

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2023/281

Ausschuss für Gesellschaft, Soziales, Kultur und Sport

am 27.11.2023 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 05.12.2023 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 19.12.2023 TOP:

Anerkennung des Mietspiegels 2023 für die Stadt Laatzen als einfacher Mietspiegel

Beschlussvorschlag:

Der Mietspiegel 2023 für das Gebiet der Stadt Laatzen wird in der Fassung der Anlage 1 als einfacher Mietspiegel gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Sachverhalt:

Die Region Hannover erstellt seit 2011 für alle 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet qualifizierte Mietspiegel im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der letzte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Laatzen (Mietspiegel 2021) wurde am 30.09.2021 vom Rat der Stadt Laatzen anerkannt.

Damit ein Mietspiegel die Eigenschaft der Qualifizierung nicht verliert, ist er nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Zum Erhalt der Qualifizierung darf die Anpassung nur auf zwei Wegen erfolgen: Entweder wird der Mietspiegel auf Grundlage einer Stichprobe fortgeschrieben oder mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex). Die seitens der Region Hannover in der Vergangenheit erstellten Mietspiegel basierten stets auf einer Stichprobe. Bei den dazu gehörigen Erhebungen wurden zigtausend Mietvertragsparteien zu ihren Mietverhältnissen befragt.

Am 01.07.2022 sind das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft getreten. Mit diesen Regelwerken hat der Gesetzgeber erstmals konkrete Standards insbesondere für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel festgelegt. Die zahlreichen gesetzlichen Neuregelungen

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.:					

erforderten eine umfassende Überprüfung des Mietspiegelerstellungsprozesses. Zudem musste die Zuständigkeit der Gemeinden für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln durch das Land neu geregelt und im Anschluss daran die Aufgabe der Mietspiegelerstellung erneut auf die Region Hannover übertragen werden (vgl. Beschlussdrucksache 2023/152).

Infolge dieser notwendigen und mittlerweile erfolgten Regelungen ist es nicht möglich, zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen neuen, auf Grundlage einer Stichprobe erstellten, qualifizierten Mietspiegel aufzulegen. Die Veröffentlichung eines solchen Mietspiegels wird stattdessen für Ende 2024/Anfang 2025 anvisiert. Eine Anpassung des Mietspiegels 2021 mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) kommt jedoch auch nicht in Betracht. Zur Bestimmung der Entwicklung des VPI ist der Index für den Monat des Erhebungsstichtags des Mietspiegels 2021 (Januar 2021) mit dem Index zwei Jahre später (Januar 2023) zu vergleichen. In diesem Zeitraum betrug die Veränderungsrate des VPI 13,2%. Da der Anstieg des VPI jedoch im Wesentlichen auf außerordentliche Preissteigerungen in den Bereichen Nahrungsmittel und Energie zurückzuführen ist, ist eine Anpassung des Mietspiegels auf diesem Wege nicht gerechtfertigt.

Um den Mietvertragsparteien dennoch eine aktualisierte Mietpreisübersicht an die Hand zu geben, hat sich die Region Hannover zur Erstellung des als Anlage 1 beigefügten einfachen Mietspiegels entschlossen (Mietspiegel 2023). Dieser Entschluss erfolgte im Einvernehmen mit den Mitgliedern der Mietspiegelkommission, der Interessenvertretungen der Vermieterinnen Vermieter und Mieterinnen und Mieter sowie Vertreterinnen und Vertreter der regionsangehörigen Städte und Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und des Amtsgerichts Hannover angehören.

Für die Erstellung des einfachen Mietspiegels 2023 wurden die Werte des Mietspiegels 2021 mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Niedersachsen ohne die Preistreiber Nahrungsmittel und Energie fortgeschrieben. Die Veränderungsrate dieses Indexes betrug im o.g. Zeitraum 8,2%. Damit handelt es sich beim Mietspiegel 2023 zwar nicht um einen qualifizierten, aber um einen einfachen Mietspiegel. Ein wesentlicher Unterschied zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln besteht in ihrer Wirkung. Für den qualifizierten Mietspiegel wird von Gesetzes wegen (widerleglich) vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel abgebildeten Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Für einen einfachen Mietspiegel besteht diese gesetzliche Vermutungswirkung nicht. Allerdings bietet ein einfacher Mietspiegel ein Indiz dafür, dass die in ihm enthaltenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden.

Auch ein einfacher Mietspiegel ist eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Mietpreisfindung. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien in einem transparenten Verfahren auf eine angemessene Miethöhe einigen. Der einfache Mietspiegel trägt somit erheblich zum Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten bei.

Der neue Mietspiegel soll bis zur Veröffentlichung des nächsten qualifizierten Mietspiegels gelten.

Hinweise zur Mietspiegelbroschüre 2023:

Da der Mietspiegel 2023 ein einfacher Mietspiegel ist, haben alle Felder der Mietspiegeltabelle (Ziff. 5.1), die Mietwerte ausweisen, eine einheitliche Aussagekraft. Anders als in den früheren qualifizierten Mietspiegeln sind daher gering besetzte Tabellenfelder (10 bis 29) nicht mehr grau hinterlegt. Die Anwendungssystematik des Mietspiegels 2023 ist gleichgeblieben. Die Vorgehensweise zur Einordnung einer konkreten Wohnung in die Mietspiegeltabelle und somit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gegenüber dem Mietspiegel 2021 unverändert.

Hinweis zur Anlage 1:

Bei Anlage 1 handelt es sich zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung um die noch nicht gestaltete Mietspiegelbroschüre.

*Nach Abschluss der Gestaltungsarbeiten wird den Anwender*innen die Mietspiegelbroschüre wieder im gewohnten Design zur Verfügung stehen. Inhaltliche Änderungen am Textteil des Mietspiegels oder den Tabellenwerten ergeben sich infolge der Gestaltung nicht. Je nachdem wie schnell die fertig gestaltete Mietspiegelbroschüre vorliegt, wird diese als Anlage hinterlegt.*

Im Auftrag

Jörg Sporleder

Anlagen