

Rat	13.06.2013
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	316/2013-5
-------------	------------

Stand	23.05.2013
-------	------------

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2013 betr. Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bornheim

Beschlussentwurf

Der Rat sieht von der Erstellung eines Mietspiegels für das Gebiet der Stadt Bornheim ab, da es sich um eine zusätzliche freiwillige Leistung handelt, deren Finanzierung derzeit nicht sichergestellt werden kann.

Sachverhalt

Ein Mietspiegel soll mehr Rechtssicherheit bei den privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern schaffen. Ziel ist es, die „ortsübliche Vergleichsmiete“ zu konkretisieren. Der Mietspiegel hat für die Stadt Bornheim keine unmittelbare Folgewirkung oder bindende Außenwirkung und begründet keine rechtlichen Verpflichtungen für die Stadt.

Man unterscheidet zwischen einem einfachen und qualifizierten Mietspiegel.

1. Der einfache Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Stadt und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt und anerkannt wird.
Der einfache Mietspiegel stellt Verwaltungshandeln dar und ist damit kein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt.
2. Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB
 - a. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt sein,
 - b. prinzipiell alle zwei Jahre erarbeitet werden (siehe aber auch d. und e) und
 - c. von der Stadt und den Interessenvertreter der Mieter und Vermieter anerkannt werden.
 - d. einmalig nach zwei Jahren mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindexes angepasst werden.
 - e. nach insgesamt vier Jahren zwingend neu erstellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel wird vom Rat förmlich beschlossen und veröffentlicht. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen. Diese Vermutung ist aber widerlegbar.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels ist die Stadt federführend. Beteiligt würden u. a.

- Haus- und Grundbesitzverein
- Mieterverein
- Sachverständigenbüro
- Interviewer für Gespräche mit Beteiligten

Lt. einer Schätzung im Jahr 2008 betragen die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ca. 30.000 EUR. Die Kosten für die Anpassung nach zwei Jahren betragen ca. 8.000 EUR – 10.000 EUR. Hinzu kommen zusätzliche Personalkosten, da der Mietspiegel mit den vorhandenen Personalressourcen nicht erstellt und nachgehalten werden kann.

Ein einfacher Mietspiegel bietet keine verlässliche Orientierung, er wird von den Gerichten nicht als Grundlage für Entscheidungen akzeptiert.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wäre für Mieter und Vermieter in Bornheim eine sinnvolle und wünschenswerte Serviceleistung der Stadt. Allerdings würde es sich um eine zusätzliche freiwillige Leistung handeln, deren Finanzierung derzeit im Haushalt nicht zu realisieren ist, ohne andere notwendige freiwillige Leistungen im entsprechenden Umfang zu reduzieren.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag