

Mietenspiegel für die Stadt Ahrensburg
Anfrage im Sozialausschuss vom 11.05.2010

Im Rahmen der Beschlussfassung zum ISEK-Gutachten und dem Ergänzungsantrag der Grünen in der Sitzung des Sozialausschusses vom 11.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt die Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels zu ermitteln.

Der Mietspiegel ist nach der gesetzlichen Definition gem. § 558 c (1) BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Auch die Erstellung eines Mietspiegels für mehrere Gemeinden oder einen Kreis ist möglich.

I. Rechtslage

Nach § 558 c (4) BGB sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Eine öffentlich-rechtliche Pflicht der Gemeinde zur Aufstellung von Mietspiegeln existiert nicht.

Vereinzelte Einzelpersonen (meistens Vermieter) an die Stadt heran und hinterfragen ob ein Mietspiegel für Ahrensburg existiert.

Allerdings begründet § 558 c (4) auch kein subjektiv-öffentliches Recht für Private (vgl. Kommentar zum BGB Bamberger/Roth).

Aktuell ergibt sich für die Kreise als Träger der Grundsicherung nach dem SGB II (insbesondere für die Unterkunftskosten) aus einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009 (Az: B 4 AS 18/09 R) die Verpflichtung regionale Angemessenheitsgrenzen auf Grundlage eines überprüfbaren schlüssigen Konzeptes (Mietwertenerhebung) zu ermitteln.

Das führt derzeit dazu, dass derzeit seitens der Kreise Gutachten über regionale angemessene Unterkunftskosten (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) in Auftrag gegeben werden.

Der Kreis Stormarn verzichtet derzeit auf Ermittlung der Anhaltswerte nach den umfangreichen Vorgaben des Bundessozialgerichts und wartet die Ergebnisse, insbesondere hinsichtlich der Rechtssicherheit, aus den Nachbarkreisen ab.

Es bleibt abzuwarten, ob die Position des Kreises Stormarn etwaigen Gerichtsverfahren wegen der Anerkennung unangemessener Unterkunftskosten standhält oder kurzfristig selber ein entsprechender Mietspiegel in Auftrag gegeben wird.

II. Kosten für die Erstellung eines Mietenspiegels

Trotz der geschilderten Rechtslage, aber entsprechend des Auftrages aus der Politik, wurde mit 2 Anbietern für die Erstellung von Mietspiegel Kontakt aufgenommen.

Danach belaufen sich die Kosten

- für die Erstellung eines einfachen Mietenspiegels zwischen 10.000,-- – 15.000,-- € zzgl. 19 % MwSt.
- für die Erstellung eines qualifizierten Mietenspiegels zwischen 25.000,-- - 35.000,-- € zzgl. 19 % MwSt.

Der qualifizierte Mietenspiegel ist alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen (durch Stichprobe oder Zugrundelegung Preisindex-Berechnungen für Lebenshaltungskosten) und alle 4 Jahre neu zu erstellen (mit entsprechenden Folgekosten).


Gyrkel

2. II z.Kt.  07.09.10

3. B 2. Kt. 07/09/10

4. Zurück an II 4
zu Weiterleitung an Sor. 4.



07.09.10