

**Gesetz über die Zuständigkeit nach dem Mietspiegelreformgesetz
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz –
Mietspiegel-ZuG)**

Vorblatt

A. Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die für den Vollzug des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) zuständigen Behörden bestimmt werden.

B. Wesentlicher Inhalt

Die Zuständigkeitsregelung führt die bisherige Rechtslage gemäß den Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) fort, wonach die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln bei den Gemeinden liegt.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft ergibt sich kein Erfüllungsaufwand.

Für die Verwaltung ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand, der jedoch nur teilweise abgeschätzt werden kann.

F. Rechtsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

Erhebliche Auswirkungen durch die landesrechtliche Zuständigkeitsregelung auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

G. Sonstige Kosten für Private

Keine.

**Gesetz über die Zuständigkeit nach dem Mietspiegelreformgesetz
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG)**

Vom 2022

§ 1

Zuständigkeit

Die Gemeinden sind die zuständigen Behörden nach §§ 558c Absatz 1 und Absatz 4 Satz 1, 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie nach Artikel 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Begründung

I. Allgemeiner Teil

1. Allgemeines

Für den Vollzug des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515), das mit Ausnahme von Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe d am 1. Juli 2022 in Kraft tritt, müssen die zuständigen Behörden durch Landesrecht bestimmt werden. Da die Regelung der Zuständigkeit mit einer Aufgabenübertragung verbunden ist, muss diese Bestimmung durch ein Landesgesetz erfolgen.

Gegenstand der Regelung ist die Zuständigkeitsbestimmung für die Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln. Während bislang hierfür in §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) die Gemeinden explizit benannt waren, wurde das Wort „Gemeinde“ nun ersetzt durch die Worte „nach Landesrecht zuständige Behörde“.

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen nach § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Neu eingeführt wurde in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB die Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern.

Die vorliegende landesrechtliche Zuständigkeitsregelung führt die bisherige Rechtslage gemäß den Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch fort, wonach die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln bei den Gemeinden liegt. Die Gemeinden verfügen aufgrund der bisherigen Zuständigkeit in Bezug auf die Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln über eine langjährige Fachkompetenz und eine gute Kenntnis über die örtlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt.

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anknüpfungspunkt für die Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietung und für die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen. Durch das Mietspiegelreformgesetz wurden die Transparenz und die Rechtssicherheit von Mietspiegeln gestärkt. Damit wird die Bedeutung von Mietspiegeln als verlässliche Quelle der ortsüblichen Vergleichsmiete auf dem Mietwohnungsmarkt betont.

In Baden-Württemberg verfügen alle Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern über einen qualifizierten Mietspiegel, so dass die in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB neu eingeführte Pflicht zur erstmaligen Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohner bereits erfüllt ist.

2. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Die Berechnung des Erfüllungsaufwandes der Verwaltung in Bezug auf das Mietspiegelreformgesetz wurde bereits von der Bundesregierung vorgenommen (Bundestags-Drucksache 19/26918, S. 16 ff.). Der Nationale Normenkontrollrat hat zum Entwurf des Mietspiegelreformgesetzes umfassend und ausführlich Stellung genommen. Dort sind einerseits Schätzungen bzw. Berechnungen in Bezug auf die Kosten bei der Erstellung und Anpassung einfacher und qualifizierter Mietspiegel enthalten. Andererseits konnten auch Erleichterungen bei der Datenverarbeitung, die wiederum zu Entlastungen führen, festgestellt werden.

Im Rahmen der landesrechtlichen Zuständigkeitsregelung wird nur die Zuständigkeitszuweisung zu den Gemeinden fortgeführt. Mit Blick auf die durch das Mietspiegelreformgesetz neu eingeführte Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern und darauf, dass eine landesrechtliche Zuständigkeitsübertragung auf andere Stellen als die Gemeinden denkbar erscheint, ist der Erfüllungsaufwand zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln aber auch im vorliegenden Gesetzgebungsverfahren von Bedeutung.

b) Erfüllungsaufwand durch die Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern (§ 558c Absatz 4 Satz 2 BGB)

Die Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern wird durch die Erstellung einfacher Mietspiegel erfüllt, schließt aber nicht aus, dass in Erfüllung dieser Pflicht auch ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden kann. Die betroffenen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern haben somit ein Wahlrecht, ob sie die neue bundesgesetzliche Pflicht durch einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel erfüllen wollen.

Bei der Erstellung einfacher Mietspiegel entstehen geringere Kosten. Höhere Kosten entstehen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, da dafür eine repräsentative Primärdatenerhebung vorgenommen werden muss.

In Baden-Württemberg verfügen alle Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern über einen qualifizierten Mietspiegel, so dass die neue bundesgesetzliche Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln zu einem Mehraufwand erst nach Ablauf der zwei- bzw. vierjährigen Gültigkeitsdauer der Mietspiegel im Rahmen einer dann erfolgenden Anpassung (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) beziehungsweise Neuerstellung (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB) führen wird.

Als Erfüllungsaufwand sind nur die Kosten einfacher Mietspiegel relevant, die im Ergebnis geringer sind. Für den Fall, dass die Gemeinden – auf freiwilliger Basis – ihre bisherigen qualifizierten Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel in dieser kostenaufwändigeren Form fortführen, wird der Aufwand insoweit aber vollständigshalber nachfolgend auch dargestellt.

Erfüllungsaufwand für die Erstellung und Anpassung einfacher Mietspiegel
Einfache Mietspiegel können in vielfältiger Art und Weise erstellt werden. Sie können auf empirischer Datenerhebung beruhen, müssen es aber nicht. Diese Freiheit des Verfahrens ermöglicht es, einfache Mietspiegel auch für kleinere Gemeinden mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand zu erstellen. Daten zu den durchschnittlichen Kosten einfacher Mietspiegel liegen noch nicht vor. (so auch Bundestags-Drucksache 19/26918, S. 19). Zu der mit Blick auf die Konnexität erforderliche Kostenschätzung wird auf Ziffer 3 verwiesen.

Erfüllungsaufwand für die Erstellung und Anpassung qualifizierter Mietspiegel

Die von der Bundesregierung und vom Nationalen Normenkontrollrat vorgenommenen Berechnungen sind nachvollziehbar und plausibel, daher werden sie für die vorliegende Information über die – nicht verpflichtenden – Kosten der Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern im Falle der turnusmäßigen Neuerstellung und Anpassung eines bestehenden qualifizierten Mietspiegels herangezogen.

Die Kosten für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden gemäß der Bundestags-Drucksache 19/26918, S. 18, auf durchschnittlich 100 000 Euro geschätzt. Bei einer Bindungswirkung von vier Jahren (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB) ergibt sich ein Aufwand von jährlich 25 000 Euro.

Für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) werden die Kosten gemäß der Bundestags-Drucksache 19/26918, S. 19, auf durchschnittlich 40 000 Euro geschätzt, somit bei einem Turnus von vier Jahren (jeweils im Abstand von zwei Jahren nach der Neuerstellung) jährlich 10 000 Euro.

Die erleichterte Nutzung von Melde-, Grundsteuer- und Zensusdaten lässt die Erstellungskosten für qualifizierte Mietspiegel je nach Einzelfall um durchschnittlich 7 500 Euro sinken (Bundestags-Drucksache 16/26918, S. 19).

Für den im Zuge der vorliegenden Aufgabenübertragung an die Gemeinden nicht verpflichtenden Fall, dass eine Gemeinde ihren bestehenden qualifizierten Mietspiegel turnusmäßig als qualifizierten Mietspiegel neu erstellt bzw. aktualisiert, ergeben sich somit insgesamt Kosten von durchschnittlich jährlich 33 125 Euro:

Neuerstellung 100 000 Euro abzüglich Kostenersparnis 7 500 Euro
zuzüglich Anpassung nach zwei Jahren 40 000 Euro
= Zwischensumme 132 500 Euro
÷ vier Jahre
= 33 125 Euro jährlich.

3. Konnexität

Der Anwendungsbereich des Konnexitätsprinzips nach Artikel 71 Absatz 3 der

Verfassung des Landes Baden-Württemberg (LV), wonach bei einer Aufgabenübertragung an die Gemeinden ein finanzieller Ausgleich zu schaffen ist, ist eröffnet. Dies wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese Gemeinden diese Aufgabe bereits zuvor auf freiwilliger Basis erfüllt haben, vgl. Artikel 71 Absatz 3 Satz 4 LV.

Nachdem alle Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern in Baden-Württemberg über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen, führt die neue bundesgesetzliche Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohner zu einem Mehraufwand erst nach Ablauf der zwei- bzw. vierjährigen Gültigkeitsdauer der Mietspiegel im Rahmen einer dann erfolgenden Pflicht zur Anpassung (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) beziehungsweise Pflicht zur Neuerstellung (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB). Im Rahmen der Konnexitätsrelevanz ist jedoch zu beachten, dass die Erstellung – und in der Folge die Anpassung und Neuerstellung – eines qualifizierten Mietspiegels nicht verpflichtend ist. Die Gemeinden haben ein Wahlrecht, was einen Konnexitätsanspruch bezüglich eines qualifizierten Mietspiegels ausschließt. Anspruchsberechtigung liegt folglich nur bezüglich einfacher Mietspiegel vor.

Jedoch ist ein finanzieller Ausgleich durch das Land nach Artikel 73 Absatz 3 Satz 3 LV nur erforderlich, wenn die Aufgabenübertragung zu einer wesentlichen Mehrbelastung führt. Der Aufwand für die Neuerstellung und Anpassung einfacher Mietspiegel ist aufgrund der Heterogenität nur schwer abschätzbar, dürfte aber weit unter den Kosten für qualifizierte Mietspiegel liegen. Mit Blick auf § 3 Absatz 10 des Konnexitätsausführungsgesetzes (KonnexAG) vom 6. Mai 2008 (GBl. S. 119) wird hier pauschal ein Kostenaufwand in Höhe von jährlich 10 000 Euro geschätzt. Damit dürfte zwar im Einzelfall bei den verpflichteten Gemeinden die Bagatellgrenze nach § 3 Absatz 11 KonnexAG (0,10 Euro je Einwohner) überschritten sein. Allerdings ist zu beachten, dass die Aufgabe zuvor schon von allen nunmehr dazu verpflichteten Gemeinden freiwillig wahrgenommen wurde und die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels keine kostenerhöhende Anforderung mit sich bringt. Infolgedessen verursacht die Regelung keine Mehrbelastung, die auszugleichen wäre. Denn nach Artikel 71 Absatz 3 LV sind nur tatsächliche Mehrbelastungen, die bei den Gemeinden verbleiben, auszugleichen. Ein finanzieller Ausgleich des Landes ist damit nicht erforderlich.

II. Einzelbegründungen

1. Zu § 1 (Zuständigkeit)

Die Gemeinden werden als die zuständigen Behörden für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln bestimmt.

Die bisherige Zuständigkeit der Gemeinden wird damit fortgeführt. Die Gemeinden verfügen bereits über eine langjährige Fachkompetenz und eine gute Kenntnis über die örtlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt. Um die Verbreitung und Transparenz von Mietspiegeln zu erhöhen, wird auf die etablierten Strukturen auf der Ebene der Gemeinden zurückgegriffen. Auf diese Weise werden die vorhandenen Ortskenntnisse und die Sach- und Bürgernähe der Gemeinden genutzt.

2. Zu § 2 (Inkrafttreten)

Das Mietspiegelreformgesetz tritt am 1. Juli 2022 in Kraft. Im Gleichlauf dazu tritt das vorliegende Mietspiegelzuständigkeitsgesetz in Baden-Württemberg zum selben Zeitpunkt in Kraft.