Grundsteuer zurückgegriffen werden. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die öffentlich geförderten Mietwohnungen herausgefiltert.

Inhalt und Verfahren bei der Aufstellung des Mietspiegels:

Die Datenerhebung wurde von Mitte Februar 2024 bis Anfang April 2024 mittels schriftlicher Befragung durchgeführt. Der Fragebogen konnte online oder in Papierform ausgefüllt werden. Die erhobenen Daten wurden anonym und in zusammengefasster Form ausgewertet. In fast allen Gemeinden konnte die erforderliche Anzahl der Erhebungsbögen erreicht werden.

Neuerung im Mietspiegel 2024; nicht signifikante Merkmale

In den letzten Jahren kam sehr oft die Frage auf, warum das eine oder andere Merkmal nicht im Mietspiegel enthalten ist, obwohl es subjektiv gesehen preisbildend sein müsste.

Der Fragebogen für die Datenerhebung beinhaltet gegenüber dem Mietspiegel viel mehr Fragen. Einige davon erweisen sich aber als nicht preisbildend.

Im aktuellen Mietspiegel werden erstmalig diese abgefragten, nicht preisbildenden Merkmale aufgelistet.

- freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reiheneckhaus, Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Heizmittel der Heizung: Elektrospeicher, Erdwärme, Pellets, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzel, Wärmepumpe
- Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage (Achtung: nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuelle bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw.
- keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 16 mb/sec) Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 45m2)
- gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 100m2)
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuelle bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw.
- keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 16 mb/sec) Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 45m2)
- gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 100m2)
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)

Mitwirkung der Verbände und Qualifizierung des Mietspiegels

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.
Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.
Die Anerkennung durch die Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Ob es sich bei einem Mietspiegel um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt oder nicht ist nicht hinreichend definiert. Aufgrund der politischen Brisanz des Instrumentariums Mietspiegel ist die Anerkennung durch den Gemeinderat zu empfehlen.
Die Interessensvertreter der Vermieter und Mieter wurden in Friedrichshafen von Anfang an in das Projekt integriert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurde die Qualifizierung durch die beiden Verbände bereits angefragt. Wir hoffen, dass diese, wie in den vergangenen Jahren, erneut eine Qualifizierung aussprechen.
Der Mietspiegel 2024 würde somit weiterhin über die Anerkennung von allen beteiligten Parteien verfügen.

Zahlen für die Gemeinde Stetten

	Mittelwert Netto-Kaltmiete 2020	Mittelwert Netto-Kaltmiete 2024	%-Steigerung zu 2020	Anzahl verwerteter Fragebogen 2020	Anzahl verwerteter Fragebogen 2020
Stetten	8,13 €/m²	9,61 €/m²	18,2 %	17	32
alle Kommunen	8,32 €/m²	9,58 €/m²	15,1 %	-	-

Mietspiegel im Internet / Download und Onlinerechner

Der Mietspiegel 2024 ist sowohl als gedruckte Fassung als auch im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Hinzu kommt ein kostenloser Online-Rechner.

Mit diesem nunmehr seit mehreren Jahren zur Verfügung gestellten Service hat die Verwaltung sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Verwaltung wird diesbezüglich kaum angefragt.

Ein Exemplar des Mietspiegels 2024 für Stetten liegt der Sitzungsvorlage bei. Seitens des Gemeinderats wird der Mietspiegel positiv gesehen. Ein Werk, welches als Orientierung gilt und Mietstreitereien im Vorfeld verhindern kann, so der Gemeinderat.

Beschlussvorschlag:

a) Der vorliegende Mietspiegel 2024 für die Gemeinde Stetten wird gemäß § 558 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

b) Der gedruckte Mietspiegel wird kostenfrei zur Verfügung gestellt.

c) Es werden ein kostenloser Online-Rechner sowie ein kostenloser Download des Mietspiegels auf der Gemeindehomepage zur Verfügung gestellt.

Dem Beschlussvorschlag wird in allen Teilen einhellig zugestimmt.

TOP 6) Feststellung von Hinderungsgründen für die Übernahme des Ehrenamtes durch die neu gewählten Gemeinderäte

- Beratung und Beschluss -

Sachverhalt:

Das Ergebnis der Gemeinderatswahlen vom 09.06.2024 wurde durch den Gemeindewahlausschuss amtlich festgestellt. Die Gültigkeit der Wahl wurde mit Schreiben vom 27.06.2024 vom Landratsamt bestätigt.
Gemäß § 29 Abs. 5 GemO stellt der Gemeinderat vor der Einberufung des neuen Gemeinderates fest, ob ein Hinderungsgrund gemäß § 29 Abs. 1 GemO vorliegt.
Dies ist nach gründlicher Prüfung der Verwaltung bei keinem der 8 gewählten Gemeinderäte der Fall. Die Gewählten selbst teilten der Verwaltung zudem mit, dass ihnen keine Umstände bekannt sind, die sie an der Übernahme und Ausübung des Amtes hindern.

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass keine Hinderungsgründe für die neu gewählten Gemeinderäte vorliegen.

TOP 7) Gemeindewahlausschuss / Wahlvorstand für die Bürgermeisterwahl 2024 - Bestellung eines Weiteren Stellvertreters für den Vorsitz

- **Beratung und Beschluss -**

Sachverhalt:

In seiner öffentlichen Sitzung vom 13. Mai 2024 hat der Gemeinderat die Mitglieder für den Gemeindewahlausschuss und Wahlvorstand gewählt.

Als stellvertretende Vorsitzende wurde Frau Jasmin Bachmann gewählt.

Da aktuell leider immer noch nicht absehbar ist, wie lange Frau Bachmann krankheitsbedingt ausfällt bzw. einsatzfähig ist, muss auch hier, wie schon bei den Kommunalwahlen, ein Stellvertreter nachgewählt werden.

Dankenswerter Weise hat sich wiederum unser Mitarbeiter Matthias Scharf bereit erklärt. Herr Scharf hat die Tätigkeit bei den Kommunalwahlen sehr zuverlässig und zur vollsten Zufriedenheit ausgeführt.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, Herrn Matthias Scharf zum weiteren stellvertretenden Vorsitzenden für den Gemeindewahlausschuss und Wahlvorstand für die Bürgermeisterwahl 2024 zu bestellen.

Es folgt die Anerkennung der Niederschrift vom 24.06.2024
Die Protokolle werden zur Kenntnis genommen und von 2 Mitgliedern des Gemeinderats unterzeichnet.

Es folgen die Anfragen und Anregungen des Gemeinderats:

- Ein Gemeinderat beschwert sich darüber, dass in der Nachbarschaft am Sonntag Rasengemäht wurde. Er bittet darum, im Mitteilungsblatt aufzuführen, dass die Ruhezeiten einzuhalten sind.

Die öffentliche Sitzung wird geschlossen.

Es schließt noch eine nichtöffentliche Sitzung an.

Bildnachlese:

Blutspenderehrung:
v.l. Andre Maier, Christoph Weber, Sebastian Winkler; BM Heß