



HESSISCHER LANDTAG

24. 01. 2022

Plenum

Gesetzentwurf

Landesregierung

Gesetz über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 20. Januar 2022 den nachstehenden, durch Umlaufverfahren vom 17. Januar 2022 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vertreten.

A. Problem

Das Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. S. 3515) verpflichtet die Länder, bis spätestens zum 1. Juli 2022 die nach Landesrecht für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde nach § 558c Abs. 1 und 4 Satz 1 und § 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu bestimmen. Bislang ist diese Aufgabe den Gemeinden zugewiesen.

B. Lösung

Aus Gründen der Ortsnähe und der Kontinuität soll die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln weiterhin bei den Gemeinden bleiben.

C. Befristung

Nach Nr. 2.1.2 Buchst. i des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling sind Rechtsvorschriften, die lediglich der Bestimmung von Zuständigkeiten dienen, von der Befristung ausgenommen.

D. Alternativen

Es gibt keine Alternativen.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	0	0	0	0
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	0	0	0	0
Laufend ab Haushaltsjahr	0	0	0	0

2. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung

Keine Auswirkungen.

3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die ab dem 1. Juli 2022 erstmals einen (einfachen) Mietspiegel erstellen müssen, wird ein Mehraufwand entstehen, der jedoch als gering bewertet wird. Die bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegels entstehenden Kosten sind schwer abschätzbar; sie dürften aber eher im vierstelligen Bereich liegen. Diese Pflicht wird in Hessen erstmals die sieben Städte Bad Homburg

v.d. Höhe, Fulda, Gießen, Marburg, Kassel, Rüsselsheim am Main und Wetzlar betreffen. Bei der erstmaligen Erstellung einfacher Mietspiegel durch diese sieben Städte ist mit Kosten in Höhe von insgesamt maximal 70.000 € zu rechnen. Die weiteren Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (Darmstadt, Frankfurt am Main, Hanau, Offenbach am Main und Wiesbaden) haben heute bereits einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Es bestand kein Änderungsbedarf.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
über die Zuständigkeit für die Erstellung
und Anerkennung von Mietspiegeln**

Vom

§ 1

Die Gemeinden sind zuständig für die Erstellung oder Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs und von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr. Aufsichtsbehörde ist das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

§ 2

Kommt eine Gemeinde der gesetzlichen Verpflichtung nach § 558c Abs. 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht oder nicht ordnungsgemäß nach, so stellt die Aufsichtsbehörde nach § 1 Satz 3 den Rechtsverstoß fest. Für weitere Maßnahmen ist die Kommunalaufsicht zuständig.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Das Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. S. 3515) verpflichtet die Länder, bis spätestens zum 1. Juli 2022 die nach Landesrecht für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde nach § 558c Abs. 1 und 4 Satz 1 und § 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu bestimmen. Bislang ist diese Aufgabe den Gemeinden zugewiesen.

Nach § 558c Abs. 1 BGB in der am 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Fassung ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Nach § 558c Abs. 4 BGB n.F. sollen die nach Landesrecht zuständigen Behörden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nach § 558d Abs. 1 BGB n.F. ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Aus Gründen der Ortsnähe und der Kontinuität soll die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln weiterhin bei den Gemeinden bleiben. Die Gemeinden verfügen über die besseren Kenntnisse über die Wohnungsmarktverhältnisse vor Ort als etwa eine zentrale Landesbehörde. Nur so wird gewährleistet, dass die Gemeinden, die bereits über Mietspiegel verfügen, für die Erstellung notwendige Strukturen und Erfahrungen weiternutzen können. Zudem wird so der erforderliche lokale Bezug von Mietspiegeln und damit eine hohe Akzeptanz dieser Mietspiegel gesichert. Hierdurch wird das Ziel der Mietspiegelreform – die Verbreitung und Akzeptanz von Mietspiegeln zu erhöhen – am besten erreicht.

Insbesondere in ländlichen Regionen können sich kleinere Gemeinde zur Mietspiegelerstellung zusammenschließen. Dies ist bislang gängige Praxis in Hessen und so auch in der aktuellen Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 21. Mai 2021 berücksichtigt worden. So wurde bereits für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau in 2019 ein gemeinsamer (einfacher) Mietspiegel erstellt. Ferner haben die Städte Idstein und Taunusstein in 2018 einen gemeinsamen (einfachen) Mietspiegel erstellt.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

In § 1 Satz 1 wird die Aufgabe der Erstellung und Anerkennung sowie der Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach § 558c und § 558d Abs. 1 BGB den Gemeinden übertragen. Satz 2 bestimmt, dass die Gemeinden die Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahrnehmen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist nach Satz 3 das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

Nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB in der ab dem 1. Juli 2022 geltenden Fassung sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen. Diese Pflicht bezieht sich auf die Erstellung einfacher Mietspiegel, schließt aber nicht aus, dass in Erfüllung dieser Pflicht auch ein qualifizierter Mietspiegel erlassen werden kann. Nach der Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz in Art. 229 § 62 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EBGB) sind einfache Mietspiegel bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Gemeinden nach § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB bereits jetzt Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die bisherige Soll-Vorgabe zur Erstellung von Mietspiegeln wird in den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Pflichtaufgabe. Bestehende, bereits jetzt übertragene Aufgaben der Gemeinden werden somit verändert.

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ist davon auszugehen, dass ein Bedürfnis für einen Mietspiegel besteht und dass die Mietspiegelerstellung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Gemeinden von solcher Größenordnung zeichnen sich durch eine Vielzahl an Wohnraummietverhältnissen aus, die eine ausreichende Datengrundlage bilden, um Mietspiegel mit angemessenem Aufwand zu erstellen. Aufgrund der Vielzahl von Mietverhältnissen besteht auch ein erhöhtes Bedürfnis für einen Mietspiegel. Auf den örtlichen Wohnungsmärkten kommt Mietspiegeln eine zentrale Bedeutung zu. Sie sind das wichtigste Darstellungsinstrument für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Von den hessischen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verfügen bislang die Städte Bad Homburg v.d. Höhe, Fulda, Gießen, Marburg, Kassel, Rüsselsheim am Main und Wetzlar nicht über Mietspiegel. Diese sieben Städte müssen daher erstmalig bis spätestens 1. Januar 2023 einfache Mietspiegel bzw. 1. Januar 2024 qualifizierte Mietspiegel erstellen und veröffentlichen. Bei diesen Städten wird aber aufgrund der veränderten Aufgabe nur ein geringer Mehraufwand entstehen, da die bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegels entstehenden Kosten eher im vierstelligen Bereich liegen.

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren sehr stark und sind abhängig von der Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und weiteren Einflussfaktoren, die mit dem Inhalt und dem Aufbau des Mietspiegels zusammenhängen (Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 22). Kostenfaktoren sind die Kosten für die Datenbeschaffung, die Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten sowie für die Erstellung des Mietspiegels und die Kosten für die Veröffentlichung.

Mit wachsender Einwohnerzahl steigen die Anforderungen an die Erstellung von Mietspiegeln. Damit fallen auch höhere Kosten für die Datenbeschaffung an; diese Kosten haben den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines Mietspiegels (vgl. Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 22).

Zudem ist die Neuerstellung regelmäßig aufwendiger als die Fortschreibung eines Mietspiegels.

Bei einem einfachen Mietspiegel, bei dem auf eine vorhandene Datengrundlage der Verbände bzw. der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter zurückgegriffen wird, entstehen die geringsten Kosten (Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 22). Deutlich höhere Kosten entstehen, wenn teilrepräsentative oder andere Datengrundlagen herangezogen werden, die zunächst beschafft und ausgewertet werden müssen. Die höchsten Kosten entstehen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, da dafür eine repräsentative Primärdatenerhebung vorgenommen werden muss (Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 22).

Nach Auskunft des Instituts Wohnen und Umwelt kostet die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für eine Gemeinde mit ca. 25.000 Einwohnern ca. 30.000 € netto. Bei einer Großstadt mit ca. 100.000 Einwohnern fallen Kosten in Höhe von ca. 95.000 € netto an.

Hierbei ist zu beachten, dass die Gemeinden ihren Eigenanteil an den Kosten bei der Mietspiegelerstellung reduzieren können, wenn sie

- die Wohnungsmarktakteure, z.B. Wohnungsunternehmen, bedeutende Einzeleigentümer in einer Gemeinde, Haus- und Grundbesitzervereine und Mietervereine beteiligen,

- Sponsoring durch Beteiligung weiterer Akteure betreiben, die nur mittelbar von dem Mietspiegel profitieren, z.B. Banken, Sparkassen, Versicherungen,
- Teilleistungen durch die Verwaltung übernehmen lassen,
- Gebühren aus der Abgabe in gedruckter Form (z.B. als Broschüre) erheben und
- Werbeeinnahmen durch Werbeplätze in der Broschüre bzw. auf der Internetseite generieren.

Zudem werden sich die mit dem Mietspiegelreformgesetz zum 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Regelungen zur Nutzung vorhandener Datensätze zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und die Einführung einer Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter voraussichtlich entlastend auf die Tätigkeit der Ersteller qualifizierter Mietspiegel auswirken (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drs. 19/26918, S. 15). Diese werden zuverlässiger als bisher einschätzen können, welche Datensätze der Meldebehörden, der für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden sowie welche bei der Erhebung zum Zensus erhobenen Daten sie nutzen können, um die Grundgesamtheit für den Mietspiegel zu ermitteln. Weiter ist damit zu rechnen, dass die neu eingeführte Auskunftspflicht die Rückläufe aus den Befragungen zum qualifizierten Mietspiegel und die Repräsentativität der Datengrundlage deutlich erhöhen wird. Um dieselbe Anzahl an Rückläufen wie bisher zu erhalten, wird die Befragung einer deutlich geringeren Anzahl an Mietern bzw. Vermietern zum Mietspiegel genügen (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drs. 19/26918, S. 15).

Gemeinden, die bereits bisher einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, werden insbesondere durch die Einführung der Auskunftspflicht und die Erleichterung der Bildung der Grundgesamtheit in der Regel finanziell entlastet werden. Dagegen entsteht für Gemeinden, die erstmals einen (einfachen) Mietspiegel erstellen müssen, ein Mehraufwand, der jedoch als gering bewertet wird.

Es besteht keine Verpflichtung des Landes zur Regelung der Kostenfolgen aus Art. 137 Abs. 6 der Verfassung des Landes Hessen vom 1. Dezember 1946 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 752). Die durch die Zuständigkeitsregelung hervorgerufene Mehrbelastung hat ihre Grundlage in § 558c Abs. 1 und 4 Satz 1 und § 558d Abs. 1 BGB und damit in einem Bundesgesetz. Nach der Begründung zum Entwurf für ein Gesetz zur Änderung und zur Ergänzung der Verfassung des Landes Hessen vom 22. Januar 2002 (LT-Drs. 15/3553) soll aber eine Einstandspflicht des Landes für bundes- oder europarechtlich ermächtigte Regelungen gerade nicht übernommen werden.

Dabei ist auch zu beachten, dass die Landesregierung als Teil des 12-Punkte-Programms der Allianz für Wohnen in Hessen ein Förderprogramm zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln aufgelegt hat. Danach werden maximal 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben für externe Dienstleister sowie eindeutig der Erstellung des Mietspiegels zuzuordnende Sachausgaben gefördert. Die Gesamtförderung pro Gemeinde bzw. Kooperationsprojekt beträgt maximal 70.000 Euro. Die Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 21. Mai 2021 ist seit dem 22. Juni 2021 in Kraft. Antragsbefugt sind hessische Gemeinden bzw. Zusammenschlüsse von Gemeinden mit mindestens 40.000 Einwohnern.

Zu § 2

Nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB in der ab dem 1. Juli 2022 geltenden Fassung sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern (einfache) Mietspiegel zu erstellen. Für den Fall, dass die Gemeinden dieser gesetzlichen Verpflichtung nicht nachkommen, ist zu regeln, dass das Fachressort den Rechtsverstoß feststellt und die allgemeine Kommunalaufsicht nur im Bedarfsfall Vollstreckungshilfe gewährleistet.

Zu § 3

Die Vorschrift bestimmt das Inkrafttreten des Gesetzes. Es tritt zeitlich übereinstimmend mit den maßgeblichen Regelungen des Mietspiegelreformgesetzes zum 1. Juli 2022 in Kraft.

Wiesbaden, 20. Januar 2022

Der Hessische Ministerpräsident

Volker Bouffier

Der Hessische Minister für
Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Tarek Al-Wazir