

Fachbereich	Sachgebiet	AZ	Telefon	Datum
3.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschuss	902.41	24-313	20.09.2019
Beantwortung / Stellungnahme zu einer Anfrage				
Beantwortung der Anfrage <input checked="" type="checkbox"/>	Zwischenbescheid zur Anfrage <input type="checkbox"/>	Stellungnahme zum Antrag <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
der Fraktion der SPD am 12. Dezember 2018				
im Gemeinderat		am 23. Oktober 2019		

Macht ein eigener Mietspiegel für Geislingen Sinn und welchen Aufwand würde die Erstellung bedeuten?

I. Allgemeines zum Mietspiegel

Bedeutung von Mietspiegeln

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz. Eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels besteht nicht.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe als Orientierungshilfe dienen. Dort, wo die Mietpreisbremse für Wohnraum gilt, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete den Maßstab für die Höhe des Mietpreises bei Neuvermietungen. Gilt keine Mietpreisbremse, sind die Informationen aus Mietspiegeln nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Außerdem können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

Arten von Mietspiegeln

Nach der gesetzlichen Definition ist jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel.

Unterschieden werden einfache und qualifizierte Mietspiegel. Der einfache Mietspiegel wird in der Regel von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter unter Verwendung deren Kenntnisse und Daten erstellt. Einfache Mietspiegel müssen alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden.

Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nachprüfbar dokumentiert unter Anwendung statistischer Verfahren erstellt werden. Wie einfache Mietspiegel müssen sie alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden (i. d. R. anhand des „Verbraucherpreisindex“). Qualifizierte Mietspiegel sind alle vier Jahre neu zu erstellen.

Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an qualifizierte Mietspiegel:

- Mitteilungsverpflichtung: Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel (z. B. drei Vergleichswohnungen) stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).
- Vermutungswirkung: Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Mietspiegel können im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Die Anforderungen an die Qualität des Mietspiegels sind hierbei unterschiedlich. An die Qualität eines Mietspiegels als Begründungsmittel werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Für die Verwendbarkeit eines Mietspiegels als Mittel zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess kommt es dagegen entscheidend auf dessen Qualität an.

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Erstellung von Mietspiegeln

Mietspiegel können von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Es genügt hierbei, wenn ein Interessenverband den Mietspiegel erstellt und der andere Interessenverband ihn anerkennt. In der Praxis wird der Mietspiegel häufig von der Gemeinde erstellt und die Interessenverbände werden über einen „Arbeitskreis Mietspiegel“ an dem Erstellungsprozess beteiligt. Der Vorteil hieran ist, dass die Beteiligung der Interessenvertreter das Vertrauen in die ausgewiesenen Mieten erhöht. Obwohl die Anerkennung des Mietspiegels durch die beteiligten Interessenvertreter in diesem Fall nicht erforderlich wäre, ist sie in der Praxis üblich und sollte wegen der erhöhten Akzeptanz in jedem Fall angestrebt werden.

Die Erstellung eines Mietspiegels für die Gebiete mehrerer Gemeinden ist sinnvoll, sofern die Wohnungsmarktverhältnisse hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Mietenstruktur miteinander vergleichbar sind oder wenn die Siedlungsgebiete eng miteinander verflochten sind.

Ermittlung / Ermittlungsgrundlagen

Für den einfachen Mietspiegel enthält das Gesetz keine Vorgaben hinsichtlich der benötigten Daten. Beim qualifizierten Mietspiegel und auch beim einfachen Mietspiegel müssen die Daten repräsentativ sein.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Geförderte Wohnungen, Ausreißer des Mietbetrages, Abweichung der üblichen Wohnnutzung, möblierte Wohnungen, Wohnraum für besondere Gruppen (Wohnheime) usw. dürfen nicht zur Auswertung verwendet werden.

Um einen modellkonformen Mietspiegel schaffen zu können, muss der Begriff „Miete“ definiert und von den Betriebskosten abgetrennt werden.

Die Mieten werden nach Wohnwertmerkmalen wie Stadtviertel, konkrete Lage (Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung), Baujahr, Wohnungsgröße und Qualität der Wohnungsausstattung bestimmt. Bei der Erhebung der Daten sind Regelungen des Bundes- und Landesdatenschutzgesetzes zu beachten.

Die beiden Auswertungsmethoden zugrundeliegenden Datensätze müssen aktuell sein, den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt repräsentativ abdecken und über eine Zufallsstichprobe anhand von Mieter- bzw. Vermieterbefragungen gewonnen werden. Die benötigten Daten könnten auf unterschiedliche Art und Weise bei den Vermietern, den Vermieter oder bei beiden beschafft werden durch:

- Telefonische Befragung
- Schriftliche Befragung
- Persönliche Befragung

Die Angaben zu den Wohnungen durch die Befragungen müssen durch Stichproben wiederum durch eine Befragung geprüft werden. Es ist unbedingt zu beachten, dass zwischen Datenerhebung und Veröffentlichung des Mietspiegels nur ein kurzer Zeitraum liegt.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist eine umfassende Dokumentation des Verfahrens erforderlich, um die Ergebnisse nachvollziehbar überprüfen zu können. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Kosten

Die Kosten variieren je nach Aufbau und Anforderungen des Mietspiegels.

Die Kosten können entstehen:

- durch die Datenbeschaffung
- durch Bereinigung, Auswertung und Plausibilisierung der Daten
- durch Kosten für die Veröffentlichung.

Möglichkeiten zu Reduzierung der Kosten:

- Verkauf des Mietspiegels als Broschüre
- evtl. Kostenbeteiligung oder Sponsoring von Firmen, die einen Nutzen aus dem Mietspiegel ziehen
- Sponsoring von den Interessenvertretern (Mieterverein, Vermieterbund, ...)

II. Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Geislingen

Grundsätzlich ist zu klären, welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll. Im Hinblick auf die rechtlichen Auswirkungen ist ein qualifizierter Mietspiegel zu empfehlen.

Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB im Rahmen von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden wird derzeit noch vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg gefördert. Eine Förderung setzt eine Kooperation von mindestens zwei Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels voraus, wenn die kooperierenden Gemeinden zusammen eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben.

Die Höhe der Förderung liege bei 0,50 Euro je Einwohner und ist auf einen Höchstbetrag von maximal 50.000 Euro je Kooperationsprojekt begrenzt. Allerdings ist die Förderung auf die Haushaltsjahre 2018 und 2019 befristet. Eine Bewerbung wäre noch bis spätestens 31.10.2019 möglich.

Der Vorsitzende der Geschäftsstelle Gutachterausschuss hat bereits Anfang des Jahres Angebote von Externen für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eingeholt. Bei einer unterstellten Kooperation mit den Nachbargemeinden Bad Überkingen, Amstetten und Böhmenkirch mit einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 40.000 Einwohner würden Kosten von insgesamt ca. 52.000 Euro entstehen. Dafür wäre ein Zuschuss von ca. 20.000 Euro anzusetzen. Diese Kooperation wurde aus kostenbedingten Gründen nicht mehr weiterverfolgt.

Fazit

Grundsätzlich ist die Erstellung eines Mietspiegels ein Schritt für die Schaffung von mehr Markttransparenz.

Eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels besteht nicht. Es handelt sich vielmehr um eine freiwillige Aufgabe, die regelmäßig Kosten verursacht. Die Grundsteuerreform erfordert zum jetzigen Stand keinen Mietspiegel, sondern nur aktuelle rechtliche Bodenrichtwerte.

Nach derzeitigem Stand sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen. Eine (nicht kostendeckende) Förderung gibt es nur für die erstmalige Erstellung des Mietspiegels.

Aufgrund der aktuellen zeitlichen Beanspruchung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss durch die Neuorganisation und Zusammenlegung der Gutachterausschüsse ist die Betreuung für die Erstellung eines Mietspiegels derzeit personell nicht leistbar. Ggfs. kann die Erstellung eines Mietspiegels nach Etablierung des gemeinsamen Gutachterausschusses zusammen mit beteiligten Kommunen angegangen werden.

Auch die Ankündigung des Bundesjustizministeriums vom Mai dieses Jahres, gemeinsam mit dem Bundesinnen-, Bau- und Heimatministerium konkrete Vorgaben für Mietspiegel in deutschen Städten erarbeiten zu wollen, spricht dafür, erst einmal abzuwarten bis diese Vorgaben vorliegen.

Gez. Theresa Brühl / Alwine Aubele

Quellen:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn, 2. Auflage 2014
Haus und Grund, Berlin: Mietspiegel-Debatte, März 2019