



Fraktionen im Rat der Stadt Bornheim

Herrn Bürgermeister
Christoph Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, 07.09.2022

Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bornheim

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

bitte berücksichtigen Sie die nächste Sitzung des Rates den nachfolgenden Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt für die Stadt Bornheim gemäß Mietspiegel-Reformgesetz einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die dazu notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 vorzusehen.

Begründung:

Gerade in Zeiten von explodierenden Miet- und Immobilienpreisen ist ein qualifizierter Mietspiegel sowohl für Mieter:innen als auch Eigentümer:innen von großer Bedeutung. So können unnötige Streitereien und im schlimmsten Fall Gerichtsverfahren über die Höhe der Miete vermieden werden.

Handlungsbedarf besteht auch aus der Verpflichtung des Mietspiegel-Reformgesetzes für Kommunen über 50.000 Einwohner, laut dem diese Kommunen bereits ab 1.1.2023 einen Mietspiegel bzw. einen qualifizierten Mietspiegel zum 1.1.2024 einführen müssen. Die Stadt Bornheim hat mittlerweile die 50.000 Einwohnergrenze überschritten. Die Verpflichtung aus dem Mietspiegel-Reformgesetz ist somit zwingend.

Es ist zu unterscheiden zwischen sogenannten einfachen und qualifizierten Mietspiegeln.

Ein einfacher Mietspiegel ist lediglich eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 Abs. 1 BGB). Ein solcher wird von der jeweiligen Kommune oder auch von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter zu einem bestimmten Stichtag erstellt. Die darin enthaltenen Angaben sind jedoch nicht repräsentativ und nicht bindend. Vermieter müssen sich bei einer Mieterhöhung im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel nicht daran orientieren.

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel sind die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (§558d BGB) insoweit höher, als dieser nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen ist. So müssen die angewandten Ermittlungsmethoden sowohl dokumentiert als auch nachvollziehbar und überprüfbar sein. Nur für den qualifizierten Mietspiegel gilt eine gesetzliche Vermutung, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Er kann somit problemlos als Berechnungsgrundlage einer Mieterhöhung herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Hanft, Anna Peters und Fraktion

Maria Koch, Dr. Arnd Kuhn und Fraktion