Satzung zur Durchführung einer Kommunalstatistik für die Erstellung eines Mietspiegels in der Region Hannover (Mietspiegel-Satzung)

Auf Grund der §§ 18 Abs. 1, 47 Abs. 1 Nr. 5 Gesetz über die Region Hannover i.V.m. §§ 1,2 und 3 Niedersächsisches Statistikgesetz (NStatG) und §§ 558c, 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat die Regionsversammlung in der Sitzung am 09.03.2010 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand, Zweck
§ 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)
§ 3 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität
§ 4 Erhebungsmerkmale
§ 5 Hilfsmerkmale
§ 6 Zweckbindung
§ 7 Unterrichtung
§ 8 Erhebungsbeauftragte
§ 9 Geheimhaltung
§ 10 Veröffentlichung
§ 11 Inkrafttreten

§ 1 Gegenstand, Zweck

Gegenstand der Kommunalstatistik ist die Erhebung und Auswertung von Daten für die regelmäßige Erstellung eines Mietspiegels im Sinne der §§ 558c, 558d BGB, der die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ausweist.

§ 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

(1) Im Rahmen der Erhebung sind Personen aus mindestens 1.500, höchstens aber 200.000 repräsentativ ausgewählte Wohnungen zu befragen. Anstelle der Bewohner können auch die jeweiligen Vermieter befragt werden.

(2) Unter den Einwohnern mit Hauptwohnung in der Region Hannover, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und die unter der Anschrift der nach Abs. 1 Satz 1 ausgewählten Wohnungen gemeldet sind, wird die jeweils zu befragende Person im Wege der Zufallsauswahl bestimmt. Als Grundlage für die Zufallsauswahl dienen die Einwohnermelderegister der Gemeinden sowie Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster. Die ausgewählte Person kann die Auskunftserteilung einem anderen Angehörigen des Haushaltes oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen.

§ 3 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität

(1) Die Kommunalstatistik wird von der kommunalen Statistikstelle der Region Hannover (Erhebungsstelle) als Befragung mit Erhebungsbeauftragten, alternativ als postalische oder telefonische Befragung durchgeführt.

(2) Die Auskunftserteilung erfolgt freiwillig.

(3) Mit der Ausführung der Befragung, Koordinierung und Erfassung der Antworten sowie der Datenauswertung können Dritte beauftragt werden.
(4) Die auf den einheitlichen Erhebungsvordrucken enthaltenen Fragen können mündlich gegenüber Erhebungsbeauftragten oder schriftlich beantwortet werden. In diesem Fall sollen die ausgefüllten Erhebungsvordrucke innerhalb einer Woche der Erhebungsstelle übermittelt werden.

(5) Die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 zu erhebenden Daten können der Erhebungsstelle auf maschinell verwendbaren Datenträgern übergeben werden. Sie dürfen keine Angaben über die Identität der Mieter enthalten.

(6) Die Datenerhebung kann, soweit erforderlich, frühestens in Abständen von zwei Jahren wiederholt werden.

(7) Soweit andere Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete repräsentative Ergebnisse wie ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter empirischer Mietspiegel garantieren und diese sich nachweislich als kostengünstiger erweisen, kann eine Ablösung durch das jeweils geeignete Verfahren erfolgen.

§ 4 Erhebungsmerkmale

(1) Erhebungsmerkmale sind:

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
  - Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
  - Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme),
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm (ohne Küche),
- Struktur der Wohnräume bzw. Wohnungsgrundriss,
- Heizungsart, Regelungstechnik,
- 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 Fahrradkeller,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Kabel-/Satellitenanschluss,
- Zusätzliche Ausstattung der Wohnräume.

Zum Mietverhältnis:
- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöheänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,
- Mietpreisbestandteile,
  - Nettokaltmiete,
  - Modernisierungszuschläge,
  - Bruttomiete,
  - Betriebs- bzw. Nebenkosten,
  - Überweisungsbetrag,

Zum Wohnumfeld:
- Ausstattung und Zustand der Außenanlagen,
- Parkmöglichkeiten,
- Gemeinschaftsflächen.

(2) Merkmale, welche sich aufgrund von Erfahrungen bei der Erstellung des Mietspiegels als nicht erforderlich erweisen, werden aus dem Erhebungsprogramm gestrichen. Weitere Erhebungsmerkmale können durch eine Ergänzungssatzung festgelegt werden.

§ 5 Hilfsmerkmale

(1) Hilfsmerkmale sind:
- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden.

(2) Folgende weitere Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung,
- seit mindestens vier Jahren unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis,
- Dienst- oder Werkswohnung,

- mutmaßliche Gefälligkeitsmiete aufgrund eines Verwandtschaftsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Mieter,
- ganz oder teilweise 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) Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen getrennt zu halten. Sie sind nach der Eingangskontrolle zu löschen.

§ 6 Zweckbindung

Die Verwendung der aus den Erhebungen gewonnenen Daten ist ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels zulässig.

§ 7 Unterrichtung

(1) Die zu Befragenden erhalten ein Informationsschreiben sowie eine Datenschutzerklärung.

(2) Im Informationsschreiben ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Auskunftserteilung einer anderen Person des Haushalts oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen werden kann, die Auskunftserteilung freiwillig ist und dem Befragten aus der Verweigerung der Auskunftserteilung keinerlei Nachteile erwachsen.

(3) Durch das Informationsmaterial sind die zu Befragenden gemäß § 11 NStatG schriftlich oder durch elektronische Übermittlung über Zweck, Art und Umfang der Erhebung, die Rechtsgrundlage, die Freiwilligkeit der Auskunftserteilung, die verwendeten Erhebungs- und Hilfsmerkmale, die Voraussetzungen für die Trennung und die Löschung von Hilfsmerkmalen, die statistischen Geheimhaltungspflichten, die Rechte und Pflichten der Erhebungsbeauftragten sowie die Bedeutung von Ordnungsnummern zu unterrichten.

(4) Der Erhebungsbeauftragte hat den zu Befragenden vor Beginn der Befragung mündlich auf die in Absatz 2 und 3 genannten Sachverhalte hinzuweisen.

§ 8 Erhebungsbeauftragte

(1) Die Erhebungsbeauftragten sind gemäß § 10 Abs. 1 NStatG auszuwählen. Sie sind auf die Wahrung des Statistikgeheimnisses und zur Geheimhaltung auch solcher Kenntnisse schriftlich zu verpflichten, die in Ausübung ihrer Tätigkeit gewonnen werden. Die Erhebungsbeauftragten sind über ihre Rechte und Pflichten zu belehren.

(2) Die Erhebungsbeauftragten sind den Weisungen der Erhebungsstelle unterstellt.

(3) Sie haben sich bei ihrer Tätigkeit durch einen Interviewerausweis auszuweisen.

§ 9 Geheimhaltung

(1) Im Falle des § 3 Abs. 3 sind sämtliche Personen, die an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, der Erhebungsstelle vorher namentlich zu melden und von dieser im Sinne des § 11 Abs. 4 Strafgesetzbuch förmlich zu verpflichten.

(2) Der Auftragnehmer ist dazu zu verpflichten, Einzelangaben unter Beachtung der gebotenen Geheimhaltung unmittelbar der Kommunalen Statistikstelle der Region Hannover zu übermitteln und die bei ihm verbleibenden Einzeldaten zu löschen, sobald er sie für die Auftragserfüllung nicht mehr benötigt.

§ 10 Veröffentlichung

(1) Der erstellte Mietspiegel wird veröffentlicht, sobald er gemäß § 558d BGB als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden ist.

(2) Legt die Region Hannover keinen Zeitpunkt für den Geltungsbeginn des Mietspiegels fest, so beginnt die Frist für die ggf. erforderliche Anpassung bzw. Neuaufstellung des Mietspiegels mit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Mietspiegels.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.