



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	15.02.2023
	Az.:	
	Bearbeiter:	Horst Dieter
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/029		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	01.03.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Mietanpassungen des städtischen Wohnraumes

Referent:

Beschlussantrag:

Die Mieten für städtische Wohnungen werden mit Wirkung ab dem 1. Juli 2023 wie in der Anlage (Spalte „neue Miete“) aufgeführt festgesetzt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Die Mieten für die stadteigenen Wohnungen sollen zur Jahresmitte 2023 erhöht werden. Als Maßstab wird der Mietspiegel Aichtal 2022 herangezogen.

Sachverhalt:

Die Mieten der städtischen Wohnungen sollen in regelmäßigen Abständen angepasst werden. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahr 2018 (Vorlage GR 75/2017) bzw. für eine einzelne Wohnung im Jahr 2013.

Die Mieten wurden gemäß Beschluss ab dem 1.1.2018 auf den Mindestbetrag des Reutlinger Mietspiegels erhöht, jedoch nicht mehr als 10 % der bisherigen Miete. Der Beschluss wurde in nichtöffentlicher Sitzung am 17.10.2017 gefasst. Während der Coronapandemie wurde auf Anpassungen verzichtet.

Bei der Festsetzung der Mieten orientiert sich die Stadt Aichtal nicht mehr wie in der Vergangenheit am Mietspiegel der Stadt Reutlingen, sondern am eigenen Mietspiegel. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) der Stadt Aichtal gilt seit dem 01.11.2022 und gilt weiter bis zum 31.10.2024.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).



Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zw. 35 m² und 135 m².

Wie oben ausgeführt wurden die letzten Mieterhöhungen für einzelne städtische Wohnungen zum 01.01.2018 wirksam. Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB wäre somit hinfällig, da diese besagt, dass bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieterhöhung in einem Zeitraum von drei Jahren nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöht werden darf. Dieser Drei-Jahres-Zeitraum ist am 01.01.2021 bereits abgelaufen, gleichwohl soll die Grenze eingehalten werden.

Die neuen Mieten liegen alle im Bereich des für die Wohnungen individuell festgelegten Vergleichswertes, weshalb eine Mieterhöhung in diesem Umfang möglich ist.

Alternativer Beschlussantrag:

Die Mieten werden nicht erhöht.

NICHTöffentliche Anlage zu GR 2023 029
Öffentliche Anlage zu GR 2023 029