

Beschluss-Vorlage 2015/0390 zur Sitzung am 10.11.2015
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels für Germering

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein
---------------------------	----	------

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2015	im Investitions-HH 2015	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
----------------------------------------	----------------------------	-------------	-----------------------------------------------------

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt
---------------------------------------------------------------------	----------------	----------------------

Sachverhalt:

Mit Stadtratsbeschluss vom 12. Dezember 2013 wurde die Verwaltung beauftragt, den Mietspiegel, der zuletzt 2012 fortgeschrieben wurde, neu aufzustellen. Aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten muss, wenn weiterhin ein Mietspiegel für erforderlich gehalten wird, nach zwei Jahren, also 2016, neuerlich eine Fortschreibung des Mietspiegels erfolgen.

Der Mietspiegel, der erstmals 1994 aufgestellt wurde, hat sich als nützlich erwiesen. Er trägt dazu bei, Streitigkeiten über die Miethöhe zu vermeiden. In Rechtsstreitigkeiten gilt er als Beweismittel, das in der Regel Sachverständigengutachten ersetzt.

Der Germeringer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, der gemäß § 558 d BGB als solcher anerkannt wurde, weil er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden ist.

Bei Mieterhöhungsverlangen gilt die sog. Kappungsgrenze. Demnach darf die vereinbarte Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden (§ 558 Abs. 3 BGB). Gemäß der Zweiten Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze beträgt diese in Germering nur 15 %. Bei Mieterhöhungen muss diese Kappungsgrenze zwingend beachtet werden und zwar auch dann, wenn die erhöhte Miete

niedriger ist als die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich laut Mietspiegel ergeben würde.

Gemäß § 558 c Abs. 4 BGB sollen Kommunen Mietspiegel erstellen, wenn ein entsprechendes Bedürfnis besteht und der finanzielle und sachliche Aufwand vertretbar erscheint. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Voraussetzungen gegeben. Es wird daher empfohlen, die Fortschreibung des Mietspiegels von 2014 zu beschließen.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, die gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes zeigt. Dies kann nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit erfolgen, wie zuletzt beim Mietspiegel für Germering 2014. Die Verwaltung wird dazu wieder Fragebögen an die entsprechenden Haushalte verteilen. Mit der statistischen Auswertung soll das Statistische Beratungslabor des Instituts für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München – wie in den Jahren zuvor – beauftragt werden.

Die Kosten für die Fortschreibung werden sich auf insgesamt 15.000 Euro belaufen.

Beschlussvorschlag:

Der Fortschreibung des Mietspiegels wird zugestimmt.

Luise Giljohann

genehmigt OB