



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2023/3825

Anlage Nr.: _____

Datum: 24.01.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	13.02.2023	öffentlich

Tagesordnung

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Hennef

Beschlussvorschlag

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss beschließt:

Für die Stadt Hennef wird 2023 ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt.

Begründung

Das Thema Mietspiegel wurde bereits in den zurückliegenden Jahren diskutiert (Antrag von Bündnis 90/Die Grünen vom, 05.04.2022, Beratung im Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen 31.05.2022, SPD-Fraktion vom 29.9.2014, Beratung im Ausschuss für Generationen, Soziales und Integration am 13.11.2014). Die Ausgangslage hat sich seitdem verändert, da zum 01. Juli 2022 die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft getreten ist (Mietspiegelreformgesetz – MsRG).

Für alle Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern werden damit Mietspiegel bis zum 01. Januar 2023 verpflichtend (die Stadt Hennef hat mit Stand 26.10.2022 49.589 Einwohner).

Dabei gelten allerdings Übergangsfristen: Städte dieser Größe, die bislang über keinen Mietspiegel verfügen, müssen bis zum 01.01.2023 einen einfachen Mietspiegel erstellen und veröffentlichen. Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gilt eine Übergangsfrist bis zum 01.01.2024. Durch die Mietspiegelverordnung werden Inhalt und Verfahren zur Erstellung und Anpassungen von Mietspiegeln - qualifiziert und nicht qualifiziert - geregelt.

Was ist ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel und die damit zu zahlende

Miete/m² erfolgt nach den wohnwertrelevanten Merkmalen des § 558 BGB: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung, soweit sie für die Mietpreisbildung relevant sind, werden berücksichtigt. Weitere außergesetzliche Merkmale können ebenfalls herangezogen werden.

Wie kann ein Mietspiegel helfen?

In der Regel enthält ein Mietspiegel verschiedene Kategorien mit unterschiedlichen Ausprägungen, mit deren Hilfe die Eigenschaften einer Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels beschrieben werden und die bei der Abschätzung des üblichen Mietzinses herangezogen werden können. Ausgehend von einem konkreten Wohnungsangebot lässt sich dann bestimmen, ob der verlangte Mietzins ortsüblich und angemessen ist oder nicht. Solche Kategorien und mögliche Ausprägungen sind beispielsweise: der Stadtbezirk, in dem sich die Wohnung befindet; die Lage des Hauses (Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung, öffentliche Infrastruktur, Bebauungsdichte, Umgebungsvegetation usw.), das Baujahr des Hauses; Qualität der Wohnungsausstattung (Zentralheizung, Parkettboden, schalldämmende Fenster usw.); Zustand im Hinblick auf sparsamen Energieverbrauch (Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung, etc.)

- Der Anbieter einer Wohnung kann den Mietspiegel dazu nutzen, um den ungefähren Mietzins abzuschätzen, zu dem er die anzubietende Wohnung vermutlich vermieten kann.
- Der Mieter kann, ausgehend von einem konkreten Wohnungsangebot, vergleichen, ob der verlangte Mietzins ortsüblich und angemessen für diese Wohnung ist.
- Bei Streitigkeiten über ein Mieterhöhungsverlangen können beide Parteien den Mietspiegel dazu heranziehen, um die Richtigkeit der eigenen Position zu beweisen. Die im Mietspiegel enthaltenen Angaben gelten dabei auch im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung als Beweismittel, das der freien Würdigung durch das Gericht unterliegt.

Ein*e Vermieter*in kann bei einer Mieterhöhung die ihn begrenzende Vergleichsmiete auch alternativ über eine unabhängige Mietdatenbank oder mindestens drei vergleichbare Mietobjekte feststellen. Gibt es für die Gemeinde, in der die Wohnung liegt, einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben zusätzlich die maßgeblichen Werte des qualifizierten Mietspiegels angeben. Das auf Vergleichswohnungen gestützte Mieterhöhungsverlangen ist formal unwirksam, wenn der Vermieter diese Angaben nicht macht.

Laut aktueller Mieterschutzverordnung des Landes NRW zählt die Stadt Hennef zu den 18 Kommunen im Land, in denen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der rasanten Mietpreisentwicklung die sogenannte Mietpreisbremse gilt. Dort darf bei einer Neuvermietung die neu verlangte Miete nur zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Außerdem dürfen Bestandsmieten bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um max. 15 Prozent angehoben werden. Um diese Vergleichsmiete möglichst rechtssicher feststellen zu können, bietet sich ein qualifizierter Mietspiegel an. Ansonsten bleiben die Maßnahmen der Mietpreisbremse weitgehend wirkungslos, da die alternativen Methoden zur Feststellung der Vergleichsmiete finanziell aufwendig und rechtlich leicht angreifbar sind. Aus diesem Grund fordert z.B. der Deutsche Mieterbund, dass Kommunen, in denen die Mietpreisbremse gilt, auch unterhalb von 50.000 Einwohner*innen ein qualifizierter Mietspiegel gesetzlich verpflichtend sein solle (vgl. Pressemitteilung Deutscher Mieterbund vom 19.05.2021).

Warum wurde das Mietspiegelrecht geändert?

Der Gesetzgeber verspricht sich eine höhere Aussagekraft der Mietspiegel und mehr Transparenz für Mieter und Vermieter hinsichtlich der Datenerhebung. Zudem sollen einfache und qualifizierte Mietspiegel nun alle zwei bzw. vier Jahre aktualisiert werden. Uralt-Mietspiegel wird es dann nicht mehr geben.

- Mietspiegel - besonders qualifizierte Mietspiegel - wurden in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt. Häufiger Streitpunkt war die Frage, ob der qualifizierte Mietspiegel nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt wurde, denn die "anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze" waren nicht definiert.
- Durch das neue Gesetz und die klaren Vorgaben zur Datengrundlage, Erhebung und Verarbeitung der Daten soll die Rechtssicherheit besonders der qualifizierten Mietspiegel, ihre Bedeutung und ihre Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum nun gestärkt werden. Und es soll ein Anreiz geschaffen werden, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Gemeinden erstellt werden.

Worin besteht der Unterschied zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel?

Für beide Verfahren gilt: Basis der Berechnungen soll im Idealfall die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Stadt oder Gemeinde sein.

Einfacher Mietspiegel

Die Erstellung und Anpassung des einfachen Mietspiegels ist an kein mathematisches Verfahren gebunden. Angaben zur Grundgesamtheit der mietrelevanten Wohnungen, zur Größe einzelner Erhebungseinheiten oder Stichprobengrößen sowie das mathematische Verfahren zur Ermittlung der Kaltmieten/m² sind in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern. Die Anforderungen an einfache Mietspiegel sind niedrigschwelliger als an qualifizierte, diese können im Streitfall vor Gericht jedoch nicht herangezogen werden.

Qualifizierter Mietspiegel

Die "wissenschaftlichen Standards" zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden in der Mietspiegelverordnung klar definiert. Erste Wahl ist die Regressions- oder Tabellenanalyse, eine Kombination beider Methoden soll ebenfalls möglich sein.

- Qualifizierte Mietspiegel müssen auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Auch hier sind die Angaben zur Grundgesamtheit der mietrelevanten Wohnungen, zur Größe einzelner Erhebungseinheiten oder Stichprobengrößen sowie das mathematische Verfahren zur Ermittlung der Kaltmieten/m² in Grundzügen in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern.
- In allgemeiner Form ist darzustellen, welche der personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden.
- Es ist darzulegen, welche Auswirkung die Größe sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der Wohnung, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf die Höhe der Miete pro Quadratmeter hat.
- Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.
- Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sind diese exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

Erhebung und Übermittlung von Daten, Veröffentlichung

- Zum Erstellen der Mietspiegel können Daten aus dem Melderegister, der Verwaltung der Grundsteuer sowie der Gebäude- und Wohnungszählung durch den Zensus abgefragt und genutzt werden.
- Waren die Angaben zur vermieteten Wohnung bisher freiwillig, müssen Vermieter und Mieter nun im Falle eines qualifizierten Mietspiegels Auskunft über die Miethöhe und die Merkmale der vermieteten Wohnung geben. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Qualifizierter und einfacher Mietspiegel sowie seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für ihre Ausgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.
- Einfache Mietspiegel sollen nach zwei Jahren und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

Das Erfordernis der Anerkennung

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung und wie lange dauert die Erstellung?

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren sehr stark und sind abhängig von der Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und weiteren Einflussfaktoren, die mit dem Inhalt und dem Aufbau des Mietspiegels zusammenhängen.

Quellen:

<https://deutschesmietrecht.de/mieterhoehung/199-qualifizierter-und-einfacher-mietspiegel.html>

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln

Herausgeber Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); 3. aktualisierte Auflage 2020

Für die Stadt Hennef sollte in Hinblick auf die voraussichtlich kurzfristig erreichbare Einwohnerzahl von 50.000 EW und die dadurch ausgelöste gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines solchen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. Für einen qualifizierten Mietspiegel muss eine repräsentative Primärdatenerhebung vorgenommen werden, was erheblichen Einfluss auf die Kosten der Erstellung hat. Die genauen Kosten lassen sich nur für den Einzelfall bestimmen. Dabei spielen auch Faktoren wie die Größe der Stichprobe, die Art der Veröffentlichung und die Erbringung von Teilleistungen durch die Kommune eine Rolle.

Im Haushalt 2023 stehen einmalig Haushaltsmittel in Höhe von 40.000 € für den Mietspiegel zur Verfügung. Die Vergabe hat im Wettbewerb nach den Vorgaben der Unterschwellenvergabeordnung – UvGO zu erfolgen.

Qualifizierte Mietspiegel müssen in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden, damit sie ihre Gültigkeit bewahren, sodass auch dafür in Zukunft Sach- und Personalaufwendungen bei der Stadt Hennef entstehen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| ☐ Keine Auswirkungen | ☒ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: Erstaufstellung ca. 40.000 € € |
| ☒ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| ☒ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: Produkt 002, SK: 529101 | Lfd. Mittel: 40.000 € |
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Einsparungen | Betrag € |
| ☐ Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| ☐ Bemerkungen | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 24.01.2023

Mario Dahm
Bürgermeister