

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung: Herr Dr. Florack, Herr Güldenzopf, Herr Motschull, Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

Mietspiegel-Satzung 2024 der Stadt Oberhausen

Beratungsfolge

06.05.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
13.05.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die Mietspiegel-Satzung 2024 als förmliche Grundlage der Mietspiegelerhebung.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Keine Angabe zu finanziellen Konsequenzen (Berichte od. Anträge)

Keine Angabe zu klimatischen Konsequenzen (Berichte od. Anträge)

Sachverhalt

Für die Stadt Oberhausen gilt seit 01. März 2021 ein qualifizierter Mietspiegel basierend auf einer Mieter*innenbefragung, der eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und als Orientierungshilfe im Rahmen von Mieterhöhungen dient. Dieser Mietspiegel wurde nach zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Derzeit gilt somit der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel vom 01. März 2023.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Kommune oder von Interessenvertretern der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt (§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Zur Sicherung des Qualifizierungsvermerks ist ein qualifizierter Mietspiegel regelmäßig im Abstand von zwei Jahren mittels Index- oder Stichprobenfortschreibung an die aktuelle Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Derzeit befindet sich der Fachbereich 5-2-40 Grundstückswertermittlung und Bodenordnungsmaßnahmen zusammen mit dem Fachbereich Statistik im Neuerstellungsprozess des qualifizierten Mietspiegels zum 01. März 2025.

Zum 01. Juli 2022 ist das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) in Kraft getreten, welches nähere Regelungen zur Mietspiegelerstellung trifft. Wesentliche Neuerungen bestehen u.a. in der Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen (§ 558c Abs. 4 BGB). Gemäß § 558c Abs. 5 BGB wurde weitergehend durch die Bundesregierung die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zu Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung (MsV)) erlassen, deren Regelungen im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zwingend zu berücksichtigen sind. Daneben wurden die Vorschriften zur Datenverarbeitung (Art. 238 § 1 Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)) konkretisiert und überdies erstmalig eine Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen (Art. 238 § 2 EGBGB) bei der Datenerhebung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel beschlossen.

Nach Artikel 238 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind demnach Mieter*innen und Eigentümer*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung. Artikel 283 § 2 Abs. 2 EGBGB definiert überdies bestimmte Erhebungsmerkmale, zu denen Auskunft auf Verlangen der zuständigen Behörden zu erteilen ist, wie z.B. zum Beginn des Mietverhältnisses, Art der Miete und Miethöhe oder zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit analog § 558 Abs. 2 S. 1 BGB.

Nach 238 § 4 Abs. 1 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Voraussetzung zur Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass der entsprechenden Satzungsatzung: Die Datenerhebung stellt im Rahmen der Erstellung bzw. Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels eine Kommunalstatistik im Sinne des § 8 Abs. 1 Landesstatistikgesetz NRW (LStatG NRW) dar. Nach § 8 LStatG Abs. 2 NRW bedürfen Kommunalstatistiken mit einer Auskunftspflicht einer Satzung. Ein solcher Satzungserlass darf nur erfolgen, wenn die Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich ist und die Belastung der Betroffenen in einem angemessenen Verhältnis zum erstrebten Zweck entsteht.

51
52 Aufgrund der v.g. Mietspiegelerstellungspflicht für Kommunen ab 50.000 Einwohner*innen
53 ist die Stadt Oberhausen dazu verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Erstellung
54 eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt dabei immer auf Basis einer direkten Datenerhebung
55 durch Befragung von Vermieter*innen und/oder Mieter*innen (§§ 8ff. MsV). Somit ist die
56 Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich.
57 In der Vergangenheit kam es zudem zu selektiven Antwortausfällen, da die Erhebungen auf
58 Basis einer freiwilligen Teilnahme durchgeführt wurden. Selektive Antwortausfälle in
59 signifikanter Menge können Verzerrungen der Ergebnisse hervorrufen. Außerdem entstehen
60 hierdurch erheblich Mehrkosten aufgrund des Versands von Erinnerungsschreiben an die
61 Mieter*innen oder Vermieter*innen. Die Auskunftspflicht ist daher dazu geeignet, das
62 beschriebene Problem zu entschärfen, da davon auszugehen ist, dass durch eine
63 gesetzliche Verpflichtung der Mieter*innen und Eigentümer*innen eine höhere Rücklaufquote
64 erzielt und damit die Nettostichprobe deutlich erhöht werden kann. Durch das Erzielen eines
65 genaueren Erhebungsergebnisses kann die ortsübliche Vergleichsmiete überdies
66 realitätsgetreuer dargestellt werden. Die Belastung der Mieter*innen und Vermieter*innen
67 steht somit in einem angemessenen Verhältnis zum beabsichtigten Zweck des
68 Satzungserlasses.
69
70 Die Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten
71 Mietspiegels für die Stadt Oberhausen trifft nähere Regelungen zum Kreis der zu
72 Befragenden, den Erhebungs- und Hilfsmerkmalen, zur Durchführung der Erhebung sowie
73 zur Weitergabe der Daten.

Anlage/n

1 - Anlage Bekanntmachung Satzung zur Mietspiegelerhebung

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Oberhausen vom

Präambel

Aufgrund §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der Fassung von Artikel 8 Absatz 2 und 3 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)) sowie der §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist, des § 8 Abs. 2 Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 300) und der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 (BGBl. I 2021, 4779) hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung vom 13.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand und Zweck der Erhebung

(1) Gegenstand der Kommunalstatistik sind die Erhebung, Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

(2) Zweck der Kommunalstatistik ist es, regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und hierdurch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermöglichen.

§ 2 Zu erfassende Sachverhalte

Folgende Angaben werden erfasst:

- Angaben der Mieter*innen (Telefonnummer, Adresse),
- Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung,
- Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Größe der Wohnung.

§ 3 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

(1) Bei dem Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel; dabei werden Mieter*innen, zufällig gezogen aus der Einwohnermeldedatei, befragt. Bei der Größe der Stichprobe wird die Vorgabe in § 11 Abs. 2 Mietspiegelverordnung (MsV) berücksichtigt, wonach die bereinigte Nettostichprobe im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld möglich machen muss.

(2) Die Auswahlgrundlagen sind das Melderegister sowie die Grundsteuerdaten.

§ 4 Erhebungs- und Hilfsmerkmale

(1) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Erhebungsmerkmale zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

Zum Gebäude:

- Baujahr,
- Jahr der Wiederherstellung,
- Gebäudetyp,
- Bauweise,
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude,

- Anzahl der Stockwerke,
 - Personenaufzug,
 - Energetische Gebäudezustände,
 - Fassaden,
 - Dach,
 - Geschossdecken,
 - Fenster,
 - Heizungsanlage,
 - Energiebedarf/-verbrauch
- Treppenhaus,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
 - Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Wohnungstyp,
- Einzelzimmer oder komplette Wohnung,
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume (ohne Küche),
- Heizungsart, Regelungstechnik,
- Energieträger,
- Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation,
- Fensterverglasung,
- Bodenbelag,
- Rollläden,
- Gegensprechanlage,
- WC und dessen Ausstattung,
- Bad und dessen Ausstattung,
- Küche und deren Ausstattung,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Dachterrasse oder Wintergarten,
- Keller, Boden oder sonstiger Zubehörraum außerhalb der Wohnung,
- Garten oder Gartenanteil,
- Garage oder Stellplatz,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Anschlüsse für Kabel-, Satelliten-oder vergleichbaren Fernsehempfang,
- Glasfaseranschluss
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume,
- Ausstattungsbesonderheiten.

Zum Mietverhältnis:

- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöhenänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,

- Mietpreisbestandteile oder an ein Versorgungsunternehmen zu zahlende Betriebs- bzw. Nebenkosten,
- Nettokaltmiete (Grundmiete),
- Modernisierungszuschläge,
- Bruttomiete,
- Betriebs-bzw. Nebenkosten,
- Überweisungsbetrag.

Zum Wohnumfeld:

- Bebauung der Wohnumgebung
- Beurteilung der Wohnlage
- Parkmöglichkeiten

(2) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden

Folgende weitere Hilfsmerkmale dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz:

- Von der/dem Eigentümer*in oder deren/dessen Familienangehörigen selbst bewohnte Wohnung,
- unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis über den gesetzlich vorgegebenen Betrachtungszeitraum,
- Dienst-oder Werkswohnung,
- mutmaßliche Gefälligkeitsmiete,
- möbliert gemietete Wohnung,
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnung,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung,
- Wohnung im Ein-oder Zweifamilienhaus,
- Mietpreisbindung aufgrund der Bewilligung von Fördermitteln,
- Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- Mietverhältnisse mit integrierten Dienstleistungen.

(3) Hilfsmerkmale sind unverzüglich zu löschen, nachdem die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

§ 5 Durchführung der Erhebung

(1) Die Stadt Oberhausen führt die Erhebung unter Beachtung der Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) selbst durch.

(2) Gegenüber den zur Befragung ausgewählten Mieter*innen wird nach Art. 238 § 2 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht angeordnet. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht in der Form, dass vorsätzlich oder fahrlässig die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wird, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (Art. 238 § 4 Abs. 1 EGBGB). Eine solche Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden (Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB).

§ 6 Weitergabe der Daten

Die erhobenen Daten dürfen nur von der Stadt Oberhausen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung auf der Grundlage von §§ 558c, 558d BGB und der Mietspiegelverordnung genutzt werden.

§ 7 Geheimhaltung

Die Einzelangaben der Erhebung unterliegen der Geheimhaltung nach § 13 LStatG NRW.

§ 8 Veröffentlichung

(1) Die Ergebnisse sind unter Beachtung des Statistikgeheimnisses öffentlich zugänglich zu machen (Mietspiegel).

(2) Der Mietspiegel wird im Internet kostenlos in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.