

Beschluss-Vorlage 2018/0270 zur Sitzung am 17.07.2018
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Mietspiegel (Stand 01.03.2018); 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
2018

im Investitions-HH
2018

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

11111.527190

24.000,00

7.174,70 Euro

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Zu diesem Punkt wird auch Herr Peter Irrgeher, Rechtsanwalt für Mietrecht und beim Mieterverein München tätig, anwesend sein.

Der Mietspiegel für die Stadt Germering wurde mit Stand 01.03.2018 neu aufgestellt. Von den befragten Mieterhaushalten in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gaben 1.648 Mieter*innen (im Jahr 2016 1.676) den von der Verwaltung zugeleiteten Fragebogen zurück. Es mussten 873 (im Jahr 2016 782) 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 der Mietspiegel in den vergangenen Jahren.

Eine Ausfertigung des Mietspiegels liegt diesem Sitzungsvortrag bei. Die Fraktions-sprecher*innen erhalten auch das mathematische Gutachten.

Bezüglich der Qualifizierung des Mietspiegels wird auf § 558 d Abs. 1 BGB verwie-sen. Dieser lautet wie folgt:

„Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaft-lichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertre-tern*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt worden ist“.

Das Bundesjustizministerium hat in der Begründung zur seinerzeitigen Gesetzesän-derung dazu festgestellt:

„Das Mietrecht kennt seit Jahrzehnten das Vergleichsmietensystem. Dieses System hat sich in der Praxis bewährt. Grundlage ist eine Übersicht über die ortsübliche Ver-gleichsmiete, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern*innen der Mie-ter*innen und Vermieter*innen gemeinsam erstellt oder anerkannt ist (einfacher Miet-spiegel). 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 Mieterhöhungsver-fahren 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 2018 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.

Luise Giljohann

genehmigt OB

Mietspiegel_2018