

Vorlage Nr.: 0130/2019
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs- ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Sozialausschuss	Vorberatung	17.03.2020		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	19.03.2020		N			
Rat	Entscheidung			Ö			

Antrag der AfD-Fraktion vom 08.03.2019 zur Erstellung eines Mietpreisspiegels

Anlage:

Antrag AfD-Fraktion vom 08.03.2019 Mietpreisspiegel

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 08.03.2019 beantragte die AfD Fraktion im Rat der Stadt Soltau einen Mietpreisspiegel für die Stadt Soltau und ihre Ortsteile zu erstellen.

Grundsätzlich kann ein Mietpreisspiegel für eine Gemeinde, mehrere Gemeinden oder nur für einen Teil einer Gemeinde erstellt werden, um für diese Region die ortsübliche Vergleichsmiete auszuweisen. Das Gesetz unterscheidet zwischen einem sog. einfachen und qualifizierten Mietpreisspiegel. Eine Pflicht zur Erstellung eines Mietpreisspiegels besteht nicht.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietpreisspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Bei einem Neuabschluss eines Mietvertrages gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit, wobei die Vertragsparteien die Miethöhe grundsätzlich frei vereinbaren können. Ein Mietpreisspiegel dient hier lediglich als Orientierungshilfe und hat keinen bindenden Charakter.

Grenzen über die vereinbarte Miethöhe ergeben sich generell aus dem Verbot der Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz sowie dem Verbot des Mietwuchers nach dem Strafgesetzbuch. Das Vorliegen eines Mietpreisspiegels hat somit keine direkt regulierende Wirkung auf die Mietpreishöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen, da dieser nicht bindend ist. Eine gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhe ist, wie zuvor beschrieben, bereits an verschiedenen Stellen gesetzlich verankert.

Die Datenerhebung und Datenauswertung zur Erstellung eines Mietpreisspiegels

würde einen erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand bedeuten. Die benötigte, sehr umfassende Datensammlung, erfolgt durch eine repräsentative Erhebung mietpreisspiegelrelevanter Daten in Form von schriftlichen, telefonischen bzw. persönlichen Befragungen. Die erhobenen Daten müssen in verschiedenen Schritten überprüft und nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten ausgewertet werden. In der Praxis erfolgt die Erstellung eines Mietpreisspiegels häufig unter der Beteiligung von Interessenverbänden (IVD, Mieterbund, etc.), Sachverständigen, Vertretern der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, Maklerorganisationen und Richtern. Da bei der Mietpreisspiegelerstellung personenbezogene Daten erhoben und gespeichert werden, ist zudem der Landesdatenschutzbeauftragte einzubeziehen. Zudem müsste der Mietpreisspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und alle 4 Jahre neu erarbeitet werden.

In einem Gerichtsverfahren kommt einem Mietpreisspiegel lediglich eine Vermutungswirkung zu. Daraus folgt, dass sich Rechtsicherheit für Mieter und Vermieter durch die Erstellung eines Mietpreisspiegels nicht erreichen lässt. Die Nachbarstädte Schneverdingen, Munster und Bad Fallingb. verfügen ebenfalls über keinen Mietpreisspiegel. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass hingegen dem gestellten Antrag „zum Wohle der sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen“ u.a. öffentlich geförderter Wohnraum und Wohnraum für Studenten bei der Erstellung eines Mietpreisspiegels nicht berücksichtigt werden dürfen, sodass diese im Verhältnis niedrigen Mieten nicht in den Mietpreisspiegel einfließen.

Die AfD verweist in ihrem Antrag darauf, dass die Erstellung eines Mietpreisspiegels auch im Hinblick auf die Mietpreisbremse notwendig sei. Diese greift jedoch nicht automatisch, sobald ein Mietpreisspiegel vorliegt. Die Länder legen durch Rechtsverordnungen für höchstens fünf Jahre fest, welche Gebiete als solche mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt gelten und die Mietpreisbremse somit greift. Auch wenn das subjektive Empfinden des Einzelnen einen angespannten Wohnungsmarkt sicherlich vermuten lässt, wird die Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Ausweisung eines solchen Gebietes auf Länderebene vermutlich nicht ausreichen. Laut einer Veröffentlichung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gibt es in Niedersachsen weniger als 20 Gemeinden, in denen eine Mietpreisbremse gilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietpreisbremse lediglich bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen greift und nicht bei Neubauwohnungen oder Neuvermietungen nach umfassenden Modernisierungen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Soltau, auf die Erstellung eines Mietpreisspiegels für das Stadtgebiet und die Ortschaften zu verzichten.

2. Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt:

Der Antrag der AfD Fraktion auf Erstellung eines Mietpreisspiegels für Soltau und die Ortsteile wird abgelehnt.