

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**21/178**

Status:

öffentlich

### **Aktualisierung des Mietspiegels der Stadt Aurich**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Jugend-, Sport- und Sozialausschuss		Empfehlung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
3.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich wird damit beauftragt, den Mietspiegel der Stadt Aurich zu aktualisieren.

#### Sachverhalt:

Die Stadt Aurich verfügt über einen einfachen Mietspiegel aus dem Jahr 2018. Der Mietspiegel bildet hierbei das örtliche Mietniveau ab und schafft damit eine Markttransparenz, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel dient hierbei lediglich als Orientierungshilfe. Weiterhin kann im Rahmen des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558, 558a BGB auf den Mietspiegel Bezug genommen werden, im Zuge dessen der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

In der Sitzung des Jugend-, Sport- und Sozialausschusses vom 05.07.2021 wurde angeregt, den Mietspiegel aus 2018 erneut zu aktualisieren. In der Vergangenheit wurde der Mietspiegel im Abstand von jeweils 5 Jahren, zuletzt im Abstand von 4 Jahren zum vorherigen Mietspiegel aktualisiert. Diese Aufgabe wurde jeweils im Auftrag der Stadt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) übernommen. Es ist davon auszugehen, dass zwischen Beauftragung und Veröffentlichung des neuen Mietspiegels rund ein Jahr vergeht.

Grundlage für die Beauftragung durch die Stadt Aurich ist der § 558c Absatz 4 BGB, wonach die Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine Pflicht hierzu besteht insoweit nicht.

Mit Datum vom 24.06.2021 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) angenommen und mit Datum vom

17.08.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Hiernach ist nicht mehr die „Gemeinde“ zuständig, sondern die „nach Landesrecht zuständige Behörde“. Wer diese nach Landesrecht zuständige Behörde sein wird, muss vom Landesgesetzgeber noch festgelegt werden. Da sich der Bundesrat im Vorfeld gegen diese Änderung ausgesprochen hat, ist denkbar, dass erneut die Zuständigkeit an die Gemeinden fällt.

Eine Aussage dazu, ob dies der Fall sein wird oder zu wann eine entsprechende Regelung seitens des Landes Niedersachsen erlassen wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Es ist somit zu bedenken, dass zeitnahe eine abweichende Zuständigkeit gegeben sein könnte.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die genauen Kosten sind noch nicht bekannt. Für die letzte Aktualisierung in 2018 sind Kosten in Höhe von ca. 7.800,- € angefallen. Es ist von einer leichten Kostensteigerung auszugehen.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Beschlussvorlage hat das Zertifikat „Familiengerechte Kommune“ betreffend keine Auswirkungen.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

gez. Feddermann