

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM/13-4

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13/335/2019

Erlanger Mietspiegel 2019: Fortschreibung und Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	18.09.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Abt. 503, Amt 31

I. Antrag

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2017 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mittels des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte fortgeschrieben und im Oktober 2019 veröffentlicht. Damit erfüllt er für weitere zwei Jahre 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?)

Nach § 558a, Absatz 3 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden, um weiterhin als „qualifizierter“ Mietspiegel zu gelten. Ohne diese Anpassung würde der Mietspiegel lediglich als „einfacher“ Mietspiegel weiter gelten.

Besonderheiten des qualifizierten Mietspiegels:

- Nach § 558d, Absatz 2 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.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die in § 558d, Absatz 2 BGB geforderte Anpassung an die Marktentwicklung kann durch eine Stichprobe oder durch die Anwendung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen. Aus Kostengründen wird die Fortführung mit Indexwerten vorgeschlagen. Im Zeitraum von Januar 2017 (Stichtag bei der Datenerhebung) bis Januar 2019 ergab sich eine Teuerung um 2,78%. Die Basis-Nettomieten (Tabelle 1 auf Seite 4 des Mietspiegels) werden um diesen Betrag erhöht. Die prozentualen Zu- und Abschläge für Lage und Ausstattung bleiben unverändert.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der aktualisierte Mietspiegel wird am 01.10.2019 veröffentlicht und wie bisher kostenlos im Internet zum Download zur Verfügung gestellt (<https://www.erlangen.de/mietspiegel>). Außerdem wird er als Broschüre gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro abgegeben. Dafür ist der Druck einer kleinen Auflage erforderlich. Im Oktober 2021 muss ein neu erstellter Mietspiegel vorgelegt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt Erlangen lückenlos über einen qualifizierten Mietspiegel verfügt.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€ 1.500,-	bei Sachkonto: 527198
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€ 3.000,-	bei Sachkonto: 446101
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk 130600 / 11120010 / 52210010
 sind nicht vorhanden

Anlagen: Erlanger Mietspiegel 2019 (Entwurf)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang