

Amt Klützer Winkel

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: AA Amt/20/14751			
Federführend: Finanzen	Status: öffentlich Datum: 01.09.2020 Verfasser: Vullert, Katrin			
Ausschreibung von Gutachterleistungen zur Erstellung eines Mietspiegels				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Amtsausschuss des Amtes Klützer Winkel				

Sachverhalt:

Der Fachbereich Finanzen ist aktuell dabei, die Satzungen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in den Gemeinden zu überarbeiten.

Eine wesentliche Änderung wird es dabei hinsichtlich des § 4 - Steuermaßstabes geben.

Ein Auszug:

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

(3) Anstelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

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. Das nennt sich dann Mietspiegel.

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Leider gibt es für die Gemeinden des Amtes Klützer Winkel (noch) keinen Mietspiegel.

Für eine rechtssichere Beurteilung der jeweiligen Höhe der Zweitwohnungssteuer ist ein solcher aber erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Nordwestmecklenburg sind auf Grundlage von Befragungen der Marktteilnehmer Netto-Kaltmieten als marktübliche (nachhaltige) Erträge ermittelt. Die mittleren Mieten dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgt gemäß den Bewirtschaftungskosten. Die Liegenschaftszinssätze sind unabhängig von den Daten eines Mietspiegels und sind auch nicht mit den tatsächlich gezahlten Mieten vergleichbar. Ein Mietspiegel würde auch dem Bereich Liegenschaften bei der Ermittlung von Mietpreisen (Wohnen, Gewerbe etc.) zum Abschluss von Mietverträgen als Grundlage dienen, sodass auch hier Rechtssicherheit geschaffen werden könnte.

Beschlussvorschlag:

Der Amtsausschuss des Amtes Klützer Winkel beschließt, die Amtsverwaltung damit zu beauftragen, ein Ausschreibungsverfahren für die Erbringung von Gutachterleistungen zur Erstellung eines Mietspiegels durchzuführen und im Anschluss den wirtschaftlichsten Bieter zur Erbringung dieser Leistung zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Planansatz wird im Haushalt 2021 abgebildet.	
	Finanzierungsmittel im Nachtragshaushalt vorhanden
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen	
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
Keine finanziellen Auswirkungen.	

Anlagen: