

Ina Jacobi
Geschäftsführerin

Antrag
für den
Rat
am 13. November 2020
- Austauschvorlage -

Fraktionsbüro im Neuen Rathaus
Hiroshimaplatz 1-4
Tel.: +49 (551) 400 2785
Grueneratsfraktion@goettingen.de
www.gruene-goettingen.de/stadtrat

Göttingen, 10. November 2020

Ein qualifizierter Mietspiegel für Göttingen

Der Rat möge beschließen:

Die Stadt Göttingen bekommt einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB.

Zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist auf die Expertise des Deutschen Städtetags zurückzugreifen und die Kooperation mit Vertreter*innen von Vermieter*innen und Mieter*innen sowie mit dem Landkreis Göttingen – auch zwecks gemeinschaftlicher Finanzierung – zu suchen.

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels soll durch ein auf dem Gebiet spezialisiertes Institut durchgeführt werden.

Begründung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete als fester Rechtsbegriff kommt überall da ins Spiel, wo es einen Rechtsstreit zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen aufgrund der Höhe der Miete kommt. Es gibt drei Möglichkeiten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln: den Mietspiegel, das Sachverständigengutachten und die Benennung von drei Vergleichswohnungen. In Göttingen ist es übliche Praxis der Vermieter*innen, auf drei Vergleichswohnungen zu verweisen. Das spielt Vermieter*innen zu Lasten von Mieter*innen in die Hände, denn diese können zumeist auf weitere eigene Wohnungen verweisen, wohingegen Mieter*innen ein teures Sachverständigengutachten in Auftrag geben müssten. Ein Mietspiegel schafft für beide Seiten Rechtssicherheit und sorgt auch dafür, dass die Mietpreisbremse in Göttingen Anwendung finden kann.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird in der Regel von einem unabhängigen Institut erstellt und erfasst nach Parametern wie Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr, energetischem Zustand etc. die für Wohnungen dieser Art ortsübliche Kaltmiete je Quadratmeter. Erfasst werden dabei alle Neuvermietungen und alle Mietanpassungen der letzten sechs Jahre im frei finanzierten Wohnungsbau.

Göttingen ist deutschlandweit eine der wenigen großen Kommunen ohne Mietspiegel, gleichzeitig ist die Mietsituation angespannt. Das passt nicht nur gefühlt nicht zusammen, sondern auch rechtlich: Laut § 558c (4) BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. Dies ist der Fall: Göttingen ist eine von 19 Kommunen, für die die Mietpreisbremse in Niedersachsen gelten sollte – eigentlich. Denn Voraussetzung zur Anwendung der Mietpreisbremse ist der qualifizierte Mietspiegel.

Voraussichtlich wird diese Pflicht demnächst verstärkt: Aktuell befindet sich ein Gesetzentwurf in der Verbandsanhörung ist, der die Einführung von Mietspiegeln für alle Städte mit mehr als 100.000 Einwohnenden verbindlich fest schreibt.