

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0275/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa		Datum: 16.03.2023
FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Verfasser/in: FB 56/400
Erlass einer Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
10.05.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Erlass der Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen in der vorgelegten Form zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den Erlass der Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen in der vorgelegten Form.

Sibylle Keupen
(Oberbürgermeisterin)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Für die Stadt Aachen gilt seit dem 01. Januar 2020 ein qualifizierter Mietspiegel, der eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und als Orientierungshilfe im Rahmen von Mieterhöhungen dient. Dieser wird in regelmäßigen Abständen an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Derzeit gilt der fortgeschriebene Mietspiegel vom 01. Januar 2022.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Kommune oder von Interessenvertretern der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt (§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Zur Sicherung des Qualifizierungsvermerks ist ein qualifizierter Mietspiegel regelmäßig im Abstand von zwei Jahren mittels Index- oder Stichprobenfortschreibung an die aktuelle Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Derzeit befindet sich der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration im Neuerstellungsprozess des qualifizierten Mietspiegels zum 01. Januar 2024.

Zum 01. Juli 2022 ist das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) in Kraft getreten, welches nähere Regelungen zur Mietspiegelerstellung trifft. Wesentliche Neuerungen bestehen u.a. in der Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen (§ 558c Abs. 4 BGB). Gemäß § 558c Abs. 5 BGB wurde weitergehend durch die Bunderegierung die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zu Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung (MsV)) erlassen, deren Regelungen im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zwingend zu berücksichtigen sind. Daneben wurden die Vorschriften zur Datenverarbeitung (Art. 238 § 1 Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)) konkretisiert und überdies erstmalig eine Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen (Art. 238 § 1 EGBGB) bei der Datenerhebung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel beschlossen.

Nach Artikel 238 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind demnach Mieter*innen und Eigentümer*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung. Artikel 283 § 2 Abs. 2 EGBGB definiert überdies bestimmte Erhebungsmerkmale, zu denen Auskunft auf Verlangen der zuständigen Behörden zu erteilen ist, wie z.B. zum Beginn des Mietverhältnisses, Art der Miete und Miethöhe oder zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit analog § 558 Abs. 2 S. 1 BGB.

Nach 238 § 4 Abs. 1 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Voraussetzung zur Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass der entsprechenden Statistiksatzung:

Die Datenerhebung stellt im Rahmen der Erstellung bzw. Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels eine Kommunalstatistik im Sinne des § 8 Abs. 1 Landesstatistikgesetz (LStatG) dar.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 LStatG werden Kommunalstatistiken durch Satzung geregelt. Nach Absatz 3 ist eine Satzung insbesondere dann erforderlich, wenn Sachverhalte auf Grund einer Auskunftspflicht erhoben werden. Ein solcher Satzungserlass darf jedoch nur erfolgen, wenn die Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich ist und die Belastung der Betroffenen in einem angemessenen Verhältnis zum erstrebten Zweck entsteht.

Aufgrund der v.g. Mietspiegelerstellungspflicht für Kommunen ab 50.000 Einwohner*innen ist die Stadt Aachen dazu verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt dabei immer auf Basis einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermieter*innen und/oder Mieter*innen (§§ 8ff. MsV). Somit ist die Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich.

In der Vergangenheit kam es zudem zu selektiven Antwortausfällen, da die Erhebungen auf Basis einer freiwilligen Teilnahme durchgeführt wurden. Selektive Antwortausfälle in signifikanter Menge können Verzerrungen der Ergebnisse hervorrufen. Außerdem entstehen hierdurch erheblich Mehrkosten aufgrund des Versands von Erinnerungsschreiben an die Mieter*innen und Vermieter*innen. Die Auskunftspflicht ist daher dazu geeignet, das beschriebene Problem zu entschärfen, da davon auszugehen ist, dass durch eine gesetzliche Verpflichtung der Mieter*innen und Eigentümer*innen eine höhere Rücklaufquote erzielt und damit die Nettostichprobe deutlich erhöht werden kann. Durch das Erzielen eines genaueren Erhebungsergebnisses kann die ortsübliche Vergleichsmiete überdies realitätsgetreuer dargestellt werden, was insbesondere in Zeiten rasant steigender Mieten und zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt von besonderer Relevanz für die Aachener Bevölkerung ist. Die Belastung der Mieter*innen und Vermieter*innen steht somit in einem angemessenen Verhältnis zum beabsichtigten Zweck des Satzungserlasses.

Die Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen trifft nähere Regelungen zum Kreis der zu Befragenden, den Erhebungs- und Hilfsmerkmalen, zur Durchführung der Erhebung sowie zur Weitergabe der Daten.

Anlage:

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen

Aufgrund §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490) sowie der §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2022. Dezember 2021 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist, des § 8 Abs. 2 Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 300) und der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 (BGBl I 2021, 4779) hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung vom 10.05.2023 folgende Satzung der Stadt Aachen zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Aachen beschlossen.

Präambel

Gem. §§ 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bieten Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und dienen als Orientierungshilfe bei Mieterhöhungen. Die Gemeinden sind für die Aufstellung der Mietspiegel gem. § 1 Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung – MietspiegelZustVO) zuständig. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen besteht ab dem 1. Juli 2022 grundsätzlich eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für das Gemeindegebiet.

Zum 1. Januar 2020 veröffentlichte die Stadt Aachen erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel, welcher zum 01. Januar 2022 fortgeschrieben wurde. Da qualifizierte Mietspiegel gem. § 558 d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren vollständig neu zu erstellen sind, beabsichtigt die Stadt Aachen, zum 01. Januar 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel in Form einer Kommunalstatistik nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.

§ 1 Gegenstand und Zweck der Erhebung

- (1) Gegenstand der Kommunalstatistik sind die Erhebung, Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und der Mietspiegelverordnung (MsV).
- (2) Zweck der Kommunalstatistik ist es, regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und hierdurch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermöglichen.

§ 2 Zu erfassende Sachverhalte

Folgende Angaben werden erfasst:

- Angaben der Vermietenden (Telefonnummer, Adresse),
- Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung,
- Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Größe der Wohnung.

§ 3 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

- (1) Der Mietspiegel wird im Wege einer Regressionsanalyse erstellt; dabei werden Eigentümer*innen (Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und sonstige Vermietende) aus repräsentativ ausgewählten Wohnungen befragt. Bei der Auswahl wird die Vorgabe in § 11 Abs. 3 S. 1 der Mietspiegelverordnung (MsV) berücksichtigt, wonach in der bereinigten Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten sein sollen, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels entspricht.
- (2) Die Auswahlgrundlagen sind das Melderegister, die Grundsteuerdaten sowie der Liegenschaftskataster (Katasterbuch).

§ 4 Erhebungs- und Hilfsmerkmale

- (1) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Erhebungsmerkmale zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

Zum Gebäude:

- Baujahr,
- Jahr der Wiederherstellung,
- Gebäudetyp,
- Bauweise,
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Zahl der vom Hauseingang erreichbaren Wohnungen,
- Anzahl der Stockwerke,
- Personenaufzug,
- Energetische Gebäudezustände,
- Fassaden,
- Dach,
- Geschosdecken,
- Fenster,
- Heizungsanlage,
- Energiebedarf/-verbrauch,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
- Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme),
- Wohnungstyp,
- Einzelzimmer oder komplette Wohnung,
- Eigener Eingang,

- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm (ohne Küche),
- Struktur der Wohnräume bzw. Wohnungsgrundriss,
- Heizungsart, Regelungstechnik,
- Energieträger,
- Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation,
- Fensterverglasung,
- Bodenbelag,
- Rollläden,
- Gegensprechanlage,
- WC und dessen Ausstattung,
- Bad und dessen Ausstattung,
- Küche und deren Ausstattung,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Dachterrasse oder Wintergarten,
- Keller, Boden oder sonstiger Zubehörraum außerhalb der Wohnung,
- Garten oder Gartenanteil,
- Garage oder Stellplatz oder verschließbarer Fahrradabstellraum,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Anschlüsse für Kabel-, Satelliten- oder vergleichbaren Fernsehempfang,
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume,
- Ausstattungsbesonderheiten.

Zum Mietverhältnis:

- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöhenänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,
- Mietpreisbestandteile oder an ein Versorgungsunternehmen zu zahlende Betriebs- bzw. Nebenkosten,
 - Nettokaltmiete (Grundmiete),
 - Modernisierungszuschläge,
 - Bruttomiete,
 - Betriebs- bzw. Nebenkosten,
 - Anteile für Schönheitsreparaturen
 - Überweisungsbetrag.

Zum Wohnumfeld:

- Ausstattung und Zustand der Außenanlagen,
- Parkmöglichkeiten,
- Gemeinschaftsflächen.

(2) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden

Folgende weitere Hilfsmerkmale dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz:

- Von der/dem Eigentümer*in oder deren/dessen Familienangehörigen selbst bewohnte Wohnung,
- unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis über den gesetzlich vorgegebenen Betrachtungszeitraum,
- Dienst- oder Werkswohnung,
- mutmaßliche Gefälligkeitsmiete,
- möbliert gemietete Wohnung,
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnung,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung,
- Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus,
- Mietpreisbindung aufgrund der Bewilligung von Fördermitteln,
- Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- Mietverhältnisse mit integrierten Dienstleistungen.

(3) Hilfsmerkmale sind unverzüglich zu löschen, nachdem die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

§ 5 Durchführung der Erhebung

(1) Die Stadt Aachen führt die Erhebung entweder selbst durch oder beauftragt ein externes Institut mit der Durchführung der Befragung. Soweit eine externe Beauftragung erfolgt, führt die/der Auftragnehmer die Befragung unter Beachtung der Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) durch.

(2) Gegenüber den zur Befragung ausgewählten Eigentümer*innen wird nach Art. 238 § 2 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht angeordnet. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht in der Form, dass vorsätzlich oder fahrlässig die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wird, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (Art. 238 § 4 Abs. 1 EGBGB).

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden (Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB).

§ 6 Weitergabe der Daten

Die erhobenen Daten dürfen nur

1. von der Stadt Aachen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung auf der Grundlage von §§ 558c, 558d BGB und der Mietspiegelverordnung genutzt,
2. vom Auftragnehmer zur wissenschaftlichen Auswertung im Rahmen des erteilten Auftrages zur Mietspiegelerstellung und in **anonymisierter** Form für Forschungszwecke genutzt,
3. in **anonymisierter** Form an das für Mietsachen zuständige Amts- und Landgericht sowie an gerichtlich bestellte Sachverständige im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Mietspiegels weitergegeben werden,
4. in **anonymisierter** Form an Hochschulen oder andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben weitergegeben werden.

Dabei muss sichergestellt sein, dass die unter Ziffer 2 bis 4 genannten Stellen keine Deanonymisierungsversuche unternehmen. Eine sonstige Verwendung oder Weitergabe der zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten Daten ist für alle Beteiligten unzulässig.

§ 7 Geheimhaltung

Die Einzelangaben der Erhebung unterliegen der Geheimhaltung nach § 13 LStatG NRW.

§ 8 Veröffentlichung

- (1) Die Ergebnisse sind unter Beachtung des Statistikgeheimnisses öffentlich zugänglich zu machen (Mietspiegel).
- (2) Der Mietspiegel wird im Internet kostenlos in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Sibylle Keupen