



Sitzung des Stadtrates am 30.03.2022
Änderungsantrag der Stadträtinnen Sondermann und Jacobi (Die PARTEI) zur
Beschlussvorlage „Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle
(Saale) durch den Stadtrat“ (VII/2021/03458)
Vorlagen-Nummer: VII/2022/03702
TOP:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Der Beschluss des Stadtrates beauftragte die Stadtverwaltung einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen (erstellt auf der Basis wissenschaftlicher Grundsätze); dem ist die Stadtverwaltung mit dem vorgelegten Entwurf gefolgt. Im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel gibt es auch den Mietspiegel rein nach § 558c BGB, dieser wird landläufig als „einfacher Mietspiegel“ bezeichnet. Entsprechend gesetzlicher Änderung (Gesetz über die Reform des Mietspiegelrechts und die Mietspiegelverordnung, beides tritt zum 1.7.2022 in Kraft) wird für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Städte wie Halle (Saale), die bislang keinen Mietspiegel haben, müssen bis zum 1.1.2023 einen Mietspiegel in Kraft setzen; entscheidet sich die Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, muss dieser bis zum 1.1.2024 in Kraft gesetzt sein.

„Einfacher“ Mietspiegel

Bei dem „einfachen“ Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c BGB).

Qualifizierter Mietspiegel

Um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (zum Beispiel der örtliche Mieterverein) anerkannt wird. Ausnahmsweise darf er nach zwei Jahren mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für Gesamtdeutschland auch angepasst werden, bevor nach insgesamt vier Jahren seine Neuerstellung zwingend ist. Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt die gesetzliche Vermutung, dass die darin genannten Mietpreisspannen die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz hat am 28. Oktober 2021 die Mietspiegelverordnung erlassen (BGBl. I S. 4779), mit der diese Anforderungen konkretisiert werden. Der hallesche Entwurf ist auf dieser Basis erstellt.