

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/108/2012/V-50
Einreicher:	Amt für Soziales und Integration

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	23.04.2012				
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	öffentlich	24.04.2012				

Titel:

Mietspiegel für die Stadt Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage des Landesstatistikgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StatG-LSA) wird die Datenerhebung durch eine Satzung geregelt.
3. Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau soll im III. Quartal 2012 in Kraft treten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 558d BGB , § 6 Gemeindeordnung LSA , StatG-LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar.

Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau soll als statistische Marktanalyse objektiv über das örtliche Mietpreisgefüge Auskunft geben. Er dient als Orientierungshilfe bei neuen Vertragsabschlüssen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe und trägt zu einer größeren Transparenz des Wohnungsmarktes bei. Im formellen Mieterhöhungsverlangen sind sie eines von vier zugelassenen Begründungsmitteln (§ 558a BGB).

Der Mietspiegel hat das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen vermeiden hilft. Sie bieten dabei den Vorteil der Objektivität und schnellen Verfügbarkeit.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d BGB). Sowohl das Erfordernis einer wissenschaftlichen Methode als auch das der Anerkennung durch den Stadtrat oder alternativ durch die Interessenvertretungen müssen erfüllt sein, um einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Zudem müssen qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB im Abstand von vier Jahren neu erstellt und nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Der qualifizierte Mietspiegel hat über seine ursprüngliche Funktion hinaus durch den Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform, die zum 01.09.2001 in Kraft getreten ist, eine besondere Bedeutung erhalten: Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, der nicht älter als zwei Jahre ist, so muss eine Vermieterin/ein Vermieter bei Mieterhöhungen auf diesen Mietspiegel Bezug nehmen, auch wenn sie/er ein anderes Begründungsmittel wählt.

Eine Mieterhöhung muss deshalb z.B. auch bei der Begründung mit drei Vergleichswohnungen die Angaben aus dem gültigen qualifizierten Mietspiegel enthalten.

Außerdem wurde der qualifizierte Mietspiegel auch in seiner Funktion als Beweismittel für die ortsübliche Miete gestärkt. Entspricht er den Anforderungen des § 558d BGB, so wird vermutet, dass die in ihm bezeichnete Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Mit dem Mietspiegel soll auch ein rechtssicheres Instrument geschaffen werden, um die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Empfänger von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII zuverlässig zu bestimmen.

Die Stadt Dessau-Roßlau erstattet den SGB-II- und SGB-XII-Empfängern die Kosten der Unterkunft. Die Leistungen zum Ausgleich der Kosten der Unterkunft dienen zur Grundsicherung der SGB-II- und SGB-XII-Empfänger.

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Urteilen die Grundsicherungsträger – wie die Stadt Dessau-Roßlau – aufgefordert, zur Berechnung der Unterkunftszahlungen einen qualifizierten Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu verwenden. Ein qualifizierter Mietspiegel schafft nicht nur Rechtssicherheit für die Leistungsempfänger und Leistungsträger, sondern auch Gerechtigkeit.

Mit den auf der Basis des qualifizierten Mietspiegels ermittelten Angemessenheitswerten von Unterkunftskosten bei SGB-II- und SGB-XII-Empfängern entfällt die Anwendung der bisherigen Angemessenheitswerte nach der Richtlinie der Kosten der Unterkunft der Stadt Dessau-Roßlau.

Die durch die gesetzlichen Regelungen und die Urteile des Bundessozialgerichtes angezeigte Alternative der Anwendung der Höchstwerte für Miete nach § 12 Wohngeldgesetz für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für SGB-II- und SGB-XII-Empfängern bedeutet für die Stadt Dessau-Roßlau Mehrausgaben in Höhe von bis zu eine Million Euro jährlich.

Zur Wahrnehmung der Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Stadt Dessau-Roßlau ist die Erhebung und Auswertung von Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Gegenstand einer Kommunalstatistik gemäß StatG-LSA. Kommunalstatistiken mit Auskunftspflichten für Dritte (Mieter und Vermieter) bedürfen einer Regelung durch Satzungen.