

BESCHLUSSVORLAGE V0603/15 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Referat für Soziales, Sport und Freizeit
	Kostenstelle (UA)	4002
	Referent:	Wolfgang Scheuer
	Telefon	3 05-25 00
	Telefax	3 05-25 04
E-Mail	sozial+sportreferat@ingolstadt.de	
Datum	20.07.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
(Referent: Herr Scheuer)

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion, einen qualifizierten Mietspiegel in Ingolstadt zu erstellen, wird abgelehnt.

gez.

Wolfgang Scheuer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

1. Regelungsgehalt des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovillierungsgesetz MietNovG)

In das Mietrecht des BGB wurden mit den §§ 556 d ff BGB unter anderem folgende Regelungen eingefügt:

- Bei der **Wiedervermietung** von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen.
Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung für höchstens jeweils 5 Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung liegt.
- Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.
- Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann.

Die Bayerische Staatsregierung hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und für 144 bayerische Gemeinden und Städte die Mietpreisbremse ab 1.8.2015 eingeführt. Hierzu zählt auch die Stadt Ingolstadt.

2. Qualifizierter Mietspiegel nicht zwingend erforderlich

Die gesetzliche Neuregelung stellt nicht zwingend auf das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels als Voraussetzung für die Aufnahme in die Rechtsverordnung ab.

Von den 144 betroffenen Städte und Gemeinden in Bayern haben nur zehn einen qualifizierten Mietspiegel.

Deutschlandweit haben 47 % der Städte über 100.000 Einwohner einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach Angaben des Eigentümerverbandes Haus & Grund gibt es für die rund 11.000 deutschen Städte und Gemeinden nur etwa 550 Mietspiegel, davon gerade ein Fünftel als qualifizierte Mietspiegel.

Der Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird auch schon bisher im §558 BGB verwendet. Demnach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens und der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter Bezug nehmen:

- auf einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB)
- auf die Auskunft einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Mietwohnungen

Qualifizierte Mietspiegel stellen vor allem ein Instrument für die Vermieter zur leichteren Mieterhöhung dar.

In Städten, in denen es keinen Mietspiegel gibt, sollen laut Bundesjustizministerium gegebenenfalls die Mieterverbände und Vermieterverbände Auskunft geben.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber in § 556 g Abs. 3 BGB dem Mieter gegenüber dem Vermieter einen Auskunftsanspruch gegeben.

Demnach ist der Vermieter verpflichtet,

„Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind“ (§ 556 g Abs. 3 BGB)

Hierzu gehört auch die Auskunft über die Vormiete.

3. Mietkostensteigerungen von Städten mit und ohne qualifizierten Mietspiegel im Vergleich

Wie aus der Tabelle in der Anlage 1 ersichtlich, hat das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels keinen Einfluss auf die Höhe der Mietpreissteigerungen in den dargestellten Städten. (gelbe Farbmarkierungen sind Städte mit einem Mietspiegel)

Betrachtet wurde hierbei ein 5-Jahreszeitraum.

Mit einer Steigerung von 23 % liegt die Stadt Ingolstadt 16 % unter dem Spitzenreiter Würzburg, aber nur 8 % über der Stadt Landsberg a. Lech mit der niedrigsten Steigerungsrate von 15 %.

Damit liegt Ingolstadt insgesamt im Mittelfeld der bayerischen Städte was Miethöhe und Mietsteigerung anbelangt.

4. Kritik am qualifizierten Mietspiegel

- Das Gesetz schreibt **zwingend** vor, dass nur Neumietverträge bzw. Mietpreisänderungen der vergangenen vier Jahre untersucht werden. Damit bleiben die in der Regel wesentlich günstigeren Bestandsmieten außen vor. Dies führt zwangsläufig zu einer Anhebung des Mietpreisniveaus. Deshalb gibt es vor Allem in der SPD und dem Deutschen Mieterbund Bestrebungen, den Zeitraum sogar auf 10 Jahre zu verlängern und nicht nur neue, sondern auch Bestandsmieten einzubeziehen.
- Der qualifizierte Mietspiegel muss laut Gesetz zwingend nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt werden. Bisher hat der Gesetzgeber diese Grundsätze aber nicht definiert. Vielfach wird derzeit in Prozessen die wissenschaftliche Qualifikation angegriffen. Dies führte beispielsweise dazu, dass das Amtsgericht Berlin Charlottenburg in einem bundesweit aufsehenerregenden Urteil den Berliner Mietspiegel für unwirksam erklärte. Das Landgericht Berlin hat dieses Urteil zwar wieder aufgehoben, im konkreten Fall sah es die Mieterhöhung für gerechtfertigt ohne jedoch den Grundsatzstreit über den Mietspiegel zu entscheiden. Bei Berliner Amts- und Landgerichten sind einige Streitfälle anhängig, in denen „methodische Fehler“ bei der Erhebung des Mietspiegels geltend gemacht werden.

Dr. Manfred Pauly, Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz, kommentiert die derzeitige Situation, stellvertretend für viele, folgendermaßen:

- Der qualifizierte Mietspiegel ist in der (neuen) Rolle des „zentralen Steuerungselements des deutschen Wohnungsmarktes“ überfordert. Eine durchgreifende „Ertüchtigung“ des Instruments wird als unabdingbar gesehen.
 - Konkretisierung des Mindeststandards „wissenschaftliche Grundsätze“ durch den Gesetzgeber und Überwachung ihrer Einhaltung (z. B. Einrichtung einer „Zertifizierungsstelle“)
 - Möglichst weitgehende Standardisierungsvorgaben z. B. bezüglich der Kategorisierungen der Wohnungsmerkmale und damit auch Erhebungsmerkmale
 - (z. B. „Mustermietspiegel“)
 - Maßnahmen zur Minimierung der Non-Response Effekte bzw. zur Erhöhung der Repräsentativität (z. B. Erhebung mit Auskunftspflicht, Aufbau eines Registers, vollständige Erfassung aller mietspiegelrelevanten Vorgänge, Meldepflicht von Neumietverträgen durch Vermieter)(zitiert Dr. Manfred Pauly, Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz)

5. Weitere Gesetzgebung wird erwartet

Der Gesetzgeber hat auf diese Kritiken reagiert. Justizminister Maas (SPD) hat ein weiteres Gesetzespaket angekündigt, in dem die Kriterien zur Erstellung von Mietspiegeln überarbeitet werden sollen.

Dabei soll es beispielsweise darum gehen, aus welchem Zeitraum Daten in den Mietspiegel einfließen sollen.