

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 Satzungsatzung. Ein solcher Satzungsatzungserlass 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