

Beschluss-Vorlage 2016/0290 zur Sitzung am 26.07.2016
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Mietspiegel (Stand 01.03.2016); 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

2016

im Investitions-HH

2016

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 01.03.2016 fortgeschrieben. Von den befragten Mieterhaushalten in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gaben 1.676 Mieter/innen (im Jahr 2014 1.795) den von der Verwaltung zugeleiteten Fragebogen zurück. Es mussten 782 (im Jahr 2014 768) Fragebögen aussortiert werden, da diese nicht verwertbar waren (z.B. weil Wohnungen auch gewerblich genutzt wurden, die Miete innerhalb der letzten vier Jahre nicht neu festgelegt 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 (Regressionsmodell) entspricht dem des Mietspiegels 2014.

Eine Ausfertigung des Mietspiegels liegt diesem Sitzungsvortrag bei. Die Fraktionssprecher/innen erhalten auch das mathematische Gutachten.

Bezüglich der Qualifizierung des Mietspiegels wird auf § 558 d Abs. 1 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 2016 wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.

Luise Giljohann

genehmigt OB