

Beschluss-Vorlage 2014/0316 zur Sitzung am 30.09.2014  
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

**Betreff:** Mietspiegel (Stand 01.03.2014); Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH  
2014

im Investitions-HH  
2014

mit  
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz  
Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Der Mietspiegel für die Stadt Germering wurde mit Stand 01.03.2014 neu aufgestellt. Von den ca. 5.500 befragten Mieterhaushalten in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gaben 1.795 Mieter/innen (im Jahr 2012 1.943) den von der Verwaltung zu-geleiteten Fragebogen zurück. Es mussten 768 (im Jahr 2012 891) Fragebögen aussortiert werden, da diese nicht verwertbar waren (z.B. weil Wohnungen auch ge-werblich genutzt wurden, die Miete innerhalb der letzten vier Jahre nicht neu festge-legt wurde oder die Angaben widersprüchlich oder nicht vollständig waren).

Die statistische Auswertung der Daten erfolgte wie schon in den vergangenen Jahren durch das Statistische Beratungslabor (STABLAB) der Ludwig-Maximilians-Universität München. Das angewandte mathematische Verfahren (Regressionsmo-dell) entspricht dem des Mietspiegels 2012.

Eine Ausfertigung des Mietspiegels liegt diesem Sitzungsvortrag bei.

Bezüglich der Qualifizierung des Mietspiegels wird auf § 558 d BGB verwiesen. Dieser lautet wie folgt:

„Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist“.

Das Bundesjustizministerium hat in der Begründung zur seinerzeitigen Gesetzesänderung dazu festgestellt:

„Das Mietrecht kennt seit Jahrzehnten das Vergleichsmietensystem. Dieses System hat sich in der Praxis bewährt. Grundlage ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist (einfacher Mietspiegel). Die Mietrechtsreform erhöht seine Effizienz dadurch, dass die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert wird. Als Alternative wird der qualifizierte Mietspiegel eingeführt, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird und von der Gemeinde anerkannt werden muss. Er vereinfacht das Mieterhöhungsverfahren und vermeidet Streit“.

Da der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, empfiehlt die Verwaltung, diesen als qualifiziert anzuerkennen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Mietspiegel der Stadt Germering mit Stand 01. März 2014 wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.

Luise Giljohann

genehmigt OB

Mietspiegel 2014