

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 08.12.2014

Drucksache Nr. **2014/224**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Armin Bauser  
Stand 13.10.2014  
Aktenzeichen 880.29  
Mitwirkung

### Anerkennung des Mietspiegels der Stadt Wangen im Allgäu

#### Beschlussvorschlag

Der vom EMA-Institut erstellte Mietspiegel 2015 für Wangen im Allgäu wird als qualifizierter Mietspiegel der Stadt Wangen im Allgäu anerkannt und tritt mit Wirkung zum 01.01.2015 in Kraft.

#### Sachdarstellung

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind, gebildet. Sie stellt i. d. R. die Obergrenze für Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen dar. Eine Mieterhöhung kann nach § 558a Abs. 2 BGB mit dem Mietspiegel begründet werden. Der Mietspiegel kann von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam oder von der Gemeinde erstellt werden. Die Gemeinde soll nach § 558c Abs. 4 BGB einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Mietspiegels gibt es aber nicht.

Bisher wurde der für Wangen im Allgäu geltende Mietspiegel vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Weingarten und Umgebung e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Ravensburg e. V. und dem Deutschen Mieterbund Großmietverein Oberschwaben e. V. unter Mitwirkung der Stadtverwaltungen Ravensburg, Weingarten, Leutkirch und Wangen letztmalig im Dezember 2008 erstellt. Hierbei wurde die ortsübliche Vergleichsmiete für Ravensburg festgelegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Umlandgemeinden wurde dann mittels Zu- bzw. Abschlägen ermittelt, wobei für Wangen kein Abschlag erfolgte.

Nachdem die Stadt Ravensburg im Frühjahr 2013 einen eigenen qualifizierten Mietspiegel herausgegeben hat, war es für die Umlandgemeinden und damit auch für Wangen nicht mehr möglich, sich an diesen zu koppeln.

Aufgrund dieser Tatsache haben nun 14 Landkreisgemeinden das EMA-Institut für

empirische Marktanalysen beauftragt, einen Mietspiegel für ihren Bereich zu erarbeiten. Für die jeweilige Kommune waren dann Interviewer unterwegs, die Mieter befragt haben. Ziel war es, mindestens 100 ausgefüllte Fragebögen zu erhalten. Nachdem diese Zielvorgabe um fast das Dreifache überschritten wurde, unterbreitete uns das EMA-Institut das Angebot, für einen Aufpreis von 1.450,00 € (zzgl. MwSt.) für Wangen im Allgäu einen eigenen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Da sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter durch einen qualifizierten Mietspiegel eine hohe Rechtssicherheit für Mietanpassungen erzielt wird, hat sich die Verwaltung auf Grund des sehr hohen Rücklaufs der Interviewer-Ergebnisse für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entschieden.

Darüber hinaus sehen wir es als wichtige Aufgabe, den Bürgern unserer Stadt einen Mietspiegel zur Hand zu geben. Der Mietspiegel kann dann kostenlos von der Homepage der Stadt im PDF-Format heruntergeladen oder bei der Verwaltung angefordert oder eingesehen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Mietspiegel