

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0077/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: L III.630-40	Federführung: Fachbereich III	Datum: 24.09.2021

Erstellung eines Mietspiegels für Niedernhausen

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Vom Prüfungsergebnis zum Antrag „Mietspiegel – eine mögliche Option auch für Niedernhausen“ (AT/0019/2021-2026) wird Kenntnis genommen
2. Für das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen soll ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden
3. Hierbei erfolgt eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Taunusstein und der Stadt Idstein. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5110 Räumliche Planung und Entwicklung
Sachkonto / I-Nr.: 521001/7172000 (Erstattungen an Gemeinden)
Auftrags-Nr.:

Es fällt nach Aussage der Stadtverwaltung Idstein lediglich ein dreistelliger Betrag als Anteil an den Druckkosten der Papierfassung an. Hinzu kommt unter Umständen eine finanzielle Entschädigung für den Mieterverein/Haus und Grund, siehe Sachverhalt.

Sachverhalt:

Vorbemerkung / Erläuterung zum Begriff „Mietspiegel“:

Ein Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er bietet Vermieter- und Mieterseite eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren.

Grundsätzlich wird zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel unterschieden. Die Daten für den einfachen Mietspiegel werden häufig durch Befragung von ortsansässigen Vermietern und Mietern erhoben. Oftmals handelt es sich hier allerdings nur um kleine Stichproben. Daher sind diese Angaben meist nicht repräsentativ. Daher kann der einfache Mietspiegel auch vor Gericht als Beweis abgelehnt werden. Vermieter müssen sich bei einer Mieterhöhung nicht an diesem Mietspiegel orientieren.

Beim qualifizierten Mietspiegel dagegen sind die Methoden für die Ermittlung der Daten dokumentiert, nachvollziehbar und überprüfbar. Auch die Aktualität der Daten unterliegt höheren Anforderungen, das ist im BGB § 558d geregelt sind. So muss der qualifizierte Mietspiegel von Vermietern bei Mieterhöhungen verpflichtend berücksichtigt werden. Im Geltungsraum eines qualifizierten Mietspiegels darf die Miete bei Neuvermietungen maximal um 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ein Mietspiegel ist für zwei Jahre ab Zeitpunkt seiner Veröffentlichung gültig. Danach muss er an die aktuelle Marktentwicklung angepasst, nach vier Jahren neu aufgestellt werden.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass lt. Bundestags-Drucksache 19/15613 im Jahr 2019 nur rund 10 % der Städte und Gemeinden in Deutschland über einen Mietspiegel verfügen. In den Ballungsräumen liegt die Quote allerdings höher.

Der aktuell gültige Mietspiegel der Stadt Taunusstein und der Stadt Idstein ist als Anlage beigefügt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.2021 wurde der Gemeindevorstand mit der Prüfung folgender Fragen beauftragt:

1.Prüfung und Berichterstattung zu der Frage, warum es in Niedernhausen anders als in Taunusstein und Idstein keinen Mietspiegel gibt.

Bisher wurde in Niedernhausen weder vonseiten der jeweiligen Lobby-Verbände noch von der Justiz vorgetragen, dass eine Notwendigkeit hierzu bestehe.

2.Prüfung und Berichterstattung zu der Frage, was in Niedernhausen gemacht werden muss, damit es in Zukunft generell einen Mietspiegel bzw. einen qualifizierten Mietspiegel gibt und ob dies in Kooperation mit den Nachbargemeinden Taunusstein und Idstein möglich wäre.

Mit Schreiben vom 23.08.2021 hat die Stadt Idstein angefragt, ob die Gemeinde Niedernhausen Interesse an der Mitwirkung bei der Fortschreibung des interkommunalen Mietspiegels der Städte Taunusstein und Idstein habe. Die Federführung wechselt turnusgemäß und liegt in diesem Jahr bei der Stadt Idstein. Zur Erstellung des Mietspiegels wird eine Arbeitsgruppe gebildet mit Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Kommunalverwaltungen, der Vermieter- und der Mieterseite (Haus und Grund / Mieterverein)

und einer Sachverständigen. Die beiden Verbände für die Mieter- und die Vermieterseite erheben selbstständig bei ihren jeweiligen Mitgliedern die erforderlichen Daten und werten diese unter Beratung einer Sachverständigen aus. Die Arbeitsgruppe stimmt sich hierbei eng untereinander ab, sodass abschließend die vom Gesetzgeber in § 558d BGB geforderte Anerkennung des Mietspiegels durch Mieterbund und „Haus und Grund“ erfolgen kann. Die Stadtverordnetenversammlungen bzw. die Gemeindevertretungen erhalten den Mietspiegel lediglich zur Kenntnis.

Der finanzielle Aufwand ist gering, da die Gemeinde Niedernhausen neben eigenem Personalaufwand lediglich einen Anteil an den Druckkosten der Papierexemplare in dreistelliger Höhe zu tragen hätte. Noch zu klären ist eine Entschädigung der Verbände, nachdem die Schutzgebühr, welches bislang den Verbänden zuzugung, nicht mehr erhoben werden darf.

3.Prüfung und Berichterstattung, welche Vor- und Nachteile die Existenz eines Mietspiegels in Niedernhausen hätte

Der wesentliche **Vorteil** sowohl für Vermieter als auch Mieter liegt in einer klaren, objektiven, öffentlich einsehbaren Grundlage für die lokal übliche Höhe von Wohnungsmieten. Liegt kein Mietspiegel vor, machen Vermieter oft von der Alternative zur Begründung von Mieterhöhungen, der Benennung von Vergleichswohnungen, Gebrauch. Da die Auswahl dieser Wohnungen im Ermessen der Vermieterseite liegt, führt dies nicht selten zu Streitigkeiten.

Auch bei Gerichtsverfahren wird ein qualifizierter Mietspiegel sehr oft zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieter herangezogen.

In vielen Fällen wurde sich in Niedernhausen bisher an den Mietspiegeln von Idstein oder Taunusstein orientiert. Bei Gerichtsverfahren wird dies jedoch in der Regel nicht anerkannt. Insgesamt entsteht daher durch die Erstellung eines Mietspiegels eine höhere Rechtssicherheit. Nach Erfahrung der Stadt Idstein und des Verbandes „Haus und Grund“ trägt der Mietspiegel erheblich zu einer allgemeinen Befriedung des Verhältnisses zwischen Mieter- und Vermieterseite im Geltungsbereich des Mietspiegels bei.

Auch für die Ermittlung der angemessenen Miethöhe für die gemeindeeigenen Wohnungen bietet ein vorliegender qualifizierter Mietspiegel eine rechtssichere Grundlage. Durch die interkommunale Zusammenarbeit unter intensiven Mitwirkung der Verbände ist der personelle und finanzielle Aufwand für die Gemeinde Niedernhausen zudem gering.

Nachteilig aus Mietersicht ist der teilweise beobachtete Effekt, dass einige Vermieterinnen und Vermieter bei Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten die Erstellung eines Mietspiegels zum Anlass nehmen, die Miete bis auf die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel zu erhöhen.

Mitunter wird kritisiert, dass die örtliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel nicht die Marktmiete widerspiegelt, da der Erfassungszeitraum die letzten sechs Jahre umfassen darf und somit Mietverträge einfließen, deren Mieten nicht mehr dem heutigen Stand entsprechen. Zudem werden nur solche Mietverträge einbezogen, die entweder im Erfassungszeitraum neu abgeschlossen worden sind oder bei welchen die Miete erhöht wurde. Günstige, unveränderte Bestandsmieten bleiben somit unberücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch nach Prüfung und Würdigung der oben aufgeführten Argumente insgesamt, die Aufstellung eines Mietspiegels für Niedernhausen in Form einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Taunusstein und der Stadt Idstein.

Grein
Fachbereichsleiter III

Anlagen:
Mietspiegel 2018 der Stadt Taunusstein und der Stadt Idstein