



**Antrag der Fraktion Die Linke vom 17.10.2017, Drucks. 2017/303, bezüglich der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für alle Mühltaler Ortsteile;
hier: Bericht der Verwaltung**

Zum o.a. Antrag wird berichtet, dass laut Veröffentlichung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung bis zum Jahr 2014 **deutschlandweit in 0 % der Kommunen mit bis zu 20.000 Einwohnern ein qualifizierter Mietspiegel vorlag**. Demnach gab es in 2% dieser Kommunen einen einfachen Mietspiegel.

In Kommunen von 20.000 – 50.000 Einwohnern hatten 8% einen qualifizierten Mietspiegel, in Gemeinden zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern 20% und in Städten über 100.000 Einwohnern 41%. Die entsprechende Veröffentlichung ist als Anlage beigefügt.

Im Landkreis Darmstadt Dieburg hat bisher keine Kommune einen Mietspiegel erstellen lassen.

Der qualifizierte Mietspiegel muss gemäß § 558 d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein
- Er muss von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter **und** Mieter anerkannt worden sein
- Der Mietspiegel **muss** im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden und **nach 4 Jahren neu** erstellt werden

Im genannten Antrag sind keine Kosten aufgeführt, die der Gemeinde durch die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entstehen. Bei Internet-Recherchen wurde lediglich Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels der Stadt Villingen-Schwenningen in Baden-Württemberg aus dem Jahr 2015 gefunden. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 80.000,00 € werden dort voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 80.000,00 € genannt. Was die Erstellung des Mietspiegels dann tatsächlich gekostet hat, ist nicht ersichtlich.

Bei telefonischen Nachfragen waren die Bediensteten der Stadt Darmstadt auch nicht bereit, Auskünfte über die Kosten des Mietspiegels der Stadt Darmstadt zu nennen. Es wurde dabei von diesem lediglich bestätigt, dass für diesen Mietspiegel der Betrag von 100.000,00 € bei weitem nicht ausreichen würde.

Daher kann nur schwer eingeschätzt werden, was die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Mühlthal tatsächlich kosten würde.

Gemäß Ziffer II. Nr. 2d der Sonderpublikation „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung „empfiehlt sich für kleinere Kommunen mit homogenen Wohnungsbestand und entsprechend geringer Mietdifferenz eine Ergebnisstichprobe von mindestens 500 Wohnungen“. Wenn man sich nur den Aufwand für die Auswertung von 500 Fragebögen vorstellt, was ja nur einen Teil der notwendigen Arbeiten darstellt, muss man davon ausgehen, dass hier einige Tausend Euro nicht ausreichen würden, sondern das eher in den Bereich von Zehntausenden geht.

Ohne eine konkrete Benennung der Kosten sollte der GVO nicht mit der Erstellung eines Mietspiegels beauftragt werden. Es handelt sich dabei um die Übernahme neuer freiwilliger Leistungen, da die Erstellung eines Mietspiegels nicht vorgeschrieben ist. Im Haushalt 2017 wurden dafür keine Mittel vorgesehen. Deshalb fehlt im Antrag der Linken nicht nur die Benennung eines konkreten Betrages, der dafür benötigt wird, sondern auch ein entsprechender Deckungsvorschlag, wie die zusätzlichen Kosten gedeckt werden sollen.

Der Vorschlag, bei der Stadt Darmstadt, dem Mieterbund und dem Institut Wohnen und Umwelt entsprechende Anfragen und Kooperationsangebote zu unterbreiten, ist vergaberechtlich nicht zulässig.

Da hier nicht bekannt ist, um welche Beträge es hier tatsächlich geht, müssten zunächst die Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels in der Gemeinde Mühlthal ermittelt werden. Erst danach kann dann beurteilt werden, welches vergaberechtliche Verfahren hier angewandt werden muss.

Von der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels profitieren würden aus Sicht der Verwaltung vor allem die Vermieter in Mühlthal. Die Vermieter müssen bei einem Mieterhöhungsbegehren, dem der Mieter nicht zustimmt, Klage einreichen. Voraussetzung einer Mieterhöhung ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Die zuständigen Gerichte akzeptieren bisher als Nachweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete einen qualifizierten Mietspiegel, ein Sachverständigen-gutachten oder Nachweise über Vergleichsmieten in der Umgebung. Bisher muss der Vermieter entweder mit viel Aufwand versuchen, in der jeweiligen Wohngegend an die Daten über die Kaltmiete zu kommen oder das Risiko eingehen, die Kosten für ein Sachverständigen-gutachten zu übernehmen, ohne genau zu wissen, welche Miethöhe dabei ermittelt wird und ob aufgrund dieser Daten die Miete tatsächlich erhöhen kann. Zumindest einige Vermieter gehen dieses Risiko nicht ein und verzichten lieber auf eine Mieterhöhung, wenn der Mieter widerspricht.

Künftig können die Vermieter sich dann auf den Mietspiegel beziehen und eine Erhöhung der Miete ohne großes Risiko einklagen, wenn die bisher gezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Aufgestellt

Müller

II. z.Vg.