

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.05.2008	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungs- wesen	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Nichtöffentlich: ☐	Vorlage-Nr. 2008/0231 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Mietspiegel für Darmstadt 2008

Vorlage vom: 14.05.2008

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse der Erhebungen des Instituts Wohnen und Umwelt und der Beratungen in der Mietspiegelkommission werden als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB beschlossen und als „Mietspiegel 2008 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ veröffentlicht.
2. Die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet sollen unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Anlagen: Mietspiegel 2008

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 14.05.2008:

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 28.02.2007 (Nr. 2007/109) wurde das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt, einen neuen Mietspiegel zu erstellen. Gleichzeitig sollte im Rahmen der Fortführung des Modellprojektes der Mietspiegel wieder das Merkmal „Wärmestatus eines Gebäudes bzw. einer Wohnung“ unter Überprüfung dessen Einflusses auf die Miethöhe enthalten. Zur Begleitung des Projektes wurde eine Mietspiegelkommission gebildet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern des Mietervereins Darmstadt und Umgebung, des Vereins Haus und Grund Darmstadt, der Bauverein AG und des Amtsgerichts Darmstadt zusammensetzte.

Die Ergebnisse der Mietspiegeluntersuchung und der Beratungen in der Kommission sind als Anlage beigefügt.

Sowohl der Mieterverein Darmstadt und Umgebung, als auch der Verein Haus und Grund Darmstadt haben dem Mietspiegelentwurf zugestimmt.

Die Wärmeschutzverordnung, die Energieeinsparverordnung sowie die Energie-/Ökosteuer konkretisieren den Wandel gesellschaftlicher Vorstellungen von Wohnwert hin zu ökologischen Wohnungs-/Gebäudemerkmalen, sodass die wärmetechnische Gebäudebeschaffenheit stärker in den Vordergrund tritt. Sie kann deshalb als eigenständige Dimension des Begriffes „Beschaffenheit“ aus dem Miethöhegesetz verstanden und zum Abbilden der Vergleichsmieten herangezogen werden.

Die Untersuchung und Einarbeitung dieses Merkmales in den Darmstädter Mietspiegel hat bereits eine vielbeachtete innovative Signalwirkung im Mietspiegel 2003 gehabt. Allerdings verzögerten die Untersuchungsmethoden die Fertigstellung des Mietspiegels. Darum wurden vom Institut Wohnen und Umwelt in einer Phase 2 Methoden zur Optimierung des Verfahrens entwickelt, die in einer Phase 3 bei der Neuerhebung zum Darmstädter Mietspiegel angewandt wurden. Schon im Vorfeld gingen alle Beteiligten davon aus, dass diese Optimierungen greifen werden und damit ein neuer Standard für die Erhebung von Mietspiegeln in der Bundesrepublik Deutschland geschaffen wird. Diese Vermutungen haben ihre Bestätigung gefunden.

Durch die zum 1. Januar 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform unterscheidet das Bürgerliche Gesetzbuch Mietspiegel in „einfache“ und „qualifizierte“ Mietspiegel. Qualifizierte Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB sind Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Gemeinden anerkannt worden sind. Dies ist bei dem vorliegenden Entwurf der Fall. Ein qualifizierter Mietspiegel ist in seiner Funktion wesentlich gegen die seitherigen oder einfachen Mietspiegel durch die Mietrechtsreform gestärkt worden.

Um die besondere Bedeutung der vorliegenden wissenschaftlichen Untersuchungsergebnisse zu dokumentieren und zur Schaffung klarer Rechtsgrundlagen soll der „Mietspiegel 2008 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ als qualifizierter Mietspiegel beschlossen werden.

Der derzeit veröffentlichte Mietspiegel resultiert aus dem Jahr 2003. Es besteht ein großes öffentliches Interesse, aktuelle Mietwerte aus dem Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu erhalten. Gutachter und Rechtsberatungen, auch die Mietspiegelberatung beim Amt für Wohnungswesen haben sich immer an den aktuellen Daten zu orientieren. Deshalb wird die

Nachfrage, auch bei Mieterinnen und Mietern sowie bei Vermietern und Vermieterinnen, nach diesen Werten mit Sicherheit nach Beschlussfassung durch den Magistrat erheblich wachsen. Um dem Rechnung tragen zu können sollen die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Darmstadt, 14. Mai 2008
V/64-bin

Dezernat V

Jochen Partsch
Stadtrat