



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Finanz Service

Beschlussvorlage

Vorlage

Nr. 042/2019

vom: 29.04.2019

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Kamen stimmt der entgeltlichen Aufgabenübernahme durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Unna zur regelmäßigen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auch für die Stadt Kamen zu.
2. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, mit dem Landrat des Kreises Unna unter Beteiligung der BürgermeisterInnen der anderen Städte und Gemeinden, die beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Gem. § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sollen durch die Gemeinden bei Bedarf Mietspiegel als Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten erstellt werden. Sie sollen dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand einheitlich und offen darzustellen. Im Kontext der aktuellen gesellschaftspolitischen Diskussionen um steigende Kauf- und Mietpreise im Immobiliensektor ist dieses Instrument auch ein anerkanntes Mittel zur transparenten Darstellung von Entwicklungen. Gemäß § 558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel, der von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Eine frühere interkommunale Initiative hierzu wurde wegen mangelnder Teilnahmebereitschaft benachbarter Kommunen und daraus resultierender Unwirtschaftlichkeit nicht weiter verfolgt. Auf Initiative der CDU-Fraktion beschloss der Rat der Stadt Kamen in seiner Sitzung am 09.11.17, die Verwaltung mit der neuerlichen Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten zu beauftragen. Diese hat über die Kreiskonferenz der Sozial- und JugenddezernentInnen am 21.03.18 die Möglichkeiten der interkommunalen Mietspiegelerstellung erneut thematisiert. Anschließend wurde über die Teilnahmebereitschaft der kreisangehörigen Kommunen in der Bürgermeisterkonferenz am 25.04.18 informiert. Da mehr als die Hälfte dieser sich für eine solche Erstellung aussprachen, war ein wirtschaftliches Verfahren möglich.

So haben die BürgermeisterInnen der Städte und Gemeinden Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Kamen, Bergkamen, Selm und Werne haben den Kreis Unna gebeten, die Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für sie zu übernehmen. Das fachliche „know how“ hierzu ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Unna im Fachbereich Vermessung und Kataster vorhanden. Gemäß Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) können Gutachterausschüsse auf Antrag der zuständigen Stelle Mietspiegel erstellen, die im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen sowie nach vier Jahren neu zu erstellen sind.

Der Kreis Unna ist bereit, diese Aufgabe für die Städte und Gemeinden ab dem Jahr 2019 gegen Erstattung der Kosten für den zusätzlichen Personalbedarf zu übernehmen. Hierzu ist der Abschluss einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach dem vierten Teil des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (GkG) erforderlich. Die konkrete Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 1, 2. Alt. i. V. m. Abs. 2 Satz 2 des GkG. Der Entwurf einer solchen Vereinbarung ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Ein Ratsbeschluss ist bei diesem Vorgehen notwendig, weil der Abschluss einer solchen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gem. § 41 Gemeindeordnung NRW lit. t eine Änderung im Aufgabenbestand ohne Gesetzesgrundlage bewirkt.

Bei der Kalkulation des zusätzlichen durchschnittlichen Aufwandes geht die Kreisverwaltung Unna von einer halben Planstelle aus, deren Kosten pauschal mit rd. 31.500 € kalkuliert wurde. Auf Basis der Einwohnergröße der beteiligten Städte und Gemeinden errechnet sich für die Stadt Kamen ein pauschaler Erstattungsbetrag i. H. v. 6.500 € pro Jahr. Die Mittel sind im Haushalt 2019 unter der Haushaltsstelle 52.04.01.529100 veranschlagt.

Die Einrichtung einer solchen halben Planstelle bei der Kreisverwaltung Unna wurde im Rahmen des Stellenplans 2019 berücksichtigt. Die Personalaufwendungen werden in einem fünf-jährigen Rhythmus anhand des aktuellsten KGSt-Gutachtens „Kosten eines Arbeitsplatzes“ überprüft und die zu zahlende Pauschale einvernehmlich neu festgelegt. Neben der Stadt Kamen beteiligen sich an der mandatierenden Aufgabenübertragung die Gemeinden Bönen und Holzwickede sowie die Städte Bergkamen, Fröndenberg, Selm und Werne.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Städte Lünen, Schwerte und Unna folgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt. Dann wäre eine entsprechend angepasste Vereinbarung zu schließen, bei der auch der sich dann erhöhende Personalaufwand berücksichtigt würde.

Anlagen:

Entwurf einer öff.-rechtl. Vereinbarung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels