**Tagesordnungspunkt 6:**

**Beschlussfassung über den Mietspiegel für die Gemeinde Frickingen 2020**

(Vorgang: GR 03.07.2012, TOP 5 öffentlich; GR 26.07.2016, TOP 3 öffentlich)

I. Sachvortrag

1. **Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. 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. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

1. **Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?**

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff einfache Mietspiegel herausgebildet.

Ein Qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

* Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein **und**
* er muss von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

1. **Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB?**

Über die Möglichkeit zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

* die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
* die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
* das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird und
* das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel, stützen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Die Anforderungen an die Qualität des Mietspiegels sind hierbei unterschiedlich. An die Qualität eines Mietspiegels als Begründungsmittel werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Für die Verwendung eines Mietspiegels als Mittel zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess kommt es dagegen entscheidend auf dessen Qualität an.

Das Gericht kann und wird seiner Entscheidung die Werte eines Mietspiegels insbesondere dann zugrunde legen, wenn dieser die erforderlichen Formalien des Aufstellungsverfahrens erfüllt und das Gericht von der Richtigkeit der ausgewiesenen Werte überzeugt ist. Letzteres wird umso eher der Fall sein, je sorgfältiger der Mietspiegel erstellt wurde und je eher sich diese Erstellung nachvollziehen lässt. Hierbei kommt es beispielsweise darauf an, welche Daten der Mietspiegelerstellung zugrunde gelegt wurden, wie aktuell die Daten waren und wie sie ausgewertet wurden.

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

1. **Welche Bedeutung haben Mietspiegel für die Kommunen?**
* Bürgerservice als Beitrag zum sozialen Frieden
* Verfolgung überhöhter Mietpreise
* Kommunen sind selbst Vermieter und Mieter
* Bewertung des kommunalen Wohnungsbestandes
* Stadtentwicklungspolitische Aspekte bei differenzierter Auswertung
* Informationsgrundlage für Investoren
* Festlegung der Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand
* Grundlage für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch den Grundsicherungsträger (Jobcenter/Kreissozialamt)

**5. Projektbeschreibung Mietspiegel 2020**

Nach dem erfolgreichen Projekt Mietspiegel Bodenseekreis 2012 an dem insgesamt 15 der 23 Kreisgemeinden teilgenommen haben und der Fortführung im Jahr 2016 mit 20 der 23 Kreisgemeinden, konnte für 2020 die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden auf 23 gesteigert werden.

Die letzte Datenerhebung aus dem Jahr 2016 zeigt sich bei der Beobachtung der Wohnungsmärkte als nicht mehr treffsicher. Mithin war für einige Bereiche keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Die Neuerhebung der Daten war zudem aus rechtlicher Sicht, mit Blick auf den 4-Jahreszeitraum gemäß § 558d (2) Satz 3 BGB, erforderlich.

Die bereits 2012 für die Grundsicherungsträger zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten zum Tragen gekommen Relevanz von Mietspiegeln hat sich mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum für flüchtende Menschen nochmals erhöht.

**Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel durch das Land Baden-Württemberg**

Im Jahr 2017 wurde das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Wohnraumallianz auf das Kooperationsprojekt im Bodenseekreis aufmerksam. Fördervoraussetzung ist die Kooperation vom mindestens zwei Gemeinden mit einer Gesamteinwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern. Die Kooperation muss sich entweder neu bilden oder bei bestehenden Kooperationen muss eine weitere Gemeinde hinzukommen. Gefördert wird das Projekt mit einem Betrag von 0,50 EUR je Einwohner; maximal 50.000 EUR.

Mit der Aufnahme der restlichen, noch fehlenden Gemeinden konnte auch für den Bodenseekreis der Förderantrag gestellt werden. Die Projektleitung hat die Stadt Friedrichshafen übernommen. Sie war gleichzeitig die antragstellende Behörde. Hierzu wurden im Vorfeld die erforderlichen Zustimmungen der einzelnen Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden sowie die Bevollmächtigungen der Bürgermeister eingeholt.

Der Antrag wurde am 1. Juli 2019 eingereicht und am 14. Oktober 2019 erhielt die Stadt Friedrichshafen die Zusage mit der beantragten Zuwendung über 50.000 EUR für das Gesamtprojekt.

Die Zuwendung wurde bereits Ende 2019 vom Ministerium ausbezahlt und auf Basis der Gesamtkosten für das begleitende Institut anteilig auf die Gemeinden verteilt. Auf Frickingen entfiel ein Anteil in Höhe von 654,99 €.

**Mietspiegel im Bodenseekreis 2020**

Das Projekt Mietspiegel 2020 wurde am 04.07.2019 beim Bürgermeistersprengel von der Stadt Friedrichshafen, die die Projektleitung übernommen hatte, präsentiert. Zu den bereits 2016 teilnehmenden Gemeinden kamen die restlichen 3 Gemeinden hinzu, sodass nunmehr alle 23 Kreisgemeinden über einen eigenen Mietspiegel verfügen.

Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem bereits 2016 tätig gewordenen EMA-Institut aus Sinzing der Zuschlag erteilt werden. Der Leiter des Instituts, Herr Dr. Schmidt, fertigte für den Abstimmungsprozess eine Kostenkalkulation, welche für jede Gemeinde den entsprechenden Einzelpreis für einen individuellen Mietspiegel auswies.

Die Erhebung des Mietspiegels verursacht wegen des kostengünstigen Gemeinschaftsprojektes für die Gemeinde Frickingen Kosten in Höhe von rd. 1.400 €. Hinzu kommen die Kosten für die erforderliche Bereitstellung des Online-Rechners, der in der gemeindlichen Homepage eingestellt werden wird (Kosten: 232 €).

**6. Mietspiegel 2020 für die Gemeinde Frickingen**

Mit Abschluss der Datenauswertung liegt folgender Mietspiegel für Frickingen vor:

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

|  |  |
| --- | --- |
| **Wohn-** | **Baujahr** |
| **fläche** | **-1918** | **1919-1948** | **1949-1960** | **1961-1969** | **1970-1979** | **1980-1986** | **1987-1994** | **1995-2006** | **2007-2016** | **2017-2020** |
| m2 | Euro/m2 |
| bis < 50 | 6,40 | 6,00 | 6,10 | 6,30 | 6,50 | 6,80 | 7,20 | 7,70 | 8,30 | 8,70 |
| 50 - <60 | 6,00 | 5,70 | 5,70 | 5,90 | 6,20 | 6,50 | 6,80 | 7,30 | 7,90 | 8,30 |
| 60 - <70 | 5,80 | 5,50 | 5,60 | 5,70 | 6,00 | 6,20 | 6,60 | 7,00 | 7,60 | 8,00 |
| 70 - <80 | 5,70 | 5,40 | 5,50 | 5,60 | 5,80 | 6,10 | 6,40 | 6,90 | 7,50 | 7,80 |
| 80 - <100 | 5,60 | 5,30 | 5,40 | 5,50 | 5,80 | 6,00 | 6,30 | 6,80 | 7,40 | 7,70 |
| ab 100 | 5,60 | 5,20 | 5,30 | 5,50 | 5,70 | 5,90 | 6,20 | 6,70 | 7,20 | 7,60 |

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,65 Euro/m² (im Jahre 2016 lag die durchschnittliche Nettomiete bei 5,95 Euro/m2, im Jahre 2012 bei 5,50 Euro/m²).

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr, den beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf den Mietpreis, bestimmt (siehe oben).
2. In **Tabelle 2** (siehe Anlage) werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen (siehe Anlage).

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen, dass der vorliegende Mietspiegel für Frickingen 2020 gemäß § 558 d (1) BGB als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wird.