

Gemeinde Finsing

Landkreis Erding



Gemeinde Finsing, Rathausplatz 1, 85464 Finsing

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Referat D5 – Mietrecht und gewerblicher
Rechtsschutz
Prielmayerstraße 7

80097 München

Öffnungszeiten:

Montag mit Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag von 14.00 - 18.00 Uhr

Telefon: 08121 9905-0

Telefax: 08121 9905-39

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 6840 - 019423	E-Mail fryba@finsing.de	Telefon-Durchwahl 08121 9905-31	Finsing, 22.09.2021
-------------------------------	---	----------------------------	------------------------------------	------------------------

Neuerlass der Mieterschutzverordnung

Anlagen

- S. 19 der Gemeindedaten des PV Äußerer Wirtschaftsraum München für das Jahr 2019
- Auszug aus dem Bauantragsverzeichnis der Gemeinde Finsing
Plan des Gemeindegebietes Aschheim nördlich des Speichersees
Plan der Gemeindegrenze zwischen Finsing und Ismaning.

Sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,

die Gemeinde Finsing ist mit Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags vom 26.08.2021 am Anhörungsverfahren zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung beteiligt worden. Als Termin für die Stellungnahme wurde 17.09.2021 vorgegeben.

Am 15.09.2021 wurde ein Antrag auf Terminverlängerung bis zum 22.09.2021 bei Ihnen gestellt, da die erste Sitzung des Gemeinderates Finsing am 20.09.2021 stattfindet. Der beantragten Terminverlängerung wurde stattgegeben.

Folgende Stellungnahme wird durch die Gemeinde Finsing abgegeben:

Die Gemeinde Finsing ist eine von 13 Bayerischen Gemeinden, die als Übersprungsgemeinde in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen wurde. Eine Auswertung der relevanten Daten der Gemeinde Finsing erfolgte nur bis zum 31.12.2018.

Aus den eigenen Daten der Gemeinde Finsing haben wir festgestellt, dass wir die Teilbedingung 1 "Überdurchschnittlich stark steigende Mieten" und Teilbedingung 2 "Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte" zur Aufnahme in die Mieterschutzverordnung nicht erfüllen.

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Erding
VR-Bank Erding

IBAN DE18 7005 1995 0000 3652 13
IBAN DE85 7016 9605 0003 4160 89

BIC BYLADEM1ERD
BIC GENODEF1ISE

Allgemeine Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten durch die Gemeinde Finsing und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter www.finsing.de abrufen. Diese Informationen erhalten Sie bei Bedarf auch von den jeweiligen Sachgebietsleitern vor Ort.

Nach dem Gutachten des Instituts für Wohnen ist für die Gemeinde Finsing die Teilbedingung 3 „unzureichende Wohnbautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“ erfüllt. Dies führt daher, dass die Daten der beiden vergleichszeiträume 2013 und 2018 abgeglichen wurden. Nach der beiliegenden Seite 19 der Gemeindedaten des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München für die Gemeinde Finsing im Jahr 2019 wurden in diesem Zeitraum von 6 Jahren nur 95 Wohnungen neu errichtet. Die Daten des Jahres 2019 sind in diesem Bericht ebenfalls enthalten und schlagen mit 37 Wohnungen zu Buche. Die Auswertung der fertiggestellten Bauvorhaben aus unserem Bauantragsverzeichnis, das wir Ihnen in der Anlage ebenfalls beilegen, ergibt für den Zeitraum 01.01.2020 bis 21.09.2021 insgesamt 60 Wohnungen. Vom 01.01.2019 bis zum 21.09.2021 wurden somit innerhalb von etwas mehr als 2,5 Jahren insgesamt 97 Wohnungen errichtet. Dies sind um 2 Wohnungen mehr als in den 6 Jahren davor. Die Neubautätigkeit hat sich seit 2019 somit mehr als verdoppelt. Bei der Annahme aktueller Zahlen, die natürlich in einem derart umfangreichen Gutachten nicht möglich sind, würde die Gemeinde Finsing die Teilbedingung 3 sicher auch nicht mehr erfüllen.

Durch die hohe Neubauquote der letzten 2,5 Jahre müssten die Teilbedingung 4 und 5 „geringer Leerstand bei hoher Nachfrage“ auch nicht mehr erfüllt sein. Daten hierfür liegen uns jedoch nicht vor.

Anhand der vorgenannten Tatsachen kann man erkennen, dass die 4 Nachbargemeinden Markt Schwaben, Pliening, Aschheim und Ismaning, die sich aus eigenen Zahlen in der Mieterschutzverordnung befinden, von den Werten her gesehen nicht auf die Gemeinde Finsing „überspringen“.

Hinzu kommt, dass sich der bebaute Teil der Gemeinde Aschheim südlich des Ismaninger Speichersees befindet. Die gemeinsame Grenze zwischen Finsing und Aschheim hat eine Länge von ca. 2,2 km und liegt im Speichersee und am völlig unbewohnten, ca. 2 Quadratkilometer großen Teils von Aschheim nördlich des Speichersees. Aschheim ist von Finsing aus direkt nicht erreichbar. Von der Gemeinde Finsing aus führen die St2082 über die Gemeinden Pliening und Kirchheim nach Aschheim oder über die B 388 über Moosinning und Ismaning nach Aschheim.

Mit der Gemeinde Ismaning haben wir eine gemeinsame Grenze mit einer Länge von ca. 3,2 km. Diese Grenze ist geprägt durch die Senderanlage des Bayerischen Rundfunks. Es gibt nur eine direkte Straßenverbindung nach Ismaning, die nur für den Anliegerverkehr freigegeben ist. Die Verbindung nach Ismaning ist nur über die B 388 im Gemeindegebiet Moosinning möglich.

Diese Darlegungen zeigen auf, dass zu beachtende Gemeinden innerhalb des Geltungsbereichs der Mieterschutzverordnung nur Markt Schwaben und Pliening sind. Aschheim und Ismaning müssen wegen der fehlenden Verkehrsbeziehungen aus der Betrachtung herausfallen.

Es überwiegen somit die Gemeinden, die sich nicht im Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung befinden. Finsing ist somit nicht als Übersprunggemeinde zu werten.

Wir beantragen hiermit aus den vorgenannten Gründen, dass wir aus dem Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung herausgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

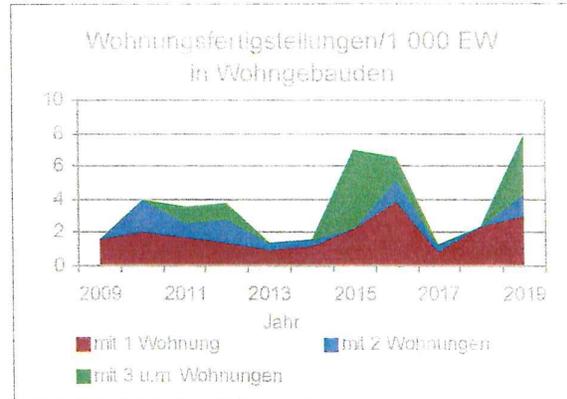
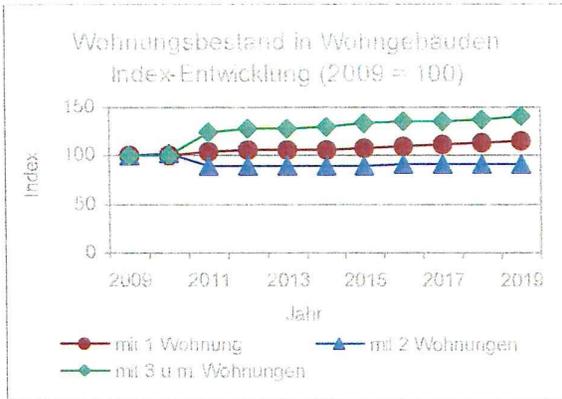


Max Kressirer
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Bauantragsverzeichnis der Gemeinde Finsing
 Fertiggestellte Bauvorhaben in der Zeit vom 01.01.2020 - 21.09.2021

Bauantrags-Nr.	Nummer Id.	Flst.-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Vorhaben	Wohnheiten
2020	18	1921/21, 1921/20	Wiesenweg	8	Neubau einer Doppelhaushälfte / DB (Wiesenweg 8)	2
2019	55	1995/13, 1996/18	Münchener Straße	2	Neubau eines Arzthauses (BK 1), Änderung im EG von Arztpraxis in Büro Sperr. & Zellner	
2019	54	2923/0	An der Dorfen	27	Erweiterung der bestehenden Wohnfläche (Zweite Wohninheit)	1
2019	51	2274/0	Hintere Moosstraße	10	Ersatzbau eines Wohngebäudes mit Erweiterung zu einer zweiten Wohninheit; zunächst: Beseitigung des bestehenden Gebäudes mit der Beseitigung wird ab 08.11.2019 begonnen	1
2019	39	643/4	Hauptstraße	22	Anbau eines Minihauses mit Garage	1
2019	35	51/16	Kistlerweg	7	Erichtung einer Terrassenüberdachung	
2019	34	1996/10, 1995/5	Münchener Straße	2	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (BK 2) - Änderung EG von 3 in 5 Gewerbeeinheiten; 2. Tektur zur Eingabe 03.05.2019	16
2019	32	160/0	Hofener Straße	12	Erichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau; Sanierung Nebengebäude	
2019	30	510/9	Neubuch	4	Anbau an bestehendes Wohnhaus	
2019	23	1969/9	Lärchenweg	4	Umnutzung von zwei Garagen und eines Lagers in einer Ferienwohnung	
2019	20	2255/2	Ismaninger Straße	33	Erichtung einer Doppelgarage	
2019	13	2634/0	Finsinger Straße	23	Einbau von Büroflächen (Erweiterung von gewerblichen Flächen)	
2019	11	216/0	Heckenweg		Neubau einer landw. Mehrzweckhalle	
2019	1	144/0	St.-Georg-Weg	6	Neubau eines Hauses mit zwei Wohnheiten	2
2018	41	6/0	Markt Schwabener Straße	24	Neubau eines Wohnhauses	1
2018	34	2030/2			Werk 01.90, Geb. 081.0, Neubau Streckendienst	
2018	28	2350/7	Brennermühlstraße	27	Neubau eines Gartenhauses	
2018	22	1995/5, 1996/10	Münchener Straße	2	Neubau eines Arzthauses	
2018	16	101/6, 101/4, 101/0	Kirchenstraße	10	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 und 6 Wohnheiten und Tiefgarage	17
2018	10	46/0	Geltinger Straße		Neubau eines landw. Weideunterstandes	
2018	5	2418/3	Brennermühlstraße	109	Erichtung eines Anbaus an eine bestehende Lagerhalle	
2017	45	1991/70, 1991/69, 1991/71, 1990/2	Eschenstraße	20-24	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und zwei Doppelhäusern mit Garagen	18
2017	39	2710/0	Finsinger Straße	16	Erichtung einer überdachten Fläche	
2017	28	2330/0	Ismaninger Straße	12	Erichtung eines Lagerraums	
2017	21	1945/0, 1944/1	Im Einfang	1	Nutzungsänderung, ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude in ein Wohngebäude	1
2017	2	2471/2	Am Park	8	Erneuerung des Dachstuhles und des Giebels des bestehenden Wohnhauses	
Gesamtzahl fertiggestellter Wohnheiten						60

3. Wohnen und Flächennutzung
 3.1 Wohngebäude, Wohnungen und Wohnungsfertigstellungen
 Gemeinde Finsing



Jahr	Wohngebäuden	Bestand an ... Wohnungen in Wohngebäuden				Wohnungsfertigstellungen ...			
		insg.	darunter mit ... 1 Whg.	2 Whg.	3 u.m. Whg.	in Wohn- u. Nichtwohngebäuden	darunter nur in Wohngebäuden mit ... 1 Whg.	2 Whg.	3 u.m. Whg.
2009	1.002	1.691	634	524	533	7	7	0	0
2010	1.015	1.708	643	532	533	17	9	8	0
2011	1.038	1.793	661	466	666	15	7	4	4
2012	1.048	1.815	667	468	680	16	6	6	4
2013	1.054	1.825	671	470	684	6	4	2	0
2014	1.060	1.836	675	468	693	8	5	2	0
2015	1.072	1.870	684	472	714	33	10	0	21
2016	1.095	1.904	701	478	725	30	18	6	6
2017	1.100	1.910	705	480	725	6	4	2	0
2018	1.112	1.924	716	480	728	12	11	0	0
2019	1.133	1.963	729	482	752	37	14	6	17

200 400 600 800 m



Erstellt am: 22.09.2021
Maßstab 1:10000



200

400

600

800

m

Brennermühle

*Sendeanlage
Bayrischer Rundfunk*

Straße nur für Anlieger Freyfelden

Erstellt am: 22.09.2021
Maßstab 1:10000

