

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 31.05.2021
AZ.: IV/61.3 Wohnbauförderung St

WP 20-25 SV 61/039

Anregung/Beschwerde nach § 24 GO NRW

Erstellung eines Mietspiegels durch die Stadt Hilden

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Hauptausschuss

25.08.2021

Vorberatung

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

04.11.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

14.12.2021

Entscheidung

Anlage 1: Antrag vom 05.05.2021_anonymisiert

Anlage 2: Stellungnahme des Mieterbundes Rheinisch-Bergisches Land e.V. vom 25.05.2021

Anlage 3: Stellungnahme des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Hilden e.V. vom 02.06.2021

Beschlussvorschlag für den Hauptausschuss:

Der Bürgerantrag vom 05.05.2021 wird zur fachlichen Bewertung sowie Vorberatung an den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und zur Entscheidung an den Rat überwiesen. Eine Empfehlung hierzu spricht der Hauptausschuss nicht aus.

Antragstext für den Rat nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

Hiermit beantrage ich, dass die Stadt Hilden bzw. die hierfür zuständigen politischen Gremien einen Mietspiegel für die Stadt Hilden verabschieden.

Begründung:

Z.Z. gibt es für Hilden nur Mietspiegel verschiedener Interessentengruppen (Immoworld für Vermieter, Mieterbund für Mieter usw.) die natürlich vor allem im Streitfall von der gegnerischen Seite nicht anerkannt werden.

Ein „offizieller“ Mietspiegel würde für alle Beteiligte am Vermietungsverfahren eine Orientierungshilfe darstellen. Zudem hätten die immer wieder dringend gewünschten Investoren eine Kalkulationshilfe für ihr jeweiliges Investment.

Hinweis zum Verfahrensablauf:

Gemäß § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung sind zunächst dem Hauptausschuss die Bürgeranregungen vorzulegen, der diese gemäß Abs. 5 inhaltlich zu prüfen und an die zur Entscheidung berechnigte Stelle zu überweisen hat. Bei der Überweisung kann der Hauptausschuss eine Empfehlung aussprechen, an die die zur Entscheidung berechnigte Stelle nicht gebunden ist.

Gemäß § 6 der Zuständigkeitsordnung ist keinem Fachausschuss in dieser Angelegenheit die Befugnis zur abschließenden Entscheidung übertragen, so dass der Rat abschließend entscheiden muss.

Laut § 6 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung werden in den Fachausschüssen alle in die einzelnen Fachbereiche fallenden Aufgaben des Rates vorberaten.

Da die Erstellung eines Mietspiegels keinem Amt der Stadtverwaltung zugeordnet ist, fällt es schwer, einen Fachausschuss zur Vorberatung festzulegen. Aufgrund seines Namens hat die Verwaltung entschieden, dass der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss in dieser Angelegenheit der zuständige Ausschuss ist.

Stand: 02.06.2021

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben hat eine Bürgerin auf Grundlage des § 24 Gemeindeordnung NW angeregt, dass die Stadt Hilden einen Mietspiegel erstellen lässt, um bei Mietstreitigkeiten eine von beiden Seiten anerkannte Basis zu besitzen.

Regelungen des BGB zu Mietspiegel

Gemäß § 558c BGB wird der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt.

Gemäß § 558c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Laut § 558c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Um die Zielrichtung der Anregung zu erfüllen, muss der Mietspiegel zudem gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Außerdem ist dieser qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen.

Mietspiegel in Hilden

Für den Wohnungsmietmarkt der Stadt Hilden haben der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Hilden e.V. einen einfachen Mietspiegel erstellt und miteinander abgestimmt.

Jedoch stammt die letzte Fassung des Mietspiegels aus dem Jahr 2017.

Mit E-Mail vom 25.05.2021 wurde der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Hilden e.V. um Stellungnahme zum Bürgerantrag gebeten. Insbesondere sie um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- „Besteht aus Ihrer Sicht ein Bedürfnis, dass die Stadt Hilden einen Mietspiegel erstellen lässt?“
- „Wenn ein Bedürfnis besteht: Sollte dieser Mietspiegel die Anforderungen des § 558d BGB erfüllen?“
- „Wie sehen Ihre Planungen aus, den Mietspiegel aus 2017 neu zu erstellen bzw. miteinander abzustimmen? Wann soll Ihr Mietspiegel in neuer Fassung veröffentlicht werden?“

Mit der als Anlage 2 beigefügten E-Mail vom 25.05.2021 antwortete der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V., dass der Mietspiegel für Hilden aus dem Jahre 2017 nach wie vor eine Grundlage für Einigungen bei Mieterhöhungen darstellt. Der Mietpreisspiegel sei zwar kein qualifizierter Mietspiegel, dennoch aber noch in Gebrauch und wird auch weiter angewendet.

Weiterhin weist der Mieterbund darauf hin, dass er in Gesprächen mit dem Haus- und Grundeigentümerversverein in Hilden steht, um einen neuen Mietspiegel zu erstellen. Der Mieterbund geht davon aus, dass zum Ende des Sommers 2021 der neue Mietpreisspiegel in Hilden veröffentlicht werden kann.

Die Stellungnahme des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversvereins Hilden e.V. vom 02.06.2021 ist als Anlage 3 beigefügt. Sie teilen die Auffassung des Mieterbundes und bestätigen, dass sie in Verhandlungen stehen, um spätestens im Herbst einen neuen Mietpreisspiegel anzubieten. Sie schlagen vor, die Beratung zu verschieben, um reagieren zu können, falls wider Erwarten keine Einigung erzielt wird.

Empfehlung der Verwaltung

Zunächst ist festzuhalten, dass bei der Stadtverwaltung weder personelle Ressourcen noch die Kompetenzen vorliegen, einen Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Hilden zu erstellen oder erstellen zu lassen.

Um die finanziellen Auswirkungen abzuschätzen, kann auch deshalb nur darauf hingewiesen werden, dass in einer aktuellen Bundestagsdrucksache zur Novellierung des Mietrechts die Bundes-

regierung schätzt, dass für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ungefähr 100.000 Euro aufzuwenden sind.

Aus den Stellungnahmen der Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter wird deutlich, dass aus aktueller Sicht kein Bedürfnis besteht, einen Mietspiegel durch die Stadt Hilden erstellen zu lassen.

Auch nach Einschätzung der Verwaltung stellt der von den Interessenvertreterinnen erstellte und gegenseitig anerkannte Mietspiegel eine Basis dar, die bei Mietstreitigkeiten zur Auflösung des Konflikts herangezogen wird.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, die Bürgeranregung abzulehnen.

Sollten sich die Interessenvertreterinnen nicht über einen neuen Mietspiegel einigen, ist das Bedürfnis sicher neu zu bewerten.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Entscheidung, ob ein oder ob kein Mietspiegel durch die Stadt erstellt wird, hat keine Relevanz für das Klima.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige	(hier ankreuzen)
			Leistung	

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung
gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes,
Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragstel-
ler geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Franke

5/01



M/2/5



40721 Hilden

Hilden 05.05.2021

An den Bürgermeister des Stadt Hilden

Rathaus Mittelstrasse

40721 Hilden

Antrag der Unterzeichnerin gemäß §24 Gemeindeordnung des Landes NRW

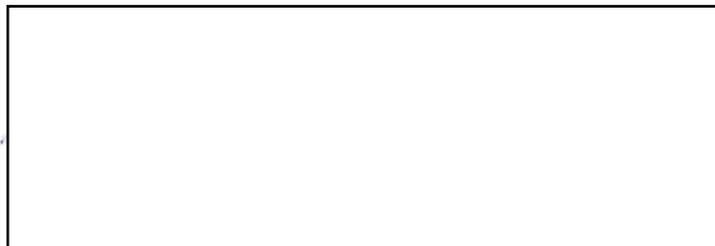
Sehr geehrter Herr Pommer,

hiermit beantrage ich, dass die Stadt Hilden bzw. die hierfür zuständigen politischen Gremien einen Mietspiegel für die Stadt Hilden verabschieden.

Z.Z. gibt es für Hilden nur Mietspiegel verschiedener Interessentengruppen (Immoworld für Vermieter, Mieterbund für Mieter usw.) die natürlich vor allem im Streitfall von der gegnerischen Seite nicht anerkannt werden.

Ein „offizieller“ Mietspiegel würde für alle Beteiligten am Vermietungsverfahren eine Orientierungshilfe darstellen. Zudem hätten die immer wieder dringend gewünschten Investoren eine Kalkulationshilfe für ihr jeweiliges Investment.

Freundliche Grüße



Stuhltraeger, Peter

Von: Mieterbund: Funda Altun-Osterholt <altun@mieterbundrbl.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Mai 2021 16:12
An: Stuhltraeger, Peter
Betreff: Mietpreisspiegel Hilden
Signiert von: altun@mieterbundrbl.de

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

herzlichen Dank für Ihre Anfrage.

Ich darf Ihnen in Vertretung des Mieterbundes mitteilen, dass der Mietspiegel für Hilden aus dem Jahre 2017 nach wie vor eine Grundlage für Einigungen bei Mieterhöhungen darstellt. Bisher konnten wir mit unseren Kollegen von dem Haus- und Grundeigentümerverschein immer eine gemeinsame Lösung finden. Auch für das zuständige Gericht stellt es eine Grundlage zur Entscheidungsfindung dar und wird nur bei Ausnahmefällen durch ein sehr teures Sachverständigengutachten ergänzt.

Der Mietpreisspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel, dennoch aber noch in Gebrauch und wird auch weiter angewendet.

Wir stehen in Gesprächen mit dem Haus- und Grundeigentümerverschein in Hilden und wollen durch Verhandlungen und Betrachtung von der Änderung des Mietniveaus einen neuen Mietspiegel erstellen und diesen veröffentlichen.

Ich gehe davon aus, dass zum Ende des Sommers der neue Mietpreisspiegel in Hilden veröffentlicht werden kann.

Ich hoffe ich konnte Ihnen damit helfen. Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Team vom Mieterbund RBL e. V.
Funda Altun-Osterholt
Rechtsanwältin

Hauptstelle Solingen
Kasernenstrasse 15
42651 Solingen

Tel.: +49 212 17058
Fax: +49 212 202786
eMail: Mieter@MieterbundRBL.de
Internet: www.MieterbundRBL.de

Zweigstelle Hilden
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
Heiligenstrasse 27
40721 Hilden

Tel.: +49 2103 23384
Fax: +49 2103 23285
eMail: Hilden@MieterbundRBL.de
Internet: www.MieterbundRBL.de

Diese eMail wurde Ihnen zugesandt vom Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V., Kasernenstraße 15, 42651 Solingen, Germany. Vorsitzender ist RA Thomas Schmitt. Geschäftsführerin ist RAin Funda Altun-Osterholt. Eingetragen im Vereinsregister Solingen unter VR25605.

Der Inhalt dieser Nachricht ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser Nachricht oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser Nachricht unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der Nachricht in Verbindung zu setzen. Diese Nachricht wurde durch einen Virens Scanner auf Viren und sonstigen schädlichen Inhalt geprüft, jedoch wird keinerlei Haftung für Schäden wegen Viren übernommen. Auch wird keine Haftung für Schäden übernommen, die aus einer Veränderung des Inhalts dieser Nachricht durch Dritte entstehen können. Wenn Sie auf diese Nachricht antworten, beachten Sie bitte, dass durch innerbetriebliche Regelungen Ihre eMail eventuell auch durch einen anderen als den bezeichneten Adressaten gelesen werden kann.

The information contained in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee. Access to this e-mail by anyone else is unauthorized. If you are not the intended recipient, any form of disclosure, reproduction, distribution or any action taken or refrained from in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. Please notify the sender immediately. All statements of opinion or advice directed via this e-mail to our clients are subject to the terms and conditions expressed in the governing firm client engagement letter. The content of this e-mail is not legally binding unless confirmed by letter. The sending of e-mails to us will not constitute compliance with any time limits or deadlines. We also like to inform you that communication via e-mail over the internet is insecure because third parties may have the possibility to access and manipulate e-mails.

Stuhltraeger, Peter

Von: info@hausundgrund-hilden.de
Gesendet: Mittwoch, 2. Juni 2021 12:04
An: Stuhltraeger, Peter
Betreff: Re: WG: Antrag einer Bürgerin zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels durch die Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

bitte entschuldigen Sie die späte Rückmeldung.

Wir teilen die Auffassung der Kollegin vom Mieterbund.

Da wir uns in Verhandlungen befinden, schlagen wir vor, den Tagesordnungspunkt zu verschieben.

Wir haben das Ziel spätestens im Herbst einen neuen Mietpreisspiegel anzubieten.

Sollten wir wieder erwartend keine Einigung erzielen, wäre selbstredend ein qualifizierter Mietspiegel notwendig, an dem wir uns auch unterstützend und finanziell beteiligen würden.

Wir gehen jedoch davon aus, bereits diesen Monat eine Einigung zu erzielen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus-, Wohnungs und
Grundeigentümerversverein
Andreas Adán

Stuhltraeger, Peter schrieb am 02.06.2021 08:14 (GMT +02:00):

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der unten stehenden E-Mail vom 25.05.2021 hatte ich Sie um Stellungnahme bis zum 02.06.2021 zu dem beigefügten Antrag einer Bürgerin gebeten.

Die Interessenvertreterin der Mieterinnen und Mieter hat mir bereits mit E-Mail vom 25.05.2021 geantwortet. Von Ihnen habe ich leider bisher noch keine Rückantwort erhalten.

Die Sitzungsvorlage, mit meiner Stellungnahme zum Bürgerantrag sowie der Stellungnahme des Mieterbunds, musste ich heute Morgen zur Freigabe weiterleiten, damit sie am kommenden Montag, den 07.06.2021 den Mitgliedern des Hauptausschusses zugeleitet werden kann.

Um Ihre Sicht der Dinge ebenfalls in den Beratungsgang einbringen zu können - ggfs. als mündlicher Nachtrag -, erlaube ich mir, Sie höflichst nach dem Sachstand zu fragen.