

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM/13-4

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13/205/2017

Erlanger Mietspiegel 2017: Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	18.10.2017	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	26.10.2017	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter, dem Amtsgericht Erlangen und der GEWOBAU erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Besonderheiten des qualifizierten Mietspiegels:

- Nach § 558a, Absatz 3 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel, sofern er Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, im Mieterhöhungsverfahren immer mit angegeben werden (auch wenn sich das Mieterhöhungsverlangen auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten stützt).
- § 558d, Abs. 3 BGB geht davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt.

In der Praxis bedeutet das eine Erschwerung der Mieterhöhung über das Niveau des Mietspiegels hinaus, da ein einfacher Mietspiegel gleichberechtigt neben Vergleichswohnungen und Sachverständigengutachten Anwendung findet. Zudem ist ein qualifizierter Mietspiegel für die unproblematische Anwendung der seit 1. August 2015 in Erlangen in Kraft getretenen sog. Mietpreisbremse erforderlich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Der bisher gültige Mietspiegel war ebenfalls ein qualifizierter Mietspiegel. Die im Arbeitskreis Mietspiegel beteiligten Verbände und Institutionen (MieterInnen- und Mieterverein Erlangen, Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung, Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen, Amtsgericht Erlangen, GEWOBAU Erlangen) befürworten mehrheitlich die Qualifizierung des neuen Mietspiegels. Daher soll der Stadtrat diesem Antrag zustimmen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Laut Beschluss des Stadtrats vom 28.4.2016 wurde der Erlanger Mietspiegel 2017 auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung im ersten Halbjahr 2017 erstellt. Die Datenauswertung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mithilfe der Regressionsmethode. Eine Dokumentation von Stichprobenziehung und Auswertung kann eingesehen werden. Damit wurde der Erlanger Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen

Grundsätzen erstellt. Der Erlanger Mietspiegel 2017 erfüllt die Anforderungen von § 558d, Absatz 1 BGB und kann von der Gemeinde als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden. Der neu berechnete Mietspiegel wird im Oktober veröffentlicht.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf lVP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden

Anlagen: Erlanger Mietspiegel 2017 (Entwurf)

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 18.10.2017

Ergebnis/Beschluss:

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter, dem Amtsgericht Erlangen und der GEWOBAU erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Winkler
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 26.10.2017

Protokollvermerk:

Der Vorsitzende OBM Dr. Janik erklärt, dass die Mietobergrenzen für Arbeitslosengeld II- Empfänger automatisch angepasst werden. Herr StR Pöhlmann erklärt, dass der Antrag Nr. 153/2017 der Erlanger Linke damit erledigt ist.

Ergebnis/Beschluss:

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter, dem Amtsgericht Erlangen und der GEWOBAU erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 46 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Winkler
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang