

Satzung der Gemeinde Taufkirchen zur Durchführung einer repräsentativen Erhebung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Taufkirchen

vom 27. April 2023

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt aufgrund des Artikels 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 23 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Statistikgesetzes (BayStatG) vom 10.08.1990 (GVBl. S. 270, BayRS 290-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 349), folgende Satzung:

§ 1 Art und Zweck der Erhebung

Zur Erstellung des Mietspiegels für die Gemeinde Taufkirchen wird im Gemeindegebiet eine statistische Erhebung in Form einer schriftlich und online durchgeführten Befragung von Mieter*innen durchgeführt.

Die Mieter*innen werden hierbei postalisch mit Anschreiben und Fragebogen kontaktiert und um Befüllung und Rücksendung des Fragebogens gebeten. Alternativ ist auch eine Teilnahme mittels Onlinebefragung möglich.

§ 2 Zu erfassende Sachverhalte

(1) Folgende Erhebungsmerkmale werden erfasst:

1. Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a) Mietvertragsstruktur (Bruttomiete/Nettomiete/Teilklausivmiete);
 - b) Höhe der Nettokaltmiete;
 - c) Höhe der Neben- und Betriebskosten;
 - d) Umfang des Mietvertrages (zusätzliche Mieten / Zuschläge).

2. Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a) Größe der Wohnung;
 - b) Zimmeranzahl;
 - c) Wohnungstyp;
 - d) Stockwerk;
 - e) Küchenausstattung;
 - f) Sanitärausstattung;
 - g) Fußböden;
 - h) Heizung/Warmwasser;
 - i) Haustechnik/Elektroinstallation;

- j) Balkon/Terrasse/Loggia/Garten.
 - 3. Angaben zur Lage der Wohnung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a) Wohnumfeld;
 - b) Lärmquellen;
 - c) Parkplatzsituation im Umfeld.
 - 4. Angaben zum Gebäude:
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a) Baujahr;
 - b) Anzahl Wohnungen;
 - c) Anzahl Stockwerke;
 - d) Modernisierungsmaßnahmen.
 - 5. Angaben zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes:
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten
 - a) Energieausweis/Energieeffizienzklasse;
 - b) Fenstertyp/Verglasung;
 - c) Photovoltaikanlage;
 - d) Energetische Modernisierungsmaßnahmen.
 - 6. Als Hilfsmerkmale werden verwendet:
 - a) Angaben zu den Mieter*innen: (Name, Adresse)
 - b) Angaben zu den Vermieter*innen (Name, Adresse, Anschrift der Mietwohnung).
 - c) Befragungsnummer zwecks Ausschluss von Mehrfachteilnahmen
- (2) Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und gesondert aufzubewahren. Befragungsnummern können auf den Erhebungsunterlagen verbleiben. Sie dürfen auf die für die maschinelle Weiterverarbeitung bestimmten Datenträger übernommen werden.
- (3) Die Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist. Bei wiederkehrenden Erhebungen kann die Löschung der Hilfsmerkmale unterbleiben, soweit sie noch künftig zur Bestimmung des Kreises der zu Befragenden benötigt werden. Die Hilfsmerkmale sind gesondert aufzubewahren und nach Beendigung der wiederkehrenden Erhebungen zu löschen. Diese Vorschriften gelten entsprechend für die Vernichtung von Erhebungsunterlagen, die Hilfsmerkmale enthalten.

§ 3 Kreis der zu Befragenden

Die Fragebögen werden an ca. 2.000 bis 3.000 Haushalte im Gemeindegebiet Taufkirchen geschickt. Die Namen und Adressen werden mittels einer Stichprobenziehung zufällig aus dem Melderegister ausgewählt. Ein Abgleich mit Grundsteuerdaten erfolgt zwecks Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Haushalte (Selbstnutzer/Eigentümer).

§ 4 Befragung von Haushaltsmitgliedern

Zielperson der Befragung ist diejenige erwachsene Person im Haushalt, die am besten über das Mietverhältnis Auskunft geben kann. Die Befragung eines anderen volljährigen Haushaltsmitgliedes ist ebenfalls zulässig, soweit dieses die erforderlichen Angaben machen kann.

§ 5 Auskunftspflicht

Eigentümer und Mieter von Wohnraum sind zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach Art. 238 § 2 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet.

§ 6 Durchführung der Erhebung

- (1) Die Durchführung des qualifizierten Mietspiegels als Kommunalstatistik erfolgt durch das Bauamt der Gemeinde Taufkirchen. Ergänzend können ferner Dritte mit bestimmten, festzulegenden, statistischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Durchführung der Statistik als Auftragnehmer beauftragt werden.
- (2) Die Vergabestelle der Gemeinde Taufkirchen hat unter Beachtung der Grundsätze des Datenschutzes den im Wege der durchgeführten Ausschreibung ermittelten Auftragnehmer, die Firma Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit der Durchführung der Erhebung beauftragt. Der Auftragnehmer führt die Erhebung unter Beachtung der Grundsätze des Bayerischen Datenschutzgesetzes, der EU-DSGVO, sowie des Bayerischen Statistikgesetzes durch. Mit dem Auftragnehmer wurde eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 Abs.3 DSGVO abgeschlossen.
- (3) Der Auftragnehmer hat der Gemeinde Taufkirchen vor Aufnahme der Datenverarbeitung sämtliche Personen, die auf Seiten des Auftragnehmers an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, namentlich zu melden.
- (4) Sofern es sich bei Personen im Sinne von Absatz 3 nicht um Amtsträger*innen oder für den öffentlichen Dienst besonders Verpflichtete handelt, sind diese vor der Verarbeitung dieser Daten, bzw. vor Kenntniserlangung von diesen Daten nach § 1 Verfassungsgesetz besonders zur Geheimhaltung zu verpflichten, sofern diese nicht ausschließlich Aufgaben als Erhebungsbeauftragte im Sinne von Art. 14 BayStatG ausführen. Sofern Personen im Sinne von Absatz 3 ausschließlich Aufgaben als Erhebungsbeauftragte im Sinne von Art. 14 BayStatG ausführen, genügt eine Belehrung und Verpflichtung dieser Personen nach Art. 14 Abs. 3 BayStatG.
- (5) Absatz 3 und Absatz 4 finden auf Personen, die auf Seiten etwaiger Unterauftragnehmer*innen an der Ausführung des Auftrages beteiligt sind, entsprechende Anwendung.

§ 7 Berichtszeitraum, Berichtszeitpunkt, Häufigkeit der Erhebung

- (1) Die Erhebung findet einmalig statt, wird Mitte des Jahres 2023 durchgeführt und dauert ab Beginn ca. 8 Wochen (Datenerhebungsphase) bzw. insgesamt ca. 26 bis 28 Wochen (Projektdauer).

- (2) Die Erhebung bezieht sich auf den Zeitraum seit Beginn des Mietverhältnisses der befragten Haushalte.

§ 8 Weitergabe der Daten

- (1) Die erhobenen Daten dürfen nur
1. zur wissenschaftlichen Auswertung im Rahmen des erteilten Auftrages zur Mietspiegelerstellung und in anonymisierter Form für Forschungszwecke genutzt und
 2. in anonymisierter Form an das für Mietsachen zuständige Amts- oder Landgericht sowie an gerichtlich bestellte Sachverständige im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Mietspiegels weitergegeben werden.
- (2) Die Entscheidung über eine Übermittlung im Sinne von Absatz 1 und deren Umfang obliegt allein der Gemeinde Taufkirchen. Eine Übermittlung von Daten nach Absatz 1 durch Auftragnehmer*innen oder Unterauftragnehmer*innen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Taufkirchen zulässig.
- (3) Sofern es sich bei den Empfänger*innen der Daten nicht um Amtsträger*innen oder für den öffentlichen Dienst besonders Verpflichtete handelt, ist eine Weitergabe der Daten nur zulässig, wenn diese vor der Weitergabe besonders zur Geheimhaltung verpflichtet wurden. § 1 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 Ziff. 2 VerpflG sind entsprechend anwendbar.
- (4) Eine sonstige Verwendung oder Weitergabe der zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten Daten ist für alle Beteiligten unzulässig.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt am 31.12.2023 außer Kraft.

Taufkirchen, den 28.04.2023


Ullrich Sander
Erster Bürgermeister

