

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen

Aufgrund §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der Fassung von Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490) sowie der §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2022. Dezember 2021 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist, des § 8 Abs. 2 Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 300) und der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 (BGBl. I 2021, 4779) hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung vom 10.05.2023 folgende Satzung der Stadt Aachen zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Aachen beschlossen.

Präambel

Gem. § 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bieten Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und dienen als Orientierungshilfe bei Mieterhöhungen. Die Gemeinden sind für die Aufstellung der Mietspiegel gem. § 1 Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung – MietspiegelZustVO) zuständig. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen besteht ab dem 1. Juli 2022 grundsätzlich eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für das Gemeindegebiet.

Zum 1. Januar 2020 veröffentlichte die Stadt Aachen erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel, welcher zum 01. Januar 2022 fortgeschrieben wurde. Da qualifizierte Mietspiegel gem. § 558 d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren vollständig neu zu erstellen sind, beabsichtigt die Stadt Aachen, zum 01. Januar 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel in Form einer Kommunalstatistik nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.

§ 1 Gegenstand und Zweck der Erhebung

- (1) Gegenstand der Kommunalstatistik sind die Erhebung, Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und der Mietspiegelverordnung (MsV).
- (2) Zweck der Kommunalstatistik ist es, regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und hierdurch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermöglichen.

§ 2 Zu erfassende Sachverhalte

Folgende Angaben werden erfasst:

- Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung,
- Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Größe der Wohnung.

§ 3 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

- (1) Der Mietspiegel wird im Wege einer Regressionsanalyse erstellt; dabei werden Eigentümer*innen (Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und sonstige Vermietende) aus repräsentativ ausgewählten Wohnungen befragt. Bei der Auswahl wird die Vorgabe in § 11 Abs. 3 S. 1 der Mietspiegelverordnung (MsV) berücksichtigt, wonach in der bereinigten Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten sein sollen, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels entspricht.
- (2) Die Auswahlgrundlagen sind das Melderegister, die Grundsteuerdaten sowie der Liegenschaftskataster (Katasterbuch).

§ 4 Erhebungs- und Hilfsmerkmale

- (1) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Erhebungsmerkmale zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

Zum Gebäude:

- Baujahr,
- Jahr der Wiederherstellung,
- Gebäudetyp,
- Bauweise,
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Zahl der vom Hauseingang erreichbaren Wohnungen,
- Anzahl der Stockwerke,
- Personenaufzug,
- Energetische Gebäudezustände,
- Fassaden,
- Dach,
- Geschossdecken,
- Fenster,
- Heizungsanlage,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
- Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme),
- Einzelzimmer oder komplette Wohnung,
- Eigener Eingang,
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Heizungsart,

- Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation,
- Fensterverglasung,
- Bodenbelag,
- Rollläden,
- Gegensprechanlage,
- WC und dessen Ausstattung,
- Bad und dessen Ausstattung,
- Küche und deren Ausstattung,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Dachterrasse oder Wintergarten,
- Keller, Boden oder sonstiger Zubehörraum außerhalb der Wohnung,
- Garten oder Gartenanteil,
- Garage oder Stellplatz oder verschließbarer Fahrradabstellraum,
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume.

Zum Mietverhältnis:

- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöhenänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,
- Mietpreisbestandteile oder an ein Versorgungsunternehmen zu zahlende Betriebs- bzw. Nebenkosten,
 - Nettokaltmiete,
 - Modernisierungszuschläge,
 - Bruttomiete,
 - Betriebs- bzw. Nebenkosten,
 - Anteile für Schönheitsreparaturen

Zum Wohnumfeld:

- Ausstattung und Zustand der Außenanlagen,
- Parkmöglichkeiten,
- Gemeinschaftsflächen.

(2) Für die Erstellung des Mietspiegels können folgende Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) zu einem festgelegten Stichtag erfragt werden:

- Fragebogensnummer,
- Telefonnummer des zu Befragenden (Angabe freiwillig)

Folgende weitere Hilfsmerkmale dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz:

- Von der/dem Eigentümer*in oder deren/dessen Familienangehörigen selbst bewohnte Wohnung,

- unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis über den gesetzlich vorgegebenen Betrachtungszeitraum,
- Dienst- oder Werkswohnung,
- mutmaßliche Gefälligkeitsmiete,
- möbliert gemietete Wohnung,
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnung,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung,
- Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus,
- Mietpreisbindung aufgrund der Bewilligung von Fördermitteln,
- Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- Mietverhältnisse mit integrierten Dienstleistungen.

(3) Hilfsmerkmale sind unverzüglich zu löschen, nachdem die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

§ 5 Durchführung der Erhebung

- (1) Die Stadt Aachen führt die Erhebung entweder selbst durch oder beauftragt ein externes Institut mit der Durchführung der Befragung. Soweit eine externe Beauftragung erfolgt, führt die/der Auftragnehmer/die die Befragung unter Beachtung der Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) durch.
- (2) Gegenüber den zur Befragung ausgewählten Eigentümer*innen wird nach Art. 238 § 2 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht angeordnet. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht in der Form, dass vorsätzlich oder fahrlässig die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wird, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (Art. 238 § 4 Abs. 1 EGBGB). Eine solche Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden (Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB).

§ 6 Weitergabe der Daten

Die erhobenen Daten dürfen nur

1. von der Stadt Aachen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung auf der Grundlage von §§ 558c, 558d BGB und der Mietspiegelverordnung genutzt,
2. vom Auftragnehmer zur wissenschaftlichen Auswertung im Rahmen des erteilten Auftrages zur Mietspiegelerstellung und in **anonymisierter** Form für Forschungszwecke genutzt,

3. in **anonymisierter** Form an das für Mietsachen zuständige Amts- und Landgericht sowie an gerichtlich bestellte Sachverständige im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Mietspiegels weitergegeben werden,
4. in **anonymisierter** Form an Hochschulen oder andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben weitergegeben werden.

Dabei muss sichergestellt sein, dass die unter Ziffer 2 bis 4 genannten Stellen keine Deanonymisierungsversuche unternehmen. Eine sonstige Verwendung oder Weitergabe der zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten Daten ist für alle Beteiligten unzulässig.

§ 7 Geheimhaltung

Die Einzelangaben der Erhebung unterliegen der Geheimhaltung nach § 13 LStatG NRW.

§ 8 Veröffentlichung

- (1) Die Ergebnisse sind unter Beachtung des Statistikgeheimnisses öffentlich zugänglich zu machen (Mietspiegel).
- (2) Der Mietspiegel wird im Internet kostenlos in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aachen, den

10.5.23


Die Oberbürgermeisterin

Sibylle Keupen