

# Rechtliche Unterrichtung

## zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Plauen



Auf Grund von **Artikel 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 1966) und des Beschlusses des Plauener Stadtrates (Beschluss-Nr.: 34/22-11) vom 20.09.2022 wird ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Plauen erstellt. Dies beinhaltet folgende Punkte:

### **Art und Zweck der Erhebung**

Die Stadt Plauen ist nach § 558c Abs. 4 BGB verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Die Befragung dient der Gewinnung von Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und soll von der Stadt Plauen und den Interessenvertretern der Mieter (Vogtländischer Mieterverein e.V.) und der Vermieter (Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.) gleichermaßen anerkannt werden.

Für die Erhebung werden im Stadtgebiet Plauen 4.000 zufällig ausgewählte Mieter und die entsprechend dazugehörigen Vermieter benachrichtigt und aufgefordert, Informationen zu Wohnungsausstattung, Mietpreis und Nebenkosten abzugeben.

Stichtag der Erhebung ist der 01. September 2023.

Die Datenerhebung und –verarbeitung erfolgt durch die Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen (mietspiegel@plauen.de). Diese hat das Unternehmen ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH als Auftragnehmer mit der Befragung, der Erfassung und Codierung der Antworten sowie der Datenauswertung beauftragt.

Die Befragung wird online durchgeführt. Ist dies nicht möglich, kann die Befragung postalisch durchgeführt werden.

Vermieter können die zu erhebenden Daten der Kommunalen Statistikstelle mittels eines vorgegebenen Verschlüsselungsprotokolls übermitteln.

Nach erfolgreicher Informationsabgabe auf dem Onlineportal stehen dem Auskunftspflichtigen seine Antworten als Datei zur Verfügung.

### **Kreis der zu Befragenden und Stichprobenauswahl**

Befragt werden ausschließlich Mieter und Vermieter von Wohnungen.

Die zu befragenden Personen werden per Zufall auf Grundlage des Einwohnermelderegisters unter der volljährigen wohnberechtigten Bevölkerung gezogen.

**Die ausgewählten Personen können die Auskunft einem anderen Angehörigen des Haushaltes oder einer anderen sachkundigen Person des Vertrauens übertragen, sofern diese volljährig sind.**

### **Auskunftspflicht**

Gemäß Art. 238 § 2 EGBGB sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist sowie über die Anschrift der Wohnung. Des Weiteren sind sie verpflichtet, Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:

#### Erhebungsmerkmale:

- Beginn des Mietverhältnisses,
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Veränderungen von Betriebskosten),
- Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,
- Art der Miete und Miethöhe,
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches),
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter.

#### Hilfsmerkmale:

- Anschrift der Wohnung,
- Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.
- Zugangsschlüssel  
Der Zugangsschlüssel entspricht Name und Adresse der Mieter und dient gleichzeitig als Zugangscode für die Teilnahme am Onlinefragebogen sowie in Kombination mit anderen Hilfsmerkmalen als Indikator für die Registrierung des Rücklaufes und um Doppelerhebungen zu vermeiden.

Die Auskunftspflichten bestehen auch gegenüber dem mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragten Unternehmen ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH.

### **Löschungsfristen und Anonymisierung**

Die Daten, die zur Ermittlung der auskunftspflichtigen Personen erhoben wurden, sind unverzüglich zu löschen, sobald sie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, es sei denn, sie werden für eine Anpassung des Mietspiegels nach zwei Jahren mittels Stichprobe benötigt. Die Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

# Rechtliche Unterrichtung

## zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Plauen



Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und unverzüglich zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist und sie auch für eine Anpassung des Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht mehr benötigt werden. Die Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

Datensätze, bei denen eine fehlende Mietspiegelrelevanz festgestellt wird, werden unverzüglich gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.

Vorliegende Papierfragebögen und bei deren Verarbeitung entstehende digitale Dateien werden spätestens einen Monat nach Beendigung der Auswertungen vernichtet bzw. gelöscht.

Die Befragung erfolgt selbstverständlich pseudonymisiert, das heißt die erhobenen Daten und Angaben zu den Befragungsteilnehmenden werden voneinander getrennt gespeichert. Die Erhebung und die Verarbeitung der Daten erfolgen unter strikter Einhaltung des Datenschutzes.

Bei etwaigen Rückfragen zum Thema Datenschutz steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Plauen, Frau Uta Fielitz ([uta.fielitz@plauen.de](mailto:uta.fielitz@plauen.de)), zur Verfügung.

Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die Datenschutz-Grundverordnung verstößt, steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei der Sächsischen Datenschutz – und Transparenzbeauftragten ([post@sdtb.sachsen.de](mailto:post@sdtb.sachsen.de)) zu.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Artikels 238 § 4 EGBGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist, handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

### **In-Kraft-Treten**

Nach der Ausarbeitung und der Anerkennung der Interessenvertreter wird der Mietspiegel voraussichtlich im Frühjahr 2024 veröffentlicht und tritt ab dem Tag seiner Veröffentlichung in Kraft.

Anschließend wird der Plauener Mietspiegel jedem Interessenten online oder gedruckt zur Verfügung stehen.