



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-81/21-26	
Datum	19.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.08.2021	beschließend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	07.09.2021	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2021	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	beschließend

Betreff:

Erstellung eines Mietspiegels

Antrag Nr. 13 der Fraktion WsR vom 10.05.2021

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. Bundestag und Bundesrat im Juni 2021 ein Mietspiegelreformgesetz verabschiedet haben, welches Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.
2. der Gesetzgeber den Kommunen die Entscheidung überlässt, ob ein einfacher Mietspiegel oder ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist.
3. die von der Stadtverordnetenversammlung angeforderten Stellungnahmen des Mieterbundes Rüsselsheim und Umgebung e.V. sowie des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Rüsselsheim und Umgebung e.V. dieser Vorlage beigelegt sind (Anlagen).
4. für die Ermittlung der ortsüblichen Miete Rechtssicherheit und Transparenz nur über einen qualifizierten Mietspiegel herzustellen ist.
5. das Land Hessen zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels ein neues Förderprogramm aufgelegt hat, dass eine bis zu 70 % Förderung der Sachkosten ermöglicht (maximal 70.000 Euro).
6. im Haushalt 2021 keine originären Eigenmittel eingeplant sind, diese jedoch im Rahmen des Haushaltsbudgets zur Verfügung gestellt werden können.

B. Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, unter der Voraussetzung, dass das Förderprogramm des Landes in Anspruch genommen werden kann, die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass im Rahmen des Haushalts 2021 hierfür entsprechende Eigenmittel in Höhe von bis zu 30.000 Euro bereitgestellt werden. Aufgrund der gesetzten Fristen des Fördermittelgebers ist die Maßnahme im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung im Sinne des § 99 HGO genehmigungsfähig.
3. Die Stadtverordnetenversammlung erklärt den Antrag Nr. 13 für erledigt.

Begründung:

A. Ziel

Ziel dieser Vorlage ist es, die für eine Antragstellung erforderliche Beschlussfassung herbeizuführen, um vom Förderprogramm des Landes Hessen zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels profitieren zu können. Gleichzeitig wird mit dieser Vorlage dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021 nachgekommen. Zu diesem Zweck werden die Vor- und Nachteile eines einfachen Mietspiegels nach § 558c BGB im Verhältnis zu einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB dargestellt.

B. Gesetzliche Grundlage/ Vergleich einfacher und qualifizierter Mietspiegel

Die seit 26.11.2020 gültige Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung) umfasst 49 Städte in Hessen, darunter Rüsselsheim am Main.

Die Mieterschutzvorschriften umfassen Regelungen zur Miethöhe bei Wiedervermietung (Mietpreisbremse), zur Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlungen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Einfacher Mietspiegel

Gemäß § 558c BGB handelt es sich bei jeder Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, sofern diese von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, um einen Mietspiegel (§ 558c BGB). Im allgemeinen Sprachgebrauch hat sich für solche Mietspiegel, welche die gesonderten Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d nicht erfüllen, die Bezeichnung einfacher Mietspiegel etabliert.

Einfache Mietspiegel müssen im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Der Betrachtungszeitraum der Mieten für die Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt sechs Jahre (§558 Abs. 2).

Qualifizierter Mietspiegel

Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen
- Anerkennung von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter
- Anpassung an die Marktentwicklung alle zwei Jahre und Neuerstellung alle vier Jahre.

Das Gesetz verknüpft besondere Rechtsfolgen an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels:

- **Mitteilungsverpflichtung:** Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete die vermietende Person im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so sind diese Angaben in der Begründung zum Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen (§ 558a Abs. 3 BGB).
- **Vermutungswirkung:** Im gerichtlichen Verfahren wird wiederlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (Beweisfunktion).

Auch bei qualifizierten Mietspiegeln beträgt der Betrachtungszeitraum der Mieten für die Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sechs Jahre (§558 Abs. 2).

Bundestag und Bundesrat haben Ende Juni 2021 ein Mietspiegelreformgesetz verabschiedet, welches Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Es obliegt der Kommune zu entscheiden, welche Art Mietspiegel eingeführt wird. Gegenüber einem einfachen Mietspiegel bietet ein qualifizierter Mietspiegel die erforderliche Transparenz und Rechtsicherheit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vergleiche hierzu auch die Stellungnahmen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Rüsselsheim und Umgebung e.V. (Anlage 1) sowie des Mieterbundes Rüsselsheim und Umgebung e.V. (Anlage 2).

Ein einfacher Mietspiegel ist bis zum 01. Januar 2023 zu erstellen, ein qualifizierter Mietspiegel bis zum 01. Januar 2024.

C. Beschlusshistorie

Die Vorlage knüpft an die Berichtsvorlage zu den Mieterschutzvorschriften (DS 835/16-21) an.

D. Problem

Die Stadt Rüsselsheim verfügt bisher über keinen Mietspiegel. Da der Gesetzgeber beschlossen hat, dass Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen einen Mietspiegel erstellen müssen, ist es erforderlich, dass die Stadtverordnetenversammlung einen Beschluss zur Art des Mietspiegels fasst.

Das Land Hessen hat unterstützt die Einführung von qualifizierten Mietspiegeln und hat deshalb am 19. Juli 2021 einen Programmaufruf gestartet für ein neues Förderprogramm zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Die Antragstellung muss kurzfristig bis 8. Oktober 2021 erfolgen und setzt die entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Bereitstellung von Eigenmitteln (mindestens 30 % der Sachkosten. Personalkosten sind nicht zuwendungsfähig) voraus.

E. Lösung

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel im Sinn § 558d BGB vor, so lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab für die gesetzliche zulässige Miete bei Neu- und Bestandsmieten einfach und preiswert ermitteln.

Vor diesem Hintergrund spricht sich der Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V. für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aus (Anlage 2).

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Rüsselsheim und Umgebung e.V. spricht sich aus Kostengründen für die Einführung eines einfachen Mietspiegels aus (Anlage 1).

Da das Land Hessen ein Förderprogramm aufgelegt hat zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels, können bis zu 70 % der Sachkosten, die im Zusammenhang mit der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels anfallen, refinanziert werden. Dadurch wird das Hauptargument des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Rüsselsheim und Umgebung e.V. hinfällig.

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung unter Inanspruchnahme des Förderprogramms die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

F. Kosten

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels als Komplettleistung eines externen Dienstleisters muss die Leistung ausgeschrieben werden. Deshalb können die Kosten derzeit nicht genau beziffert werden.

Vor dem Hintergrund der maximalen Fördersumme in Höhe von 70.000 Euro (bei maximal 70 % Förderung) im Rahmen des Förderprogramms des Landes ist davon auszugehen, dass mit Kosten unter 100.000 Euro zu rechnen ist. Dadurch ergibt sich die geschätzte Maximalsumme für einen Eigenanteil von 30.000 Euro. Die geschätzten Kosten für die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels alle zwei Jahre liegen bei bis zu 15.000 Euro. Nach vier Jahren muss ein qualifizierter Mietspiegel komplett neu erstellt werden. Zusätzliche Personalkosten sind nicht zu erwarten.

Bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegels unterstützt ein externer Dienstleister im Rahmen eines Arbeitskreises bei der Definition der Datenbasis, der Datenauswertung und der Erstellung der textlichen Erläuterungen. In diesem Zusammenhang ist mit Kosten in Höhe von ca. 12.000 Euro zu rechnen. Ob die Anpassung eines einfachen Mietspiegels alle zwei Jahre in Eigenleistung erfolgen kann ist derzeit noch nicht einzuschätzen. Ggf. ist es erforderlich, anteilig Personalkosten zu erhöhen.

Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ist nicht förderfähig im Sinne des Förderprogramms des Landes Hessens.

G. Alternative

Die Stadtverordnetenversammlung kann, entgegen der Empfehlung des Magistrats, die Einführung eines einfachen Mietspiegels beschließen.

H. Auswirkungen auf Dritte

Der qualifizierte Mietspiegel bietet Vorteile für Mieter*innen und Vermieter*innen.

I. Auswirkungen auf das Klima

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Rüsselsheim am Main, 24.08.2021

Dennis Grieser
Bürgermeister