

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 - 119598

E-Mail
fryba@finsing.de

Telefon-Durchwahl
08121 9905-29

Finsing,
06.10.2025

Neuerlass der Mieterschutzverordnung 2025; Stellungnahme der Gemeinde Finsing

Sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,

die Gemeinde Finsing ist mit Schreiben vom 10.09.2025 durch das Bayerische Staatsministerium der Justiz als Gemeinde, deren Einstufung sich geändert hat bzw. die im vorangegangenen Verfahren eine Stellungnahme abgegeben hat, am Anhörungsverfahren zum Neuerlass der Mieterschutzverordnung beteiligt worden.

Folgende Stellungnahme wird durch die Gemeinde Finsing abgegeben:

Die Mietpreisbremse kann in der Gemeinde Finsing nicht zur Anwendung kommen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Sie erfordert eine genaue Kenntnis über Vergleichsmieten, die im Gemeindegebiet bezahlt werden. Ein entsprechender Mietspiegel liegt nicht vor und es gibt auch keine anderen Unterlagen, aus denen die ortsübliche Vergleichsmiete eindeutig feststellbar ist.

In dem Gutachten wurden Datenbestände verwendet, die nur bis 2022 ausgewertet sind. Im Jahr 2023 gab es im Gemeindegebiet Finsing Baugenehmigungen für 41 Wohnungen. Es handelt sich dabei um den zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre, der jedoch nicht berücksichtigt wurde. Insgesamt wurden in den letzten 2 Jahren ca. 50 Wohnungen fertiggestellt, die jedoch zu keinem Einwohnerzuwachs geführt haben. Die Einwohnerwerte schwankten in den letzten Jahren +/- 10 Personen. Die höhere Anzahl von Wohnungen bei gleichbleibenden Einwohnern muss auch Einfluss auf eine verbesserte Wohnungsversorgungsquote haben. Die bereits im Gutachten dargestellte sehr gute Situation hat sich durch den Wohnungsbau in den letzten beiden Jahren

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Erding
VR-Bank Erding

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

BIC BYLADEM1ERD
BIC GENODEF1ISE

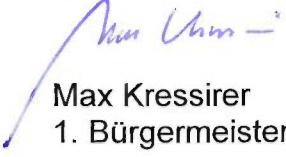
nochmals verbessert.

Die Mietpreissteigerung von 4,2 % p.a zeigt, dass die Mietpreise niedriger steigen, als die abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Weiters entwickeln sich die Nominallöhne in einem höheren Prozentsatz als die Mietpreissteigerung und es ist davon auszugehen, dass die „hohe Mietbelastungsquote“ von 27,5 % wieder unterschritten wird.

Im Gemeindegebiet Finsing gibt es nach den Gemeindedaten 2022 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München 1157 Wohngebäude mit 2076 Wohnungen, somit durchschnittlich weniger als 2 WE je Wohngebäude. Aufgrund kaum vorhandener größerer Mietwohngebäude ist die Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum als Problem nicht bekannt.

Wir beantragen hiermit aus den vorgenannten Gründen, dass die Gemeinde Finsing aus dem Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung herausgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen


Max Kressirer

1. Bürgermeister