

Beschluss-Vorlage 2020/0330 zur Sitzung am 22.09.2020
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Mietspiegel (Stand 01.03.2020); 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
2020

im Investitions-HH
2020

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

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 01.03.2020 neu aufgestellt. Im Fragebogen, der allen Mieterinnen und Mietern zugegangen ist, wurde auch die seit Januar 2020 gesetzlich vorgeschriebene Veränderung des Betrachtungszeitraums für mietspiegelrelevante Wohnungen von vier auf sechs Jahre berücksichtigt. Von den befragten Mieterhaushalten in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen gaben 1.594 Mieter*innen (im Jahr 2018 1.648) den Fragebogen zurück. Es mussten 806 (im Jahr 2018 873) Fragebögen aussortiert werden, da diese nicht verwertbar waren (z.B. weil Wohnungen auch gewerblich genutzt wurden, die Miete innerhalb der letzten sechs Jahre nicht neu festgelegt wurde, 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 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*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen 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*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen 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 2020 wird als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB anerkannt.

Luise Giljohann

genehmigt OB