

Drucksache Nr.: 187/2022

Dezernat III
Federführend: Soziale Hilfen
Anlagen:
Az.: 400-be-mm

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	14.07.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	19.07.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Erstellung eines Mietspiegels

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Erstellung eines einfachen Mietspiegels im Sinne des § 558c BGB für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird zugestimmt.

Der Stadtrat stellt hierfür im Haushaltsjahr 2022 25.000 EURO als außerplanmäßige Mittel zur Verfügung.

Die Verwaltung wird mit der Auswahl eines Dienstleistungsunternehmens zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels beauftragt.

Begründung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den Entgelten - geregelt in § 558 Abs. 2 BGB - gebildet, die in der Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel sind Orientierungshilfen für Mieter und Vermieter und tragen bei der Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete dazu bei, rechtliche Konflikte zwischen den Parteien zu minimieren bzw. zu vermeiden. Mietspiegel sind ein Service für die Bürgerinnen und Bürger, sie sollen für Transparenz sorgen und können das Angebot auf dem Wohnungsmarkt stabilisieren.

Zuletzt wurde im Jahre 2004 seitens der Stadt Neustadt ein einfacher Mietspiegel erstellt, der bislang weder fortgeschrieben noch neu aufgelegt wurde. Aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG, in Kraft getreten zum 01.07.2022) besteht jedoch nunmehr die Verpflichtung, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Zudem ist vorgesehen, dass Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig zwingend einen Mietspiegel erstellen **müssen**.

Wie bereits ausgeführt unterscheidet das Bürgerliche Gesetzbuch dem Grunde nach in den §§ 558c und 558d in **einfache und qualifizierte Mietspiegel**. Bei einem einfachen Mietspiegel reicht es aus, wenn die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von der Gemeinde erstellt worden ist.

An einfache Mietspiegel werden nur wenige grundsätzliche Anforderungen, insbesondere Vorschriften hinsichtlich der Dokumentation und der Veröffentlichung, gestellt. Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels ist vorbehaltlich der §§ 4 und 5 der Mietspiegelverordnung an keine weiteren Vorgaben, insbesondere an kein mathematisches oder wissenschaftliches Verfahren, gebunden. Ein einfacher Mietspiegel und seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für ihre Ausgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

Die Daten für den einfachen Mietspiegel werden in der Regel durch eine repräsentative Befragung auf Basis einer Zufallsstichprobe von ortsansässigen Vermietern und ggfs. Mietern erhoben. Daher ist die Erstellung und Fortschreibung eines einfachen Mietspiegels wie bereits erwähnt die kostengünstigere Variante. Einfache Mietspiegel sollen zwar nach § 558c Abs. 3 BGB alle zwei Jahre angepasst werden, gelten aber auch ohne eine Anpassung grundsätzlich erstmal weiter, wenngleich mit eingeschränkter Beweiskraft. Dadurch könnte auch die Fortschreibungsfrist verlängert werden, was sich auf lange Sicht bei den Kosten bemerkbar macht..

Für einen qualifizierten Mietspiegel gelten hingegen darüber hinaus noch weitere Kriterien, die erfüllt sein müssen:

- Der qualifizierte Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden; dies ist der Fall, wenn dieser unter Beachtung der in den §§ 7 bis 21 der Mietspiegelverordnung geregelten Anforderungen erstellt wurde. In aller Regel wird dies sichergestellt, in dem die Erstellung wie die Fortschreibung von einem entsprechend qualifizierten Dritten erstellt wird.
- Er muss von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter oder von der Gemeinde anerkannt sein, hier wäre ein Arbeitskreis zur Abstimmung der Erhebungskriterien zu bilden.
- Weiterhin **muss** ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist also in aller Regel wesentlich zeitaufwändiger (und deswegen letztlich auch teurer). Deswegen hat der Gesetzgeber für Gemeinden (wie Neustadt an der Weinstraße), die infolge dieser Bestimmung erstmalig einen Mietspiegel erstellen müssen, eine längere Frist zur Ersterstellung eingeräumt: zur Vorlage eines einfachen Mietspiegels ist der 01.01.2023 vorgesehen, beim qualifizierten Mietspiegel erst ein Jahr später (01.01.2024).

Finanzielle Auswirkungen:

Für die erstmalige Erstellung eines einfachen Mietspiegels im Sinne des § 558c BGB bei Vergabe an einen externen Dienstleister entstehen geschätzte Aufwendungen um 25.000 Euro. Die hierfür erforderlichen Mittel müssten im Haushalt 2022 als außerplanmäßige Mittel bereitgestellt werden. Die Verwaltung schlägt in diesem Falle vor, die im Stellenplan vorgesehene Stelle zunächst nicht zu besetzen, es wird in den Folgejahren geprüft, ob die Fortschreibung kostengünstiger auch mit eigenem Personal - also ohne Unterstützung durch Dritte - realisiert werden kann.

Demgegenüber würde die Anfertigung eines qualifizierten Mietspiegels geschätzte Aufwendungen um 35.000 Euro verursachen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Personalaufwand für die Verwaltung für den Abstimmungsprozess mit den Interessenvertretern ungleich höher ist, ein zusätzlicher Personaleinsatz wäre daher zwingend notwendig. Der qualifizierte Mietspiegel **muss** gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach zwei Jahren fortgeschrieben und nach vier Jahre dann komplett neu aufgelegt werden, aufgrund der Vorgaben wird auch hier eine Vergabe an einen die Qualitätskriterien garantierenden externen Dienstleister erforderlich sein.

Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise:

Die Verwaltung wird unmittelbar nach Beauftragung und Bereitstellung der außerplanmäßigen Mittel durch den Stadtrat eine beschränkte Ausschreibung durchführen und verschiedene Anbieter zur Abgabe eines **Angebotes zur Erstellung und Fortschreibung eines einfachen Mietspiegels nach § 558c BGB** auffordern.

Zu gegebener Zeit nach Ersterstellung wird die Verwaltung prüfen, ob in der Folge mittels eigenem Personal die Fortschreibung auch ohne Unterstützung durch Dritte kostengünstiger durchgeführt werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, 30.06.2022

Oberbürgermeister