



---

<b>Aktenzeichen</b>	<b>Datum</b>		
	23.06.2021		
<b>Abteilung/Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Wirtschaftsförderung	Herr Kramer		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Kreisausschuss	12.10.2021	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	26.10.2021	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
**Antrag von Herrn Kreisrat Sielmann vom 21.06.2021;  
Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis**

**Anlagen:**  
Antrag\_FDP\_Bezahlbarer\_Wohnraum\_in\_unserem\_Landkreis

---

**Vorschlag zum Beschluss:****Antrag 1:**

Der Kreistag lehnt den Antrag zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels durch den Landkreis ab.

**Antrag 2:**

Der Antrag von Kreisrat Sielmann wird auf Grund seiner Unzulässigkeit abgewiesen.

**Antrag 3:**

Der Kreistag lehnt den Antrag, wonach der Landkreis zukünftig nur noch Energiepassivhäuser bauen soll, ab.

**Antrag 4:**

Der Antrag von Kreisrat Sielmann wird auf Grund seiner Unzulässigkeit abgewiesen.

## I. Grund (Anlass) der Behandlung

Mit E-Mail vom 21.06.2021 stellte Kreisrat Sielmann mehrere Anträge, die sich mit der Thematik bezahlbaren Wohnraums im Landkreis Garmisch-Partenkirchen befassen. U.a. beantragte er die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Landkreis, die Beteiligung des Landkreises im kommunalen und sozialen Wohnungsbau sowie den ausschließlichen Bau von Energiepassivhäusern.

Der vollständige Antrag ist als Anlage beigefügt.

## II. Sach- und Rechtslage

### Antrag 1:

*Das Landratsamt initiiert für den Landkreis die **Einführung eines Mietspiegels**. Bisher hat nur der Markt Murnau einen Mietspiegel.*

*Der Mietspiegel bietet Mietern und Vermietern einen gesetzlich verbindlichen, klaren Orientierungsrahmen für die Miethöhe für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind. Der Mietspiegel verhindert so überzogene Mietforderungen vor Mietvertragsabschluss und verbietet überzogene Mieterhöhungsbegehren.*

*Das Landratsamt wird also beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel nach Paragraph 558d BGB aufzustellen, der von den Gemeinden oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter, beispielsweise der örtliche Mieterverein, anerkannt wird.*

### Rechtslage und Ausführung der Verwaltung:

Bisher hat entgegen den Ausführungen von Herrn Sielmann keine Gemeinde im Landkreis einen Mietspiegel, auch der Markt Murnau nicht. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist mit hohen Kosten und Aufwand verbunden, da dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen ist. Zudem muss ein qualifizierter Mietspiegel alle 4 Jahre komplett neu erstellt werden, was zu weiteren erheblichen und regelmäßigen Folgekosten führt.

Eine Verpflichtung des Landkreises zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gibt es nicht. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Regelung des § 558c Abs. 4 BGB für einfache Mietspiegel, auf den der § 558d BGB aufbaut, nach ihrem Wortlaut nur für Gemeinden gilt. Danach sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Eine Verpflichtung zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels nach § 558c BGB gibt es ab dem 01.07.2022 für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, wir als Landkreis Garmisch-Partenkirchen fallen nicht darunter. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB ist auch zukünftig keine Pflicht.

Aktuell ist die Zugspitz Region GmbH über das Förderprojekt „bezahlbares Wohnen in der Zugspitz Region“ im Regionalmanagement Bayern (Fördersatz 80%) in der Prüfung einen einfachen Mietspiegel für den Landkreis zu erstellen. Das wäre kostengünstiger sowohl in der Ersterstellung als auch bei Aktualisierungen, da einfache Mietspiegel fortgeschrieben werden können, z.B. durch Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte.

**Antrag 2:**

*Der Landkreis engagiert sich im kommunalen und im sozialen Wohnungsbau. Die Mietwohnungsbau - und auch die Vermietung - sind klassischerweise das Zusammenwirken von Privaten und der öffentlichen Hand. Angesichts der Wohnungsnot muss auch der Landkreis neben Gemeinden und Privaten in den Mietwohnungsbau einsteigen, und diese in seinem Eigentum behalten. Es müssen kommunale Wohnungen und Sozialwohnungen in gemischter Bauweise mit freifinanziertem Wohnungsbau entstehen, um soziale Brennpunkte zu vermeiden.*

*Dazu muss der Landkreis Bauland kaufen.*

*Das gekaufte Bauland soll außerdem im Wege des Erbbaurechts an junge Familien gegeben werden. Das Erbbaurecht ist ein perfektes Einheimischenmodell, weil es für fremde Investoren erfahrungsgemäß nicht interessant ist: Das Grundstück wird auf 80-99 Jahre gegen eine jährliche an die Geldentwertung indizierte Pacht an Bauwillige vergeben. Den Erbbaurechtsnehmern erspart das Erbbaurecht Grundstücksanschaffungskosten. Das Erbbaurecht ist vererbbar. Die Erbbaurechtsnehmer können das Erbbaurecht mit einer Hypothek belasten, die als Sicherheit/Grundschuld für das von der Bank oder Sparkasse geliehene Baugeld gegeben werden kann.*

**Rechtslage und Ausführung der Verwaltung:**

Der Landkreis darf seine Finanzmittel nur im Rahmen seiner Zuständigkeiten aufwenden (sog. Eichenau-Urteil). Ohne Aufgabenerfüllung dürfen Finanzmittel nicht in Anspruch genommen werden. Für den Erwerb von Grundstücken gilt hierbei weiter Art. 68 Abs. 1 LKrO, demnach ist ein Erwerb nur bei Aufgabeneröffnung möglich.

Dies ist im Antrag nicht der Fall. Beim kommunalen Wohnungsbau darf der Landkreis ausschließlich maximal in koordinierender Funktion bei einer Wohnungsbaugesellschaft tätig werden. Dies wurde bereits 2017 in einer Plenarsitzung des Landtags auf Grund der Anfrage eines GRÜNEN-Abgeordneten folgendermaßen beantwortet: Der soziale Wohnungsbau fällt jedoch nicht in den eigenen Wirkungskreis der Landkreise sondern gemäß Art. 7 Abs.1 der Gemeindeordnung i. V. m. Art. 83 und Art. 106 der Bayerischen Verfassung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden. Eine Aufgabe der Landkreise zum sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus den Regelungen nicht.

**Antrag 3:**

*Der Landkreis baut zukünftig nur noch Energiepassivhäuser. Das Passivhaus darf laut den Zertifizierungskriterien des Passivhausinstituts Darmstadt einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden (Energiegehalt von etwa 1,5 Liter pro Quadratmeter) in einem Jahr nicht übersteigen. Die Häuser werden "passiv" genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus "passiven" Quellen wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt wird.*

*Dabei ist das Passivhaus keine neue Bauweise, sondern Baustandard, der besonderen Anforderungen bezüglich Architektur, Technik und Ökologie folgt und nicht auf einen bestimmten Gebäudetyp beschränkt ist. Es passt also sehr gut in unseren voralpenländischen oder alpenländischen Stil (Satteldächer, Holz als Baumaterial etc.).*

**Rechtslage und Ausführung der Verwaltung:**

Eine rechtliche Vorgabe zur ausschließlichen Erstellung von Passivhäusern bei

kommunalen Bauprojekten besteht nicht.

Eine generelle Sinnhaftigkeit beim Bau von Immobilien den Passivhausstandard erreichen zu wollen ist nicht gegeben. Dies muss und wird vom Landkreis im jeweiligen Einzelfall unter Kosten-/ Nutzenaspekten betrachtet.

**Antrag 4:**

*Finanzierung/Kosten/Vermögenszuwachs für den Landkreis*

*Ankauf von Bauland, der Bau von Sozialwohnungen, das Engagement im kommunalen Wohnungsbau und die Vergabe von Erbbaurecht kostet Geld. Das kann leicht in historischem Zinsumfeld aufgenommen werden, weil der Landkreis der sicherste Schuldner ist. Der Vermögenszuwachs für den Landkreis ist jedoch enorm, weil die Boden- und Häuserpreise seit Jahrzehnten nur eine Entwicklung kennen: Sie steigen. Hinzu kommt, dass die Einnahmen aus der Erbpacht auf Jahrzehnte sichere und berechenbare Einnahmen garantieren.*

**Rechtslage und Ausführung der Verwaltung:**

Der Landkreis darf seine Finanzmittel nur im Rahmen seiner Zuständigkeiten aufwenden (sog. Eichenau-Urteil). Ohne Aufgabenerfüllung dürfen Finanzmittel nicht in Anspruch genommen werden. Für den Erwerb von Grundstücken gilt hierbei weiter Art. 68 Abs. 1 LKrO, demnach ist ein Erwerb nur bei Aufgabeneröffnung möglich.

Dies ist im Antrag nicht der Fall. Beim kommunalen Wohnungsbau darf der Landkreis ausschließlich maximal in koordinierender Funktion bei einer Wohnungsbaugesellschaft tätig werden. Dies wurde bereits 2017 in einer Plenarsitzung des Landtags auf Grund der Anfrage eines GRÜNEN-Abgeordneten folgendermaßen beantwortet: Der soziale Wohnungsbau fällt jedoch nicht in den eigenen Wirkungskreis der Landkreise sondern gemäß Art. 7 Abs.1 der Gemeindeordnung i. V. m. Art. 83 und Art. 106 der Bayerischen Verfassung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden. Eine Aufgabe der Landkreise zum sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus den Regelungen nicht.

**III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen**

Nach der GeschO KT berät der Kreisausschuss vor und der Kreistag entscheidet.

Finanzielle Auswirkungen? **Nein**

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	Jährliche Folgekosten/-lasten € keine	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zuschüsse) €		
<input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt			

