

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Oberhausen vom 27.05.2024¹

Präambel

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 8 Absatz 2 und 3 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)) 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 (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 Oberhausen in seiner Sitzung vom 13.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 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 der Mieter*innen (Telefonnummer, Adresse),
- Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung,
- Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Größe der Wohnung.

§ 3 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

(1) Bei dem Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel; dabei werden Mieter*innen, zufällig gezogen aus der Einwohnermeldedatei, befragt. Bei der Größe der Stichprobe wird die Vorgabe in § 11 Abs. 2 Mietspiegelverordnung (MsV) berücksichtigt, wonach die bereinigte Nettostichprobe im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld möglich machen muss.

(2) Die Auswahlgrundlagen sind das Melderegister sowie die Grundsteuerdaten.

¹ Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nr. 11/2024 vom 17.06.2024, S. 75 – 76.

§ 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,
 - Anzahl der Stockwerke,
 - Personenaufzug,
 - Energetische Gebäudezustände,
 - Fassaden,
 - Dach,
 - Geschossdecken,
 - Fenster,
 - Heizungsanlage,
 - Energiebedarf/-verbrauch
- Treppenhaus,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
 - Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Wohnungstyp,
- Einzelzimmer oder komplette Wohnung,
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume (ohne Küche),
- Heizungsart, Regelungstechnik,
- Energieträger,
- 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,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Anschlüsse für Kabel-, Satelliten-oder vergleichbaren Fernsehempfang,

- Glasfaseranschluss
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume,
- Ausstattungsbesonderheiten.

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 (Grundmiete),
- Modernisierungszuschläge,
- Bruttomiete,
- Betriebs- bzw. Nebenkosten,
- Überweisungsbetrag.

Zum Wohnumfeld:

- Bebauung der Wohnumgebung
- Beurteilung der Wohnlage
- Parkmöglichkeiten

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

- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden

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 Oberhausen führt die Erhebung unter Beachtung der Grundsätze der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) selbst durch.

(2) Gegenüber den zur Befragung ausgewählten Mieter*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 von der Stadt Oberhausen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung auf der Grundlage von §§ 558c, 558d BGB und der Mietspiegelverordnung genutzt werden.

§ 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.