

**Kooperationsprojekt für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

<b>Gremium:</b>	<b>öffentl./nichtöffentl.</b>	<b>Beschlussart:</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
GR	öffentlich	Beschlussfassung	02.12.2019

**Beschlussvorschlag:**

1. Für die Gemeinde Kirchentellinsfurt wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.
2. Die Erstellung des Mietsspiegels findet im Rahmen einer Mietspiegelkooperation der Universitätsstadt Tübingen, der Gemeinde Dettenhausen und Kirchentellinsfurt statt.
3. Bei der Erstellung des Mietspiegels soll die energetische Qualität der Wohngebäude berücksichtigt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel
	max. 1000,00€		
<b>Summe</b>	- €	- €	- €

**Sachdarstellung und Begründung:**

Anlass für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Für das Gebiet der Gemeinde Kirchentellinsfurt existiert bislang kein Mietspiegel. Im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Universitätsstadt Tübingen und den Gemeinden Kirchentellinsfurt und Dettenhausen zum 01.01.2020 bietet sich die Möglichkeit, durch eine Mietspiegelkooperation einen qualifizierten Mietspiegel für die Gemeinde zu erstellen.

Der bei der Universitätsstadt Tübingen erstmals im Jahre 2009 und zuletzt 2016 erstellte Mietspiegel wurde 2018 fortgeschrieben und muss nun aufgrund der gesetzlichen Vorgaben neu erstellt werden. Durch ein Förderprogramm des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (WM) besteht die Möglichkeit, dass durch eine Mietspiegelkooperation ein neuer Mietspiegel für die Stadt Tübingen und erstmals Mietspiegel für die Gemeinden Kirchentellinsfurt und Dettenhausen erstellt werden können. Gründe für einen qualifizierten Mietspiegel

Nach Auffassung der Verwaltung sollte die Möglichkeit zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Rahmen dieses Kooperationsmodells aus nachfolgenden Gründen genutzt werden:

Mit einem Mietspiegel wird auf wissenschaftlicher Grundlage eine Übersicht über das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand erarbeitet.

Ein Mietspiegel gibt eine fundierte Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Für die Arbeit des gemeinsamen Gutachterausschusses ist die Übersicht über die ortsüblichen Mieten insbesondere für die Bewertungen von Immobilien im Ertragswertverfahren als Datengrundlage erforderlich.

Auch für die Satzung der Gemeinde über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen sind als Berechnungsbasis die ortsüblichen Vergleichsmieten maßgeblich.

An die Gemeindeverwaltung werden regelmäßig Anfragen nach einem Mietspiegel und nach Vergleichsmieten gerichtet.

Mietspiegel anderer Gemeinden dürfen nach höchstrichterlichen Urteilen nicht für Mieterhöhungen herangezogen werden.

#### Bedeutung und Rechtsfolge eines Mietspiegels

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

An das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels werden folgende gesetzliche Rechtsfolgen geknüpft:

**Mitteilungspflicht:**

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

**Vermutungswirkung:**

In gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

#### Voraussetzungen und Grundlagen

Damit ein Mietspiegel die zusätzliche Qualifikation als qualifizierter Mietspiegel erhält, muss er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik können folgende Mindestvoraussetzungen abgeleitet werden:

Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.

Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden sein.

Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit überprüfbar sein.

Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Diesen Anforderungen wird das von der Universitätsstadt Tübingen nach einer Ausschreibung zur Vergabe vorgesehene Institut für die Neuerstellung des Mietspiegels 2020 gerecht. Die dabei für die Erstellung des Mietspiegels vorgesehenen Methoden werden auch bei der Erstellung der Mietspiegel für die Gemeinde Kirchentellinsfurt und Dettenhausen angewandt.

Zum Verfahren der Befragung über eine Stichprobenziehung wird auf die Anlage 1 verwiesen. Eine wesentliche Grundvoraussetzung ist dabei die Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### **Arten von Mietspiegeln**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Da es keine organisierten, örtlichen Interessensvertreter von Vermieter und Mieter gibt, ist für die Gemeinden Kirchentellinsfurt und Dettenhausen eine Anerkennung durch das zuständige Organ, den Gemeinderat, für einen qualifizierten Mietspiegel erforderlich.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, bestimmt.

Das BGB beschreibt drei Arten von Mietspiegeln:

Mietspiegel, § 558 c) BGB (sogenannter einfacher Mietspiegel)

Dieser einfache Mietspiegel ist lediglich eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete ohne einen besonderen Nachweis über deren Erstellung und der Datengrundlage.

### **Qualifizierter Mietspiegel, § 558 d) BGB**

Mietspiegel, der nach allgemeingültigen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird und von der Gemeinde oder den Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Die Aktualisierung erfolgt im Abstand von zwei Jahren als Anpassung an die Marktentwicklung. Dazu kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex der privaten Haushalte eine Grundlage bilden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass das beschriebene Verfahren zur Erstellung eines Mietspiegels eingehalten wird und dass die aufgeführten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

#### **Mietdatenbank:**

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auf der Grundlage der Erfahrungen der Universitätsstadt Tübingen kommt als Mietspiegel nur ein qualifizierter Mietspiegel in Betracht, der durch ein in der Erstellung von Mietspiegel erfahrenes Institut zu erarbeiten ist. Bei diesem Verfahren ist gewährleistet, dass anerkannte wissenschaftliche Grundsätze in Datenerfassung und Auswertung zur Anwendung kommen. Nur dem qualifizierten Mietspiegel kommt in Mieterhöhungsprozessen Beweisfunktion zu.

#### **Kosten**

Nach dem der Universitätsstadt Tübingen vorliegenden Angebot betragen die Kosten für den Mietspiegel für die Mietspiegelkooperation 64.000 €. Die Erstellung der Mietspiegel wird nach dem Förderprogramm des WM einwohnerbezogen mit einem Betrag von insgesamt max. 50.000 € gefördert.

Der von der Gemeinde Kirchentellinsfurt und Dettenhausen zu tragende anteilige Differenzbetrag beträgt bezogen auf die Einwohnerzahl max. 1.000 €. Eine Druckversion, die u. E. nicht erforderlich ist, würde zusätzlich ca. 1.200 € kosten.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wird, wie bereits oben beschrieben, anhand der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex der privaten Haushalte vorgenommen. Der damit verbundene Kostenaufwand wird mit ca. 1.000 € beziffert.

Für einen qualifizierten Mietspiegel ist nach vier Jahren eine Neuerstellung notwendig. Basierend auf der anteiligen Kostenberechnung für den Mietspiegel 2020 im Rahmen der Mietspiegelkooperation ist für die Gemeinde von einem Kostenrahmen in der Größenordnung von ca. 4.000 € - 5.000 € auszugehen.

Auch wegen der erforderlichen Grundlagen für die Arbeit des Gemeinsamen Gutachterachterausschusses wird von der Verwaltung die Fortführung der Mietspiegelkooperation empfohlen. Darüber bedarf es jedoch einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

#### **Berücksichtigung der energetischen Qualität der Wohngebäude:**

Für sinnvoll wird gehalten bei der Erstellung des Mietspiegels auch die energetische Qualität der Wohngebäude zu berücksichtigen.

Wie oben dargestellt bildet als Datengrundlage für einen qualifizierten Mietspiegel in der Regel eine Mieterbefragung. Zur Erstellung eines Mietspiegels sind geeignete Mietverhältnisse der vergangenen vier Jahre heranzuziehen. Die Vorschrift, neuen Mietern bei Vertragsschluss einen Energieausweis bzw. Energiepass des Gebäudes vorzulegen, besteht seit dem Jahre 2008.

Nach Erfahrungswerten der mit der Erstellung von mietspiegelbeauftragten Instituten können die Mieter nur sehr vereinzelt auswertbare Angaben zu den Energiekennwerten des

Ihnen zur Kenntnis gegebenen Energieausweises machen. Dies macht deshalb eine Sonderbefragung der Vermieter erforderlich.

#### **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, das Kooperationsmodell zu nutzen und aus den oben dargestellten Gründen einen qualifizierten Mietspiegel durch ein in der Erstellung von Mietspiegeln erfahrenes Institut erarbeiten zu lassen.

Um in den Genuss der Fördermittel des Wirtschaftsministeriums zu kommen muss aufgrund der haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Landes der Beschluss des Gemeinderats bis spätestens 03.12.2019 vorgelegt werden.

Bis zur Stellung des Förderantrages durch die Universitätsstadt Tübingen und der Rückmeldung des Ministeriums am Freitag den 15.11.2019 gingen sowohl die Universitätsstadt Tübingen als auch die beteiligten Gemeinden davon aus, dass eine ausdrückliche Beschlussfassung durch die kommunalen Gremien nicht erforderlich ist, da die entstehenden Kosten durch den Förderungsbetrag weitgehend abgedeckt werden. Diese daraufhin erarbeitete Beratungsunterlage wurde mit den Kooperationspartnern abgestimmt.

Kirchentellinsfurt, 21.11.2019

Martin Lack, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen