Sitzungsvorlage für den Gemeinderat

Gemeinderatssitzung vom 15.07.2024 - öffentlicher Teil

TOP 5) Vorstellung und Anerkennung des Mietspiegels 2024 für die Gemeinde Stetten

– Beratung und Beschluss

Sachverhalt:

Bedeutung eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren 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.
Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen d.h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe, Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Arten von Mietspiegeln

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff einfache Mietspiegel herausgebildet.

Ein Qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein **und**
- er muss von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind:

- Mitteilungsverpflichtung:
  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 (§ 558a Abs. 3 BGB – Vergleichsmieten oder Gutachter).

- Vermutungswirkung:
  Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB)

Bedeutung des Mietspiegels im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb gewisser Zeitabschnitte Anpassungen der Miete erforderlich werden. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können sich Mieter und Vermieter während des Mietverhältnisses jederzeit über eine Änderung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Sie können aber auch bereits bei Abschluss des Vertrages Mieterhöhungen vereinbaren, und zwar als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB).

Über die Möglichkeit zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB). In Städten, die in die Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg gemäß § 558 (3) BGB aufgenommen wurden verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 v.H. innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere stützen auf

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder

- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Hinsichtlich der einzelnen Begründungsmittel ergeben sich folgende Unterschiede:

1. Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung. Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, der Angaben zu vergleichbaren Wohnungen enthält, so sprechen für dessen Verwendung als Begründungsmittel auch die ohnehin bestehende Pflicht zur Angabe der Miethöhe und die gesetzliche Vermutungswirkung im Prozess.
2. Zur Mietdatenbank lassen sich keine Aussagen treffen, da die in Deutschland einzig existierende Mietdatenbank von Hannover nicht mehr fortgeschrieben wurde und auch hier vor einigen Jahren ein Mietspiegel erstellt wurde.
3. Die Erstellung von Sachverständigengutachten verursacht in der Regel für den Vermieter die höchsten Kosten. Die zuverlässige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen setzt zudem voraus, dass diesem die Mieten vergleichbarer Wohnungen in hinreichend großer Zahl bekannt sind.
4. Die Benennung von drei Vergleichswohnungen ist für den Vermieter ein einfaches und preisgünstiges Begründungsmittel, wenn er über entsprechende Informationen verfügt. Allerdings ist die Datengrundlage bei drei Wohnungen sehr gering, so dass ein Mieter nicht überprüfen kann, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet, oder ob es sich bei den Wohnungen nur um „Ausreißer nach oben“ handelt. Aus diesem Grund kann auch im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Benennung von Vergleichswohnungen bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Welche Bedeutung haben Mietspiegel für die Kommunen?

- Bürgerservice als Beitrag zum sozialen Frieden
- Verfolgung überhöhter Mietpreise
- Kommunen sind selbst Vermieter und Mieter
- Bewertung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Stadtentwicklungspolitische Aspekte bei differenzierter Auswertung
- Informationsgrundlage für Investoren
- Festlegung der Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand
- Grundlage für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch den Grundsicherungsträger (Jobcenter/Kreissozialamt)

Projektbeschreibung Mietspiegel 2024

Nach dem erfolgreichen Projekt Mietspiegel Bodenseekreis 2012 an dem insgesamt 15 der 23 Kreisgemeinden teilgenommen haben und der Fortführung im Jahr 2016 mit 20 der 23 Kreisgemeinden, konnte für 2020 die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden auf 23 gesteigert werden.

Die letzte Datenerhebung aus dem Jahr 2020 zeigt sich bei der Beobachtung der Wohnungsmärkte als nicht mehr treffsicher. Mithin war für einige Bereiche keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Die Neuerhebung der Daten war zudem aus rechtlicher Sicht, mit Blick auf den 4-Jahreszeitraum gemäß § 558d (2) Satz 3 BGB, erforderlich.

Mit der Änderung des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 wurden Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Die Gemeinde stellt seit Jahren den Mietspiegel freiwillig auf.

Neu ist ebenfalls eine verpflichtende Abgabe der Unterlagen durch die per Zufallsstichprobe ausgewählten Haushalte. Damit geht eine Reduzierung der Kosten durch eine geringere Bruttostichprobe einher.

Mietspiegel im Bodenseekreis 2024

Das Projekt Mietspiegel 2024 konnten erneut alle 23 Städte und Gemeinden gewonnen werden, welche dann über einen eigenen Mietspiegel verfügen.

Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem EMA-Institut aus Regensburg der Zuschlag erteilt werden. Die Gesamtkosten werden auf die einzelnen Städte und Gemeinden nach dem Einwohnerschlüssel verteilt. Auf die Gemeinde Stetten entfällt voraussichtlich ein Betrag von 739,96 Euro brutto incl. der Fortschreibung mittels Index im Jahr 2026.

Für die Datengrundlage, welche das Kernstück einer derart umfangreichen Erhebung darstellt, konnte nach den Vorgaben der Mietspiegelreformgesetzes auf die Daten des Einwohnermeldewesens und der Grundsteuer zurückgegriffen werden. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die öffentlich geförderten Mietwohnungen herausgefiltert.

Inhalt und Verfahren bei der Aufstellung des Mietspiegels:

Die Datenerhebung wurde von Mitte Februar 2024 bis Anfang April 2024 mittels schriftlicher Befragung durchgeführt. Der Fragebogen konnte online oder in Papierform ausgefüllt werden. Die erhobenen Daten wurden anonym und in zusammengefasster Form ausgewertet. In fast allen Gemeinden konnte die erforderliche Anzahl der Erhebungsbögen erreicht werden.

Neuerung im Mietspiegel 2024; nicht signifikante Merkmale

In den letzten Jahren kam sehr oft die Frage auf, warum das eine oder andere Merkmal nicht im Mietspiegel enthalten ist, obwohl es subjektiv gesehen preisbildend sein müsste.
Der Fragebogen für die Datenerhebung beinhaltet gegenüber dem Mietspiegel viel mehr Fragen. Einige davon erweisen sich aber als nicht preisbildend.

Im aktuellen Mietspiegel werden erstmalig diese abgefragten, nicht preisbildenden Merkmale aufgelistet.

- freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reiheneckhaus, Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Heizmittel der Heizung: Elektrospeicher, Erdwärme, Pellets, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzel, Wärmepumpe

- Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage (Achtung: nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuelle bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw.
- keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 16 mb/sec) Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 45m^2)
- gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern (durchschnittliche Gartengröße: 100m^2)
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
- Fahrrad-Abstellmöglichkeit
- E-Ladestation für KFZ
- reservierter Garagenplatz (mit Heizung, Licht, Wasser)
- offener PKW-Stellplatz
- Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage

Spannbreite

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Bei der Erhebung 2024 war hier eine minimal größere Streuung als beim Mietspiegel 2020 festzustellen. Die Spannbreite erhöht sich somit von +/-20 % aus dem Jahr 2020 auf +/-22% im Mietspiegel 2024.
Diese Spanne kann aber nicht willkürlich angewendet werden. Es bedarf bei einer Abweichung einer Begründung z.B. in Form eines nicht enthaltenen Wohnwertmerkmals (z.B. hochwertiger Parkettboden oder auf der anderen Seite das Fehlen einer Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus).

Mitwirkung der Verbände und Qualifizierung des Mietspiegels

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.
Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.
Die Anerkennung durch die Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Ob es sich bei einem Mietspiegel um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt oder nicht ist nicht hinreichend definiert. Aufgrund der politischen Brisanz des Instrumentariums Mietspiegel ist die Anerkennung durch den Gemeinderat zu empfehlen.
Die Interessensvertreter der Vermieter und Mieter wurden in Friedrichshafen von Anfang an in das Projekt integriert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurde die Qualifizierung durch die beiden Verbände bereits angefragt. Wir hoffen, dass diese, wie in den vergangenen Jahren, erneut eine Qualifizierung aussprechen.

Der Mietspiegel 2024 würde somit weiterhin über die Anerkennung von allen beteiligten Parteien verfügen.

Zahlen für die Gemeinde Stetten

	Mittelwert Netto-Kaltmiete 2020	Mittelwert Netto-Kaltmiete 2024	%-Steigerung zu 2020	Anzahl verwerteter Fragebogen 2020	Anzahl verwerteter Fragebogen 2020
Stetten	8,13 €/m²	9,61 €/m²	18,2 %	17	32
alle Kommunen	8,32 €/m²	9,58 €/m²	15,1 %	-	-

Mietspiegel im Internet / Download und Onlinerechner

Der Mietspiegel 2024 ist sowohl als gedruckte Fassung als auch im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Hinzu kommt ein kostenloser Online-Rechner.

Mit diesem nunmehr seit mehreren Jahren zur Verfügung gestellten Service hat die Verwaltung sehr gute Erfahrungen gemacht. Die Verwaltung wird bzgl. kaum angefragt.

Ein Exemplar des Mietspiegels 2024 für Stetten liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Beschlussvorschlag:

a) Der vorliegende Mietspiegel 2024 für die Gemeinde Stetten wird gemäß § 558 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

b) Der gedruckte Mietspiegel wird kostenfrei zur Verfügung gestellt.

c) Es werden ein kostenloser Online-Rechner sowie ein kostenloser Download des Mietspiegels auf der Gemeindehomepage zur Verfügung gestellt.