

Gesetzentwurf
der Landesregierung

Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG)

A. Zielsetzung

Mit dem Gesetz sollen die in Baden-Württemberg für die Erstellung, Anerkennung, Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln zuständigen Behörden bestimmt werden.

B. Wesentlicher Inhalt

Die Zuständigkeitsregelung führt die bisherige Rechtslage nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) fort, wonach die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln bei den Gemeinden liegt. Erforderlich wird dies aufgrund der Änderung des BGB durch das Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) zum 1. Juli 2022.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keine Auswirkungen.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keine Auswirkungen.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

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

F. Nachhaltigkeitscheck

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

G. Sonstige Kosten für Private

Keine.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 12. Juli 2022

An die
Präsidentin des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg den von der Landesregierung beschlossenen Gesetzesentwurf über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG). Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die federführende Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, beteiligt sind das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg, das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg und das Ministerium der Justiz und für Migration Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung zu erteilen:

**Gesetz über die Zuständigkeit für
Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeits-
gesetz – Mietspiegel-ZuG)**

§ 1

Zuständigkeit

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

§ 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. Juli 2022 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Allgemeines

Aufgrund der Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Zuge 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, sodass 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 im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes 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, sodass 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 vollständig 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 erforderlichen 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 kosten erhöhende 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.

4. Wesentliches Ergebnis der Anhörung

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat nach Freigabe der Verbandsanhörung durch den Ministerrat am 5. April 2022 den Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, die Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen, den Rechnungshof, die kommunalen Landesverbände sowie weitere Organisationen und Verbände angehört.

Diese sind im Einzelnen folgende:

- Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit
- Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen
- Rechnungshof Baden-Württemberg
- Landkreistag Baden-Württemberg
- Städtetag Baden-Württemberg

- Gemeindetag Baden-Württemberg
- KOWO Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
- Haus & Grund Württemberg
- Haus & Grund Baden
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.
- Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V.
- BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.
- Deutscher Mieterbund Landesverband Baden-Württemberg e. V.
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Baden-Württemberg
- Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e. V.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, die bisherige Zuständigkeit der Gemeinden für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln gemäß der Rechtslage nach dem BGB fortzuführen, überwiegend positiv bewertet. Einwände oder Bedenken hiergegen wurden nicht geäußert.

Der Städtetag hat die Frage der Konnexität, d. h. Erfordernis eines finanziellen Ausgleichs des Landes an die Gemeinden bei Übertragung neuer Aufgaben, mit Blick darauf thematisiert, dass durch die bundesrechtliche Mietspiegelreform eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern neu eingeführt wurde. Die Begründung zum Gesetzentwurf enthielt hierzu bereits im Rahmen der Anhörung nähere Ausführungen, wonach der Anwendungsbereich des Konnexitätsprinzips nach Artikel 71 Absatz 3 der Landesverfassung berührt, jedoch ein finanzieller Ausgleich des Landes vorliegend nicht erforderlich ist. Der Städtetag hat Zweifel an dieser Bewertung geäußert und um vertiefende Erörterung gebeten. Dem Städtetag ist entgegenzuhalten, dass nach Artikel 71 Absatz 3 LV nur tatsächliche Mehrbelastungen, die aufgrund einer Aufgabenübertragung bei den Gemeinden entstehen, auszugleichen sind. Der Aufwand für die Neuerstellung und Anpassung einfacher Mietspiegel ist aufgrund der Heterogenität nur schwer abschätzbar, liegt aber deutlich unter den Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Da die Aufgabe der Erstellung eines Mietspiegels von allen Städten, die dazu nunmehr gesetzlich verpflichtet werden sollen, bereits bisher freiwillig, sogar in der aufwändigeren Form eines qualifizierten Mietspiegels, wahrgenommen wurde, entsteht diesen keine nach dem Konnexitätsgrundsatz auszugleichende Mehrbelastung. Denn nur tatsächliche Mehrbelastungen sind auszugleichen, wogegen eine virtuelle Berechnung, dass die Städte die bisher freiwillig erbrachte Aufgabe nicht mehr einstellen können, nicht vom Ausgleichsanspruch umfasst wird (LVerfG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 8.7.2003, Az. LVG 4/01; Engelken, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., Rn. 123).

Weitere Stellungnahmen des Gemeindetags, des Mieterbundes sowie des Gewerkschaftsbundes haben wegen der Bedeutung von Mietspiegeln für die Transparenz, für den Rechtsfrieden und insgesamt für eine sozial gerechte Wohnungspolitik eine finanzielle Förderung des Landes bei freiwilliger Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels angeregt bzw. als wichtig angesehen. Damit ist nicht der vorliegende Gesetzentwurf und die bundesrechtlich neue Verpflichtung zur Erstellung einfacher Mietspiegel angesprochen, sondern die Förderung des Landes für Kooperationsprojekte von Gemeinden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, die seit 2018 gewährt und auch im Jahr 2022 fortgeführt wird.

Zu den einzelnen Stellungnahmen sowie deren Bewertung wird auf die Anhörungssynopse verwiesen (*Anlage*).

Änderungen am Gesetzentwurf aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung sind nicht erforderlich.

Redaktionelle Änderungen wurden aufgrund der Hinweise des Normenprüfungsausschusses vorgenommen, insbesondere eine Anpassung der Gesetzesbezeichnung.

B. Einzelbegründung

1. Zu § 1 (Zuständigkeit)

Die Gemeinden werden als die nach Landesrecht 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)

Die durch das Mietspiegelreformgesetz bedingten Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs treten zum 1. Juli 2022 in Kraft. Im Gleichlauf dazu tritt das vorliegende Mietspiegelzuständigkeitsgesetz in Baden-Württemberg ebenfalls zum 1. Juli 2022 in Kraft.

Die damit verbundene Rückwirkung vor dem Zeitpunkt des Gesetzesbeschlusses ist unproblematisch. Eine für die Bürgerinnen und Bürger belastende Änderung der zuvor bestehenden Rechtslage ist damit nicht verbunden. Ein verfassungsrrechtlich schutzwürdiges Vertrauen der Betroffenen wird nicht enttäuscht. Vielmehr wird mit der Zuständigkeitsregelung nur die bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 geltende Rechtslage fortgeführt. Eine Änderung der Zuständigkeit für Mietspiegel ist damit nicht verbunden.

Seite 1 von 8

**Synopse Anhörungsergebnis
zum Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG)**

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Anhörungsverfahrens (synoptische Darstellung)

| Beteiligte des Anhörungsverfahrens | Inhalt der Stellungnahme | Bewertung/Behandlung |
|--|--|---|
| Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg | „keine datenschutzrechtlichen Bedenken“ | Kennnisinahme. Änderungen am Gesetzentwurf sind aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. |
| Beauftragte der Landesregierung Baden-Württemberg für die Belange von Menschen mit Behinderungen | <i>Kennnisinahme, keine inhaltliche Stellungnahme</i> | Kennnisinahme. Änderungen am Gesetzentwurf sind nicht erforderlich. |
| Landkreistag Baden-Württemberg | „keine Anmerkungen“ | Kennnisinahme. |
| Städtetag Baden-Württemberg | „Da die Städte und Gemeinden Mietspiegel bislang als freiwillige Aufgabe erstellt haben, | Nach Artikel 71 Absatz 3 LV sind nur tatsächliche Mehrbelastungen, die aufgrund einer Aufgabenübertragungen bei den |

Seite 2 von 8

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| | <p><i>ist es konsequent, diese Zuständigkeit beizubehalten.</i></p> <p><i>Der Entwurf der Gesetzesbegründung führt aus, dass die Aufgabenübertragung nicht zu einer Kostenausgleichspflicht des Landes führe. An dieser Bewertung haben wir Zweifel und bitten um vertiefende Erörterung.</i></p> <p><i>Es trifft zu, dass alle von der Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels erfassten Städte bereits einen qualifizierten Mietspiegel erstellt haben. Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt zukünftig jedoch nicht mehr als freiwillige, sondern als vom Land vorgegebene Aufgabe. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass die bisherigen kommunalen Aufwendungen bei der Bemessung des Kostenausgleichs nicht zu berücksichtigen sind.“</i></p> | <p>Gemeinden entstehen, auszugleichen. Der Aufwand für die Neuerstellung und Anpassung einfacher Mietspiegel ist aufgrund der Heterogenität nur schwer abschätzbar, liegt aber deutlich unter den Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.</p> <p>Da die Aufgabe der Erstellung eines Mietspiegels von allen Städten, die dazu nunmehr gesetzlich verpflichtet werden sollen, bereits bisher freiwillig, sogar in der aufwändigeren Form eines qualifizierten Mietspiegels, wahrgenommen wurde, entsteht diesen keine nach dem Konnexitätsgrundsatz auszugleichende Mehrbelastung. Denn nur tatsächliche Mehrbelastungen sind auszugleichen, wogegen eine virtuelle Berechnung, dass die Städte die bisher freiwillig erbrachte Aufgabe nicht mehr einstellen können, nicht vom Ausgleichsanspruch umfasst wird (LVerfG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 8.7.2003, Az. LVG 4/01; Engelken, Das Konnexitätsprinzip im Landesverfassungsrecht, 2. Aufl., Rn. 123).</p> <p>Änderungen am Gesetzentwurf sind nicht erforderlich.</p> |
| Gemeindetag Baden-Württemberg | „Da es sich bei der gegenständlichen Zuständigkeitsübertragung auf die | <p>Kennntnisnahme. Änderungen am Gesetzentwurf sind nicht erforderlich.</p> |

Seite 3 von 8

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>Gemeinden lediglich um die Fortführung der bislang geltenden Rechtslage nach den §§ 558c ff. BGB handelt, wonach die Zuständigkeit zur Erstellung der Mietspiegel bereits bisher bei den Gemeinden lag, können wir dem vorliegenden Gesetzesentwurf zustimmen.</p> <p>Festzuhalten ist, dass mit dieser Fortführung des bisherigen Rechts für Gemeinden unter 50.000 Einwohnern keinerlei weitere Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln erwächst. Nach wie vor stellt dies mit Blick auf § 558c Abs. 4 BGB eine Freiwilligkeitsleistung dar.</p> <p>Losgelöst von der Bewertung betreffend den finanziellen Ausgleich des Landes im Rahmen der Konnexität für die verpflichtende Erstellung von (einfachen) Mietspiegeln bei Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern regen wir an zu prüfen, ob eine finanzielle Unterstützung derjenigen Städte und Gemeinden möglich ist, die sich – unabhängig von der Gemeindegröße – freiwillig überobligatorisch für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einsetzen.“</p> | <p>Die Landesförderung an Gemeinden für Kooperationsprojekte zur gemeinsamen Erstellung qualifizierter Mietspiegel seit 2018 wurde aktuell bis Ende 2022 fortgeführt. Über die Frage der Fortführung darüber hinaus ist im Rahmen des Doppelhaushalts 2023/2024 zu entscheiden.</p> | |
| Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg | „Das Mietspiegelreformgesetz, das am 1. Juli 2022 in Kraft treten wird, erfordert | Kenntnisnahme. Änderungen am Gesetzesentwurf sind nicht erforderlich. | |

Seite 4 von 8

| | | |
|--|--|----------------|
| | <p>eine landesrechtliche Regelung der Zuständigkeit der Erstellung, Anerkennung, Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln. Der vorliegende Gesetzentwurf führt die bisherige Rechtslage fort.</p> <p>Gemeinden verfügen über gute Kenntnisse der lokalen Wohnungssituation und über Fachkompetenz der Mietspiegelerstellung. Es ist sachgerecht, wenn wie bislang durch §§ 558c und 558d BGB nun durch das Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Gemeinden zu den für Mietspiegel zuständige Behörden bestimmt werden. Der Deutsche Mieterbund befürwortet daher den vorliegenden Gesetzentwurf.</p> <p>Eine soziale Marktwirtschaft kann nur funktionieren, wenn sich alle Marktbeteiligten einen Überblick über das Markteschehen verschaffen können. Mietspiel sind unverzichtbare Instrumente des Vergleichsmietensystems. Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Verpflichtung zur Mietspiegelerstellung für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern durch das Mietspiegelreformgesetz einen Schritt in die richtige Richtung.</p> | Kenntnisnahme. |
|--|--|----------------|

| | | |
|--|---|---|
| | <p><i>Inbesondere qualifizierte Mietspiegel ermöglichen den Mietvertragsparteien auf Grund der großen Datengrundlage und deren wissenschaftlicher Auswertung einen objektiven und kostengünstigen Überblick über die am Ort bezahlten Mieten. Dadurch wird unnötiger Streit vermieden und der Rechtsfrieden gestärkt. Der Mietspiegel bietet darüber wertvolle Informationen für die kommunale Wohnungspolitik, die Stadtplanung und Stadtentwicklung.</i></p> <p><i>Es ist positiv anzumerken, dass in Baden-Württemberg bereits jetzt alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohner über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen. Es ist notwendig, dass auch auf den Wohnungsmärkten kleinerer Städte Transparenz ermöglicht wird. Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg begrüßt und unterstützt die Landesförderung von Kooperationsprojekten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Insgesamt wurden seit 2018 34 Projekte gefördert, in denen 173 Kommunen miteinander kooperierten. 2,17 Millionen Baden-Württemberger/-innen wurden durch diese Förderung erreicht. Es ist wichtig, dass diese Förderung, die bis Ende dieses Jahres verlängert wurde, verstetigt und auf die Fortschreibung und Neuerhebung qualifizierter Mietspiegel ausgeweitet wird. Dadurch kann eine</i></p> | <p>Die Landesförderung an Gemeinden für Kooperationsprojekte zur gemeinsamen Erstellung qualifizierter Mietspiegel seit 2018 wurde aktuell bis Ende 2022 fortgeführt. Über die Frage der Fortführung darüber hinaus ist im Rahmen des Doppelhaushalts 2023/2024 zu entscheiden.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e. V.</p> | <p>dauerhafte, objektive und möglichst flächendeckende Übersicht über die baden-württembergischen Wohnungsmärkte gewährleistet werden.“</p> | |
| <p>„Wir teilen die im vorliegenden Gesetzentwurf vorgeschlagene Fortsetzung der bisherigen Zuständigkeit in Bezug auf die Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln durch die Gemeinden in Baden-Württemberg. Die Fortführung der bisherigen Rechtslage durch die vorgelegte landesrechtliche Zuständigkeitsregelung ist unseres Erachtens folgerichtig.</p> <p>Mietspiegel sind zentral für die Objektivierung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anknüpfungspunkt für die Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietung und für die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen. Damit sind insbesondere qualifizierte Mietspiegel ein zentrales Instrument für eine sozial gerechte Wohnungspolitik. Die Liga begrüßt ausdrücklich, dass alle Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen. Um diesen guten südwestdeutschen Standard nicht durch das vom Bundesgesetzgeber</p> | <p>Kennntnahme. Änderungen am Gesetzentwurf sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Landesförderung an Gemeinden für Kooperationsprojekte zur gemeinsamen Erstellung qualifizierter Mietspiegel seit 2018 wurde aktuell bis Ende 2022 fortgeführt. Über die Frage der Fortführung darüber hinaus ist im Rahmen des Doppelhaushalts 2023/2024 zu entscheiden.</p> | |

Seite 7 von 8

| | | |
|---|---|--|
| | <p>vorgesehen Wahlrecht zwischen qualifiziertem und einfachem Mietspiegel zu verwässern, ist der damit einhergehende Mehraufwand für die Kommunen durch gezielte Entlastungen durch das Land zu minimieren. Weiterhin sollten die vorliegenden Mietspiegel landesweit ausgewertet bzw. zusammengeführt werden, um die wohnungspolitischen Instrumente und Strategien des Landes, bspw. in der Wohnraummallianz BW, zu reflektieren und weiterzuentwickeln.“</p> | |
| <p>Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Baden-Württemberg</p> | <p>„Wir unterstützen die Fortsetzung der bestehenden Zuständigkeitsübertragung auf die Gemeinden, die sich wegen der dort existierenden wohnungspolitischen Kompetenzen und verwandten Zuständigkeiten insbesondere in der Stadtentwicklungs- und Sozialpolitik bewährt hat.</p> <p>Bei der Erstellung der Mietspiegel haben sich in der Vergangenheit die Kooperationsbeziehungen von kommunaler Selbstverwaltung, Mietervereinen und</p> | <p>Kennnismnahme. Änderungen am Gesetzentwurf sind nicht erforderlich.</p> |

Seite 8 von 8

| | | |
|---|---|-----------------------|
| | <p>Verbänden der Wohnungswirtschaft vor Ort als außerordentlich hilfreich erwiesen.</p> <p>Mietspiegel sind unerlässliche Instrumente zur Regulierung des Wohnungsmarkts, d. h. zur Dämpfung der Mietsteigerungen und zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor finanzieller Überforderung und Armutsgefährdung u. a. bei Wiedervermietung.</p> <p>Potenziell können Mietspiegel mit ihren belastbaren Daten aber auch die Einführung und Umsetzung möglicher zukünftiger landesrechtlicher Regelungen zur Mietendeckelung unterstützen.“</p> | |
| <p>BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.</p> | <p>„Da die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln unverändert bleibt und auch bei den Gemeinden hier für die notwendige Kompetenz besteht, hat der BFW Baden-Württemberg keine Einwände gegen den Gesetzentwurf.“</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.</p> | <p>„keine Einwendungen gegen das geplante Gesetz.“</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |



Baden-Württemberg

NORMENKONTROLLRAT BADEN-WÜRTTEMBERG

13. April 2022

Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

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

NKR-Nummer 34/2022, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

- Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Bürgerinnen und Bürger | Kein Erfüllungsaufwand |
| Wirtschaft | Kein Erfüllungsaufwand |
| Verwaltung (Land/Kommunen) | Kein Erfüllungsaufwand |

II. Im Einzelnen

Das Mietspiegel-ZuG regelt die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung sowie für die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln.

Die zuvor im BGB geregelte Zuständigkeit soll mit Vollzug des Mietspiegelreformgesetzes, das am 1. Juli 2022 in Kraft tritt, künftig durch Landesrecht bestimmt werden.

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

II.1. Erfüllungsaufwand

Die Regelung dient lediglich der landesrechtlichen Verankerung der Zuständigkeit aufgrund der geänderten Bestimmung im BGB. Inhaltlich hat dies keine Veränderungen der Rechtslage zur Folge, weshalb sich daraus keine neuen Vorgaben ergeben.

Die neu eingeführte 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 auch ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden kann. Die nun verpflichteten Gemeinden haben somit ein Wahlrecht, ob sie die Pflicht durch einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel erfüllen wollen. Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels fallen höhere Kosten an.

Seite 1 von 2

II.1.1 Bürgerinnen und Bürger sowie Wirtschaft

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

II.1.2. Verwaltung (Land/Kommunen)

Durch die Einführung der Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Verwaltung. In Baden-Württemberg verfügen bereits alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern über einen qualifizierten Mietspiegel, sodass die künftige Vorschrift bereits erfüllt ist.

Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand ergeben sich nur dann, wenn sich das Verhalten der Normadressaten unmittelbar aufgrund der neuen Regelung ändert. Da das bisherige Verhalten der Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einschließt, stellt die neu eingeführte Verpflichtung zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels keine Mehrbelastung der Verwaltung und damit keinen Erfüllungsaufwand dar.

II.2. Nachhaltigkeitscheck

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

III. Votum

Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens plausibel dargestellt. Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Folgekosten.

Dr. Gisela Meister-Scheufelen
Vorsitzende

Dr. h.c. Rudolf Böhmler
Berichtersteller

Verzeichnis der Abkürzungen

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg