

**Öffentlich-rechtliche Zweckvereinbarung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für
nicht preisgebundenen Wohnraum im Landkreis Friesland**

Zwischen

1. dem Landkreis Friesland,
vertreten durch den Landrat Sven Ambrosy,

im Folgenden: Landkreis

und

2. den kreisangehörigen Kommunen im Landkreis Friesland:

- a) der Gemeinde Bockhorn,
vertreten durch den Bürgermeister Thorsten Krettek,
- b) der Stadt Jever,
vertreten durch den Bürgermeister Jan-Edo Albers,
- c) der Gemeinde Sande,
vertreten durch den Bürgermeister Stephan Eiklenborg,
- d) der Stadt Schortens,
vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Böhling,
- e) der Stadt Varel,
vertreten durch den Bürgermeister Gerd-Christian Wagner,
- f) der Gemeinde Wangerland,
vertreten durch den Bürgermeister Mario Szlezak,
- g) der Inselgemeinde Wangerooge,
vertreten durch den Bürgermeister Marcel Fangohr,

und

- h) der Gemeinde Zetel,
vertreten durch den Bürgermeister Olaf Oetken,

im Folgenden: kreisangehörige Kommunen

Auf der Grundlage der §§ 1, 2, 5 und 6 des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (NKomZG), § 58 Abs. 1 Ziffer 17 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), §§ 1, 2 und 3 – 13 des Niedersächsischen Statistikgesetz (NStatG) in Verbindung mit § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und Art. 238 §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

haben die Vertragsparteien nach erfolgten Beschlussfassungen ihrer Vertretungen folgende

Zweckvereinbarung

getroffen:

Präambel

Eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum erhöht den Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die erhöhte Nachfrage wirkt sich auch in den Städten und Gemeinden des Landkreises Friesland auf die Höhe der Mietpreise aus. Bei den meisten Mietverträgen über Wohnraum handelt es sich um Vergleichsmietverträge, bei denen die Höhe des Mietzinses aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Eine repräsentative, rechtssichere und rechtsverbindliche Grundlage dafür liefert ein qualifizierter Mietspiegel nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 558d BGB. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels, sei es als qualifizierter, sei es als einfacher Mietspiegel, besteht für keine der kreisangehörigen Kommunen, da jede für sich die rechtlich vorgegebene Mindestgröße von über 50.000 Einwohnern nicht erreicht.

Gleichwohl sehen sich die kreisangehörigen Kommunen in der Verantwortung, den Eigentümern und Mietern ein aussagekräftiges und aktuelles Instrument zur Verfügung zu stellen, das die ortsübliche Mietpreishöhe rechtssicher abbildet.

Angeregt durch eine Initiative des Kreistages Friesland ist die nachfolgende Zweckvereinbarung entstanden.

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung

Gegenstand der vorliegenden Zweckvereinbarung ist die Übertragung der Aufgabe Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für das Gebiet der jeweiligen kreisangehörigen Kommune auf den Landkreis. Dazu sind die entsprechenden Daten zu erheben und zu verarbeiten. Für diese Aufgabe bedient sich der Landkreis des auch schon für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der Angemessenheit von Wohnraum bei den Kosten der Unterkunft (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII, §§ 2 und 3 AsylbLG) tätig werdenden Unternehmens ANALYSE & KONZEPTE immo.consult in Hamburg, um die in diesem Zusammenhang bestehenden Synergieeffekte nutzen zu können. Nach Erstellung der qualifizierten Mietspiegel kann dann die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels durch die kreisangehörigen Kommunen und die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels erfolgen.

§ 2

Aufgabenübertragung und Befugnisse

Die kreisangehörigen Gemeinden übertragen dem Landkreis Friesland sämtliche Befugnisse, die zur Erstellung der qualifizierten Mietspiegel notwendig sind und autorisiert ihn, für sie zu handeln. Zu diesen Befugnissen gehören die Erhebungsrechte auf Übermittlung von Daten, insbesondere der nach Art. 238 § 1 Abs. 2 EGBGB genannten Daten aus dem Melderegister (Familiename, Vornamen, aktuelle Anschrift, Einzugsdatum sowie Namen und Anschrift des Wohnungsgebers) sowie die Daten, die aus der Grundsteuerbearbeitung stammenden und dadurch bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer gem. Art 238 § 1 Abs. 1 EGBGB.

Der Landkreis wird gleichzeitig berechtigt, die Aufgabenwahrnehmung auf das Unternehmen ANALYSE & KONZEPTE zu übertragen, welches die Aufgabe unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen über die Auftragsdatenverarbeitung wahrnimmt.

Der Landkreis verpflichtet sich zur Wahrnehmung dieser Aufgabe und handelt im Namen der kreisangehörigen Kommunen.

Die zur Auskunft verpflichteten Eigentümer und Mieter (Art. 238 § 2 EGBGB), die ihrer Auskunftspflicht nicht nachkommen und eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen, können von der jeweiligen kreisangehörigen Kommune mit einer Geldbuße belegt werden (Art. 238 § 4 EGBGB). Darüber hinaus verbleibt auch die Anerkennung gem. § 558d Abs. 1 S. 3 BGB sowie die Veröffentlichung des erstellten Mietspiegels bei der jeweiligen kreisangehörigen Kommune.

§ 3

Kostenregelung

Der Landkreis trägt die Kosten für die erstmalige Erstellung der qualifizierten Mietspiegel, insbesondere die Kosten für das beauftragte Unternehmen ANALYSE & KONZEPTE.

Die kreisangehörigen Kommunen stellen die angeforderten Daten der Meldebehörden und der Steuerämter kostenlos zur Verfügung, führen das Anerkennungsverfahren (Beschluss der Räte) durch und veröffentlichen den anerkannten qualifizierten Mietspiegel.

Der qualifizierte Mietspiegel ist gem. § 558d Abs. 2 S. 1 und 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Auch die hierfür entstehenden Kosten trägt der Landkreis.

Weitergehende Regelungen, insbesondere eine erneute Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nach vier Jahren (vgl. § 558d Abs. 2 S. 3 BGB) sind rechtzeitig gesondert zu vereinbaren, soll der Mietspiegel weiterhin als ein qualifizierter Mietspiegel fortgeführt werden. Als Entscheidungsgrundlage für eine Fortführung sollen die bis dahin gemachten Erfahrungswerte und Informationen von Interessensvertretern der Vermieter und Mieter (Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein, Deutscher Mieterbund) dienen.

§ 4

Schriftform, Salvatorische Klausel, Haftung

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden erfordern zu ihrer Gültigkeit eine schriftliche Bestätigung.

Sollte eine Bestimmung dieser Zweckvereinbarung unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen in dieser Vereinbarung enthaltenen Regelung. Sofern die unwirksame Bestimmung nicht ersatzlos fortfallen kann, ist sie durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten Sinn und Zweck am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit die Vereinbarung lückenhaft sein sollte.

Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame oder fehlende Bestimmung durch eine solche wirksame zu ersetzen, die der von den Partnern gewollten rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

Der Landkreis, die kreisangehörigen Städte und Gemeinden und andere zu beteiligende Stellen übernehmen keine Gewähr für die im Mietspiegel bereitgestellten Informationen. Sie haften insbesondere nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben könnten.

§ 5

Inkrafttreten, Laufzeit, Kündigung

Diese Vereinbarung bedarf gem. § 2 Abs. 5 NKomZG der Genehmigung der Aufsichtsbehörde des Landes Niedersachsen –Ministerium für Inneres und Sport– und tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soweit keine weitergehenden Ergänzungen zu dieser Vereinbarung vereinbart werden, erledigt sich die Vereinbarung mit der Erreichung des angestrebten Zwecks, spätestens nach der Anpassung der erstellten qualifizierten Mietspiegel nach zwei Jahren (§ 3 Abs. 3 der Vereinbarung).

Eine vorzeitige, beiderseitige Kündigung ist nur in den Fällen möglich, in denen der Zweck der Vereinbarung –auch nicht durch ergänzende Vereinbarungen– erreicht werden kann.

Jever, den

Landkreis Friesland

Bockhorn, den

Gemeinde Bockhorn

Jever, den

Stadt Jever

Sande, den

Gemeinde Sande

Schortens, den

Stadt Schortens

Varel, den

Stadt Varel

Hohenkirchen, den

Gemeinde Wangerland

Wangerooge, den

Inselgemeinde Wangerooge

Zetel, den

Gemeinde Zetel