



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Vermessung und Geoinformation
Az:
Datum: 24.05.2024

2024/125

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	13.06.2024	

Betreff

Kenntnisnahme - Neuaufstellung eines einfachen Mietspiegels in Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Mit in Kraft treten des Mietspiegelreformgesetz am 01.07.2022 ist die Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner Pflicht.

Der Mietspiegel dient unter anderem zur Schaffung von Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Das im Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beschriebene Mietrecht definiert in den §§ 558 ff. das Mieterhöhungsverfahren bis zur einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Um eine solche Mieterhöhung zu begründen kann unter anderem auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden.

In Castrop-Rauxel besteht derzeit ein qualifizierter Mietspiegel. Damit ist dem Beschluss des Betriebsausschusses 3 (2018/178) nachgekommen worden. Dieser ist noch bis zum 31.03.2025 anwendbar. Die Qualifikation als besondere Ausprägung eines solchen Mietspiegels, entsteht nach § 558d durch die Berücksichtigung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgte mit Unterstützung durch das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult GmbH aus Hamburg. Eine rechtssichere Aufstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels ist für die Stadt Castrop-Rauxel momentan aus haushalterischen Gründen nicht möglich.

Die oben angeführte Aufstellungspflicht nach BGB schreibt der Gemeinde nicht vor, welche Art von Mietspiegel zu erstellen ist. Dies führt dazu, dass die Aufwendungen, die für die rechtssichere Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels notwendig wären (geschätzt ca. 50.000,00 €), nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des § 82 GO NRW erfüllen.

Stattdessen beabsichtigt die Stadt Castrop-Rauxel die Erstellung eines einfachen Mietspiegels. Ein Arbeitskreis Mietspiegel, welcher die Interessenverbände beinhaltet, wird eingerichtet.