

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum



Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel



**RICHTLINIE
DES LANDES HESSEN
FÜR DIE FÖRDERUNG
DER ERSTELLUNG
QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL**

INHALT

1 Gegenstand der Förderung

- 1.1** Förderziel
- 1.2** Förderfähige Maßnahmen
- 1.3** Antragsberechtigte
- 1.4** Fördervorrang
- 1.5** Förderausschluss
- 1.6** Rechtsgrundlage
- 1.7** Beihilferechtliche Einordnung

2 FÖRDERUNG

- 2.1** Art der Förderung
- 2.2** Höhe der Förderung

3 ANTRAGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

- 3.1** Antragsstellung
- 3.2** Auszahlung der Fördermittel
- 3.3** Verwendungsnachweis
- 3.4** Prüfungsrecht

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 4.1** Kein Rechtsanspruch
- 4.2** Datenschutz
- 4.3** Inkrafttreten

1

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

1.1 Förderziel

Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem ist Aushängeschild des sozialen Mietrechts. Es gewährleistet Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern/Vermieterinnen und Mietern/Mieterinnen. Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des (qualifizierten) Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen.

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel im Sinn des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vor, so lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für die gesetzlich zulässige Miete sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsmietverträgen einfach und preiswert ermitteln. Mit einem qualifizierten Mietspiegel wird zudem gewährleistet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der qualifizierte Mietspiegel ist damit als Orientierungshilfe für Mieter und Mieterinnen und Vermieter und Vermieterinnen sehr sinnvoll und leistet einen elementaren Beitrag zur

Befriedung der Mietvertragsparteien. Er ist ein wichtiges Instrument für die Transparenz lokaler Wohnungsmärkte.

Es ist daher im Interesse des Landes, die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu fördern, um so den Verbreitungsgrad dieser Mietspiegel in Hessen zu erhöhen. Hierdurch wird mehr Rechtssicherheit und Transparenz für hessische Vermieter und Vermieterinnen und Mieter und Mieterinnen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen. Die Förderung der Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden.

Die Anzahl der jährlich vorgesehenen Förderungen qualifizierter Mietspiegel wird im jeweils geltenden Haushaltsplan des Landes Hessen unter Nr. 6 des Förderprodukts 88 „Modellprojekte, Wettbewerbe, Entwicklung von Bauland und Mietspiegel“ bei Kap. 07 25 veranschlagt.



1.2 Förderfähige Maßnahmen

1.2.1

Förderfähig ist die Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter und Vermieterinnen und der Mieter und Mieterinnen anerkannt worden ist.

1.2.2

Neuerstellung ist die erstmalige Erstellung eines solchen qualifizierten Mietspiegels sowie die Neuerstellung eines vorhandenen qualifizierten Mietspiegels in der nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB bestimmten Frist.

1.2.3

Nicht förderfähig ist die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB.

1.3 Antragsberechtigte

1.3.1

Zur Antragstellung berechtigt sind hessische Gemeinden und Zusammenschlüsse von hessischen Gemeinden (Nr. 1.3.3).

1.3.2

Die zu fördernde Gemeinde muss eine Einwohnerzahl von mindestens 40.000 Einwohnern und Einwohnerinnen haben.

1.3.3

Kooperationsprojekte im Rahmen eines Zusammenschlusses mehrerer Gemeinden, die einander angrenzen, sind förderfähig. Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 40.000 Einwohnern und Einwohnerinnen haben.

1.4 Fördervorrang

1.4.1

Gemeinden, die nach der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt worden sind, werden vorrangig gefördert.

1.4.2

Gemeinden, die für ihr Gebiet erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, werden ebenfalls vorrangig gefördert, wobei Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Priorität haben.

1.5 Förderausschluss

Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf mit dem Vorhaben noch nicht begonnen worden sein. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

1.6 Rechtsgrundlage

1.6.1

Für die Bewilligung, die Auszahlung der Zuwendung, den Nachweis der Verwendung, die Prüfung des Verwendungsnachweises, gegebenenfalls die Rücknahme oder den Widerruf des Zuwendungsbescheides, die Erstattung der gewährten Zuwendung und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG), der § 44 LHO und die hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV), die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht nach dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen sind.

1.6.2

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-GK), Anlage 3 zu den VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO werden zum Bestandteil des Zuwendungsbescheides erklärt.

1.7 Beihilferechtliche Einordnung

Die geförderten Maßnahmen stellen keine Beihilfen im Sinne von Art. 107 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar. Antragsberechtigt sind öffentlich-rechtliche Körperschaften, nicht jedoch Unternehmen. Die Erstellung von Mietspiegeln folgt einem gesetzlichen Auftrag nach § 558c BGB. Es liegt damit keine wirtschaftliche Tätigkeit vor.



2 FÖRDERUNG

2.1 Art der Förderung

Die Zuwendung wird als Projektförderung im Wege der Anteilfinanzierung als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

2.2 Höhe der Förderung

2.2.1

Für die Höhe der Förderung gilt folgendes:

- Es werden maximal 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert. Zuwendungsfähig sind Ausgaben für externe Dienstleister sowie eindeutig der Erstellung des Mietspiegels zuzuordnende Sachausgaben (z. B. Ausgaben für die Veröffentlichung des Mietspiegels). Nicht zuwendungsfähig sind Personalausgaben sowie Gemeinkosten der antragstellenden Gemeinde(n).
- Die Gesamtförderung pro Gemeinde/ Kooperationsprojekt (Nr. 1.3.3) beträgt maximal 70.000 Euro.
- Einnahmen, die mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels im Zusammenhang stehen, mindern die zuwendungsfähigen Ausgaben (z.B. Kostenbeteiligung von Wohnungsmarktakeuren oder Nutzungsgebühren für Internetanwendungen).

2.2.2

§ 56 des Hessischen Finanzausgleichgesetzes findet keine Anwendung.



3 ANTRAGS- UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

3.1 Antragsstellung

3.1.1

Bewilligungsbehörde ist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Anträge sind zu richten an das

Hessische Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
- Referat VII 7 -
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

3.1.2

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts (Nr. 1.3.3) erfolgt die Antragstellung durch eine der beteiligten Gemeinden. Diese übernimmt gegenüber dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen alle Rechte und Pflichten im Rahmen des Förderverfahrens.

3.1.3

Im Antrag sind Angaben zu machen über:

- das Vorliegen eines entsprechenden Beschlusses der beteiligten Gemeinde(n),
- Namen der (Ober-)Bürgermeister und (Ober-)Bürgermeisterinnen mit Kontaktdaten sowie die Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen für die Projektbetreuung mit Kontaktdaten,
- die Bankverbindung für die Zuschussgewährung,
- die Einwohnerzahl der antragstellenden Gemeinde(n),
- den Zeitplan zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels,

- die Planung hinsichtlich der Gesamtausgaben und der Finanzierung (sämtliche in Zusammenhang mit dem Projekt stehenden Einnahmen),
- die Leistungsbeschreibung zur Durchführung der Datenerhebung und -auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, die Grundlage der Auftragsvergabe an einen externen Dienstleister sein soll,
- die Bestätigung, dass die Auftragsvergabe noch nicht erfolgt ist.

3.1.4

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts (Nr. 1.3.3) sind folgende zusätzliche Angaben zu machen über:

- die Bevollmächtigung der antragstellenden Gemeinde durch die andere(n) Gemeinde(n) zur Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten im Rahmen des gesamten Förderverfahrens,
- alle beteiligten Gemeinden einschließlich Namen der (Ober-)Bürgermeister und (Ober-)Bürgermeisterinnen mit Kontaktdaten sowie die Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen für die Projektbetreuung mit Kontaktdaten,
- das Vorliegen entsprechender Beschlüsse aller weiteren Gemeinden, die am Kooperationsprojekt beteiligt sind.

3.2 Auszahlung der Fördermittel

Eine Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abnahme des qualifizierten Mietspiegels und Vorlage des Verwendungsnachweises. Im Verwendungsnachweis ist die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde(n) entsprechend zu dokumentieren.

3.3 Verwendungsnachweis

Der Nachweis der Verwendung erfolgt nach Nr. 6 ANBest-GK.

3.4 Prüfungsrecht

Die Bewilligungsbehörde und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Zuwendungsempfängerin hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.



4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

4.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

4.2 Datenschutz

Die Zuwendungsempfängerin erklärt sich mit Antragstellung damit einverstanden, dass zum Zwecke der Vorhabenprüfung und zur Durchführung des Bewilligungsverfahrens die erforderlichen personenbezogenen Angaben (z. B. Name, Anschrift) sowie die erforderlichen Angaben zum Vorhaben selbst und über die Höhe des Zuschusses in geeigneter Form erfasst und an die am Bewilligungs- oder Prüfungsverfahren beteiligten Institutionen zur Abwicklung des Förderverfahrens sowie zur

Information der Öffentlichkeit über vorbildliche Förderprojekte weitergegeben werden können. Wird diese Einwilligung nicht erklärt oder widerrufen, führt dies dazu, dass keine Zuwendung gewährt werden kann oder eine bereits bewilligte Zuwendung zurückgefordert wird.

4.3 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Wiesbaden, den 21.05.2021

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

VII 7-056c-02.06





IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

www.wirtschaft.hessen.de

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

© by HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, Dezember 2024