



## Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels

<i>Einbringer/in</i>	<i>Datum</i>
60.3 Stadtbauamt/Abteilung Geoinformation und Vermessung	30.09.2024

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Bürgerschaft (BS) Beschlussfassung	30.09.2024	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Sport, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen (SoA) Beratung	28.10.2024	Ö
Hauptausschuss (HA) Beratung	04.11.2024	Ö
Bürgerschaft (BS) Beschlussfassung	18.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschließt die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels.

### Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat derzeit einen Einfachen Mietspiegel. Dieser wurde durch die AG-Mietspiegel und den Interessenvertretungen erstellt. Diese besteht aus der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, einem Beauftragten des IVD Region Nord e.V., der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Haus & Grund Greifswald e.V. sowie dem Mieterverein Vorpommern-Greifswald e.V. und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ohne Stimm- und Beschlussrecht). Der einfache Mietspiegel bildet eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Er dient als Orientierungshilfe für Mieter\*innen und Vermieter\*innen, um faire Mietpreise zu ermitteln und ist rechtlich nicht bindend. In der Hansestadt beruhen nahezu 97 % der in den Mietspiegel einfließenden Daten auf Großvermieter wie die WVG und WGG. Das führt zu einer Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Interessenvertretung der Vermieter\*innen sprachen sich weiterhin für die zukünftige Erstellung eines Einfachen Mietspiegels aus. Die Mieterseite hingegen betont ausdrücklich, dass sie einen Einfachen Mietspiegel nicht mehr mittragen werden. Der Mieterverein begründet dies mit dem zunehmend eingeleiteten Mieterhöhungsverlangen von Vermieter\*innen, die ihre Erhöhung unter Bezug auf drei Vergleichswohnungen stützten. Greifswald gilt als eine Stadt mit angespannten Wohnungsmarkt und hat bereits eine Mietpreisbremse. Der Deutsche Städtetag empfiehlt Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt einen Qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, da die existierenden Instrumente im Miethöherungsrecht („Mietpreisbremse“ nach der Landesverordnung, Kappungsgrenze nach der „Mietpreisbremse“ und des § 558 BGB) für die Mieter\*innen nur in einem qualifizierten Mietspiegel brauchbar sind. Bei einem qualifizierten Mietspiegel ist die Rechtsverbindlichkeit gegeben und er bietet einen besseren Verbraucherschutz. Er basiert auf eine umfassende Datenerhebung und -analyse nach wissenschaftlichen

Grundsätzen und bildet so ein transparentes und realistisches Bild der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Für die Datenerhebung werden sowohl Mieter\*innen als auch Vermieter\*innen befragt und es besteht eine Auskunftspflicht. Somit fließen auch die Daten privater Vermieter\*innen mit ein. Für ein verbindliches Mietererhöhungsverlangen ist die Vorlage eines Qualifizierten Mietspiegels unumgänglich. Die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels muss durch ein dementsprechendes Institut erbracht werden. Die Finanzierung erfolgt über das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Es stehen derzeit Mittel in Höhe von 36.000 € im Haushalt zur Verfügung. Des Weiteren erhält die UHGW vom Land M-V alle vier Jahre einen Betrag von 29.000 € als finanziellen Ausgleich für die Mehrbelastung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Das ist in der Mietspiegelzuständigkeitsverordnung MsZV M-V geregelt. Die nächste Zuwendung erhält die UHGW im Jahr 2026. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist es erforderlich einen Qualifizierten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre ist er neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Letztlich entstehen dadurch Folgekosten in noch nicht zu benennender Höhe

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025
Finanzhaushalt	Ja	2025

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	05	51102000.52910000/ 61210.58050	Ausgaben Mietspiegel	36.000

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	36.000	0	0

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1				

Folgekosten (Ja oder Nein)  Ja  Nein

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

**Begründung:**

## Anlage/n

- 1 Beschlussvorlage qual Mietspiegel - Stellungnahme Rechtsamt öffentlich

## Ergänzende Stellungnahme des Rechtsamtes zur Beschlussvorlage qualifizierter Mietspiegel

### Sachdarstellung

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist derzeit ein einfacher Mietspiegel gültig. Der Mietspiegel wurde durch eine Arbeitsgruppe erstellt, der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter mit paritätischem Stimmrecht angehörten. Namentlich sind dies die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, ein Beauftragter des IVD Region Nord e.V., die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Haus & Grund Greifswald e.V. sowie der Mieterverein Vorpommern-Greifswald e.V. und schließlich die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Leitung oblag der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Stadt unterstützte die Arbeitsgruppe bei der Datenerfassung sowie rechtlich und redaktionell. Sie verfügt jedoch über kein Stimm- oder Beschlussrecht.

Zweck eines Mietspiegels, ob nun einfach oder qualifiziert, ist grundsätzlich die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine besondere Rolle spielt der Mietspiegel im Zusammenspiel mit einer Mietpreisbremse. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die zulässige Wiedervermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen. Die Inanspruchnahme der Mietpreisbremse wird durch einen qualifizierten Mietspiegel wesentlich erleichtert. Der qualifizierte Mietspiegel erweist sich hierbei insbesondere für die Mieter als vorteilhaft. Bei der Darstellung der ortsüblichen Miete im Rechtsstreit (z.B. bei Neuvermietung) entfaltet der qualifizierte Mietspiegel im Sinne der Vermutungsregel des § 558 d Abs. 3 BGB mehr Bindungswirkung.

Bereits der einfache Mietspiegel bildet eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Er stellt primär ein formelles Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen i. S. v. § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB dar und entfaltet daneben weitere Vorteile gegenüber Gemeinden ohne Mietspiegel, wie bspw. die Erhöhung der Transparenz auf den Wohnungsmärkten.

In der Universitäts- und Hansestadt beruhen jedoch nahezu 97 % der in den Mietspiegel einfließenden Daten auf Großvermieter wie der WVG und der WGG. Dies führt zu einer Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete, in dem Sinne, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel niedriger ist, als die tatsächlich angenommene. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Mitwirkung der privaten Wohnungseigentümer durch Datenübermittlung beim einfachen Mietspiegel im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel nicht verpflichtend ist. Diese Verzerrung führt jedoch auch dazu, dass die dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete insbesondere durch den Vermieter im Rechtsstreit einfach zu widerlegen ist.

Die Interessenvertreter der Vermieter\*innen sprachen sich weiterhin für die zukünftige Erstellung eines einfachen Mietspiegels aus. Die Mieterseite hingegen betonte ausdrücklich, dass sie einen einfachen Mietspiegel nicht mehr mittragen werde. Der Mieterverein begründete dies mit den zunehmend eingeleiteten Mieterhöhungsverlangen von Vermieter\*innen, die ihre Erhöhung unter Bezug auf drei Vergleichswohnungen stützen. Dies hat den Hintergrund, dass der einfache Mietspiegel nach § 558 a Abs. 2 BGB nur ein optionales Begründungsmittel neben den anderen in § 558 a Abs. 2 genannten (Auskunft aus Mietdatenbank, Sachverständigengutachten, Benennung von drei Vergleichswohnungen) darstellt. Soweit die Mieterseite sich aufgrund der Differenzen grundsätzlich der Erstellung eines Mietspiegels entziehen würde, stünde zu befürchten, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ihrer grundlegenden Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 558 c Abs. 4 S. 2 BGB nicht mehr nachkommen könnte.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gilt als eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt i. S. d. § 556 d Abs. 2 S. 2 BGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung (MietBgKaLVO M-V) und hat bereits eine Mietpreisbremse. Der Deutsche Städtetag empfiehlt Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Zur Vertiefung sollen die rechtlichen Vorteile des qualifizierten Mietspiegels wie folgt anhand der gesetzlichen Regelungen dargestellt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gem. § 558 d BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel bietet gem. § 558 d BGB folgende ersichtliche rechtliche Vorteile gegenüber dem einfachen Mietspiegel:

- § 558d Abs. 1 S. 2 BGB enthält zunächst die widerlegliche Vermutung, dass ein Mietspiegel, der die Vorgaben der Mietspiegelverordnung einhält, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. § 6 Abs. 2 Satz 1 MsV bestimmt darüber hinaus, dass bei einem Mietspiegel, der unter Beachtung der in §§ 7 bis 21 MsV geregelten Anforderungen erstellt wurde, vermutet wird, dass er anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Das für qualifizierte Mietspiegel bestehende Erfordernis der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen betrifft gem. § 6 Abs. 1 MsV alle Phasen der Mietspiegelerstellung.
- Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und jeweils ein Interessenverband auf Mieter- und Vermieterseite den Mietspiegel „als qualifiziert“ anerkannt, gilt als zweite Vermutung gem. § 558 d Abs. 1 S. 3 BGB, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- Gem. § 558 d Abs. 3 BGB ist zudem geregelt, dass bei einem qualifizierten Mietspiegel vermutet wird, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die vorgenannten Vermutungsregelungen bieten daher eine höhere Beweiskraft im Prozess um Mieterhöhungsverlangen als der einfache Mietspiegel, dem lediglich eine Indizwirkung zukommt. Der qualifizierte Mietspiegel ist zwar kein Beweismittel im Prozess, aber eine Beweislastnorm.

Der Unterschied im Mieterhöhungsprozess bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels liegt gem. § 558 a Abs. 3 BGB darin, dass der Vermieter, auch wenn er ein anderes Begründungsmittel gem. § 558 a Abs. 2 BGB wählt, verpflichtet ist, trotzdem die Angaben für die aus dem qualifizierten Mietspiegel vergleichbaren Wohnungen zu liefern. Bei einfachem Mietspiegel hingegen müssten zum Beleg gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB nur drei vergleichbare Wohnungen benannt werden.

Rein faktisch führen die umfassenden und durchsetzbaren Erhebungsrechte dazu, dass ein realistischeres Abbild der örtlichen Vergleichsmiete geschaffen wird. Die Verpflichtung der Vorlage der Daten aus dem qualifizierten Mietspiegel im Prozess um Mieterhöhungsverlangen, soll Mieterhöhungsverlangen erschweren, die über der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und derzeit unter Vorlage dreier selbst gewählter Vergleichswohnungen begründet werden können.

Weitere rechtliche Vorteile ergeben sich aus Art. 238 § 1 – 4 EGBGB:

- Gem. Art. 238 § 1 EGBGB ergeben sich für die zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zuständige Behörde Rechte für die Erhebung und Übermittlung von Daten. Es dürfen Grundsteuerdaten, Meldedaten und die in Art. 238 § 1 Abs. 5 näher bestimmten Daten des

statistischen Amtes des Bundes und der Länder aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus erhoben und verarbeitet werden,

- es besteht eine Auskunftspflicht von Eigentümern und Mietern von Wohnraum gegenüber der für die Erstellung zuständigen Behörde gem. Art. 238 § 2 EGBGB,
- es besteht ein Ordnungswidrigkeitstatbestand nach Art. 238 § 4 EGBGB bei Nichterteilung der Auskunft, nicht rechtzeitiger, nicht richtiger oder nicht vollständiger Auskunft der Auskunftsverpflichteten.

Diese Pflichten führen dazu, dass im Vergleich zum einfachen Mietspiegel ein wesentlich umfassenderes Bild der Vergleichsmieten erstellt werden kann. Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kann aufgrund des erhöhten Aufwands ein externes Institut herangezogen werden.

Als rechtlich nachteilig kann ggf. angesehen werden, dass der qualifizierte Mietspiegel gem. § 558 Abs. 2 BGB alle zwei Jahre fortgeschrieben werden muss und alle 4 Jahre ein neuer qualifizierter Mietspiegel erstellt werden muss. Erfolgt die Fortschreibung oder Neuerstellung nicht, so kommt dem Mietspiegel allerdings nur keine gesetzliche Vermutungswirkung mehr zu. In diesem Fall wandelt sich der qualifizierte Mietspiegel in einen einfachen Mietspiegel.

Die Finanzierung erfolgt über das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Es stehen derzeit Mittel in Höhe von 36.000 € im Haushalt zur Verfügung. Alle vier Jahre erhält die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Land Mecklenburg-Vorpommern einen Betrag von 29.000 Euro als finanziellen Ausgleich für die Mehrbelastung bei der Erstellung von Mietspiegeln gem. § 3 Abs. 4 Mietspiegelzuständigkeitsverordnung (MsZV). Die nächste Zuwendung erhält die Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Jahr 2026. Durch die erforderliche turnusmäßige Fortschreibung und Neuerstellung entstehen Folgekosten in noch nicht zu benennender Höhe.