

## Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Abteilung "Standesamt und Liegenschaften"  
Kutter, Stefanie

Nummer: **20/1562**  
Datum: 24.07.2020

<b>Beratungsfolge</b> Gemeinderat	<b>Termin</b> 04.08.2020	<b>Status</b> öffentlich <b>Anlagen:</b> Mietspiegel 2020
--------------------------------------	-----------------------------	--

### 8. Qualifizierung Mietspiegel 2020 für Meersburg

#### Sachvortrag:

Nachdem in der Sitzung vom 21. Juli 2020 einige Bedenken zum Mietspiegel 2020 hervorgebracht wurden, haben wir nochmals bei der Stadt Friedrichshafen als Koordinationsstelle für das Projekt Mietspiegel 2020 im Bodenseekreis sowie dem EMA-Institut, das für die Erhebung der Daten und die Erstellung des Mietspiegels verantwortlich ist, nachgefragt.

Der Mietspiegel ist ein Spiegelbild der in Meersburg ortsüblichen Vergleichsmieten. Daher ist es grundsätzlich nicht möglich, diesen Mietspiegel zu verändern. Außerdem ist man an die Merkmale und die textliche Formulierungen gebunden, da diese bei der Datenerhebung bereits im Fragebogen so genannt wurden und aufgrund dessen die Auswertung dann erfolgte.

An den qualifizierten Mietspiegel sind höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weitreichendere Folgen geknüpft als an den einfachen Mietspiegel.

Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben  
und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont.

Der Arbeitsbericht des EMA-Instituts für die Erstellung des Mietspiegels 2020 wird online zur Verfügung gestellt.

Der Mietspiegel kann aber durchaus als Auftrag gesehen werden, wohnungswirtschaftliche Probleme zu diskutieren und Lösungsansätze zu finden. Jedoch ist der Mietspiegel selbst nicht das Instrument, diese Probleme zu lösen. Vielmehr muss hier überlegt werden, welche Möglichkeiten es gibt, die Mietsteigerung der letzten Jahre künftig zu reduzieren.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der vorliegende Mietspiegel für Meersburg 2020 wird gemäß § 558d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Meersburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.**
- 2. Es werden ein kostenloser Online-Rechner sowie ein kostenloser Download des Mietspiegels auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.**

Kutter