



Gesetzentwurf

der Landesregierung

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

**Entwurf eines Gesetzes zur Bestimmung der Zuständigkeit für die
Erstellung von Mietspiegeln (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz –
MspZustG)**

Gesetz zur Bestimmung der Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz - MspZustG)

A. Problem

Am 1. Juli 2022 wird das Mietspiegelreformgesetz des Bundes vom 10. August 2021 (BGBl. 3515) in Kraft treten. Anders als bisher wird darin die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln nicht mehr direkt den Gemeinden zugewiesen, sondern den „nach Landesrecht zuständigen Behörden“. Hintergrund ist die Föderalismusreform von 2006 - seither dürfen gemäß Artikel 84 Absatz 1 Satz 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden.

Damit ist eine Landesregelung erforderlich, die zukünftig die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln bestimmt. Zugleich ist zu bewerten, ob durch diese Landesregelung nach Art. 57 Absatz 2 Satz 2 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein (LVerf) Konnexität ausgelöst wird.

Das Mietspiegelreformgesetz enthält neue Pflichten und verlangt, dass für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Mietspiegel zu erstellen sind. Damit handelt es sich für diese Gemeinden nicht mehr nur um die Wahrnehmung einer Aufgabe, die auch bisher schon in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden fiel und zu deren Erfüllung sie bei entsprechendem Bedarf angehalten sind (558c Abs. 4 Satz 1 BGB). Für Gemeinden oberhalb von 50.000 EW hat sich die freiwillige Aufgabe zu einer Pflichtaufgabe gewandelt. In Schleswig-Holstein ist in diesem Zusammenhang das Gesetz zur Regelung eines Beteiligungs- und Kostenfolgeabschätzungsverfahrens nach Artikel 57 Absatz 2 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein zu beachten (Konnexitätsausführungsgesetz).

Das Mietspiegelreformgesetz enthält in § 62 (Übergangsvorschrift) des Einführungsgesetzes zum BGB eine Frist für die Fertigstellung der Mietspiegel. Demnach sollen in Kommunen über 50.000 EW, die erstmalig Mietspiegel verfassen, einfache Mietspiegel bis zum 1. Januar 2023 vorliegen, qualifizierte Mietspiegel bis zum 1. Januar 2024.

B. Lösung

Sachgerecht ist es, auch weiterhin die Aufgabe der Erstellung von Mietspiegeln bei den Gemeinden zu belassen. Auch wenn die zuständigen Behörden nun durch Landesrecht zu bestimmen sind, bleiben doch nach § 558c Absatz 2 BGB die Gemeinden, Teile von Gemeinden oder mehrere Gemeinden die Bezugsgröße für einen Mietspiegel; soweit es in Schleswig-Holstein Mietspiegel gibt, sind diese sämtlich auf das Gemeindegebiet bezogen.

Weiterhin ist es sinnvoll, die Erarbeitung von Mietspiegeln dem Kreis der Selbstverwaltungsaufgaben zuzuweisen. Die Möglichkeiten der Erstellung sind vielfältig, auch sollte eigenständig vor Ort entschieden werden, ob einem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel der Vorzug gegeben wird. Eine Zweckmäßigkeitsprüfung oberer

Fachaufsichten, wie sie sich bei Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung eröffnet, würde die Gemeinden in ihrer Entscheidungsfreiheit unverhältnismäßig einengen.

C. Alternativen

Alternativ käme auch eine Verlagerung der Aufgabe auf die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in Betracht, da ein Mietspiegel auch für mehrere Gemeinden erstellt werden kann. Dies würde aber den gewachsenen Strukturen in Schleswig-Holstein widersprechen.

D. Kosten und Verwaltungsaufwand

1. Kosten

Die Ermittlung der Höhe eines finanziellen Ausgleichs durch das Land für die Mehrbelastung der Kommunen ist bislang nur empirisch durch Abfrage bei den betroffenen Städten erfolgt. Diese zeigt eine relativ weite Spanne auf, da bei der Erstellung einfacher Mietspiegel, die nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet werden müssen, unterschiedliche Vorgehensweisen möglich sind. Die Mietspiegelverordnung des Bundes, die zeitgleich mit dem Mietspiegelreformgesetz in Kraft treten wird, sieht in § 3 ausdrücklich vor, dass die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels vorbehaltlich einiger Grundregeln zur Dokumentation und Veröffentlichung an kein Verfahren gebunden sind. Weiterhin sind mögliche Einnahmen der Kommunen aus dem Verkauf gedruckter Ausgaben des Mietspiegels zu berücksichtigen. Vorgesehen ist daher eine Verordnungsermächtigung zugunsten des zuständigen Ministeriums, um auf der Grundlage des Konnexitätsausführungsgesetzes und in Abstimmung mit den kommunalen Landesverbänden eine Erstattungsregelung zu erlassen.

2. Verwaltungsaufwand

Bei den Kommunen mit über 50.000 EW besteht ein Verwaltungsaufwand für die Erstellung und regelmäßige Anpassung der gemeindlichen Mietspiegel. Führt diese Aufgabenübertragung zu einer Mehrbelastung, so ist dafür nach den Grundsätzen der Konnexität ein entsprechender finanzieller Ausgleich zu schaffen.

3. Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Bei der Erstellung des Mietspiegels wird ein Verwaltungsaufwand bei den in der Gemeinde ansässigen, betroffenen Wohnungsunternehmen entstehen, da sie die notwendigen Daten für den Mietspiegel zuzuliefern haben und aufgefordert sind, sich an Arbeitskreissitzungen zu beteiligen. Aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ist dieser Mehraufwand nicht bezifferbar. Er entsteht auch unabhängig von der Frage, welche Verwaltungsebene zukünftig die Aufgabe der Erstellung von Mietspiegeln haben wird.

E. Länderübergreifende Zusammenarbeit

Entfällt

F. Information des Landtages nach Artikel 28 der Landesverfassung in Verbindung mit dem Parlamentsinformationsgesetz

Die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung des Landes Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 2 Parlamentsinformationsgesetz erfolgte parallel zur Zuleitung des Gesetzentwurfs an die kommunalen Spitzenverbände am 15. März 2022.

G. Federführung

Die Federführung hat das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein.

Gesetz
zur Bestimmung der Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln
(Mietspiegelzuständigkeitsgesetz - MspZustG)

Vom

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zuständigkeit

Die Aufgabe der Erstellung von Mietspiegeln nach §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt in die Zuständigkeit der Gemeinden, die diese Aufgabe als Selbstverwaltungsaufgabe wahrnehmen.

§ 2

Kostenausgleich

Soweit Gemeinden durch dieses Gesetz zur Erfüllung von Aufgaben verpflichtet werden, die zu einer Mehrbelastung der Gemeinden führen, erhalten die Gemeinden dafür einen entsprechenden finanziellen Ausgleich.

§ 3

Verordnungsermächtigung

Die Höhe des Ausgleichs sowie das Verfahren der Erstattung nach § 2 regelt das für das Recht des Wohnungswesens zuständige Ministerium durch Verordnung.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Gesetz regelt die Zuweisung der Aufgabe der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln. Während bislang die Zuweisung an die Gemeinden unmittelbar durch Bundesrecht erfolgte, stützt sie sich zukünftig auf ein Landesgesetz. Dies sieht zugleich den Anspruch auf einen finanziellen Ausgleich durch das Land vor, soweit durch das Gesetz eine Mehrbelastung verursacht wird.

B. Besonderer Teil

1. Zu § 1

Es wird der Grundsatz festgelegt, dass die Erstellung von Mietspiegeln auch weiterhin zum Aufgabenkreis der Gemeinden gehört. Dies gilt unabhängig von der Frage, welche Struktur die Gemeinde hat, also ob sie amtsangehörig ist oder nicht bzw. sogar über ein Stadtrecht verfügt. Eine weitere Differenzierung ist daher im Rahmen dieser Regelung nicht erforderlich. Auch bislang ist im Bürgerliche Gesetzbuch ganz allgemein geregelt, dass es den Gemeinden zufällt, die Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten zu erstellen oder anzuerkennen. Gleichzeitig ist damit die Zuständigkeit für die gebotene Anpassung der Mietspiegel geklärt, ohne dass es diesbezüglich einer ausdrücklichen Erwähnung bedarf.

Die Gemeinden nehmen bislang die Erstellung und Fortschreibung der Mietspiegel als Selbstverwaltungsaufgabe wahr. Bei dieser Einstufung soll es auch bleiben, damit die Gemeinden einen weiten Entscheidungsspielraum bei der Gestaltung haben. Insbesondere soll es ihnen selbst überlassen bleiben, ob ein einfacher Mietspiegel ausreicht oder ein qualifizierter Mietspiegel vor Ort gewünscht wird.

2. Zu § 2

Geregelt wird die grundsätzliche Verpflichtung zum Kostenausgleich, soweit durch die Zuweisung der Aufgabe eine Mehrbelastung erfolgt. Diese ist erkennbar bei Kommunen mit mehr als 50.000 EW, die nach der Regelung des Mietspiegelreformgesetzes zukünftig zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichtet sind. Die Verpflichtung richtet sich allerdings nur auf die Vorlage einfacher Mietspiegel. Soweit sich die Kommunen dafür entscheiden, qualifizierte Mietspiegel zu erarbeiten, haben sie die Mehrkosten selbst zu tragen.

Nach § 4 Konnexitätsausführungsgesetz ergibt sich die Mehrbelastung im Sinne von Artikel 57 Absatz 2 LVerf aus der Differenz der jeweils nach § 3 Konnexitätsausführungsgesetz ermittelten Kosten und Einsparungen sowie möglicher Erträge, zu denen hier beispielsweise Entgelte für gedruckte Mietspiegel zählen würden.

Da es nach den Vorgaben des Landesverfassungsgerichts ausreichend ist, wenn die Entscheidung über einen Kostenausgleich, zumindest dem Grunde nach, in Gesetzesform getroffen wird, während Einzelheiten im Rahmen einer Verordnung bestimmt werden können, beschränkt sich die gesetzliche Regelung auf den Kostenausgleich dem Grunde nach und behält die konkrete Ausgestaltung einer Verordnung vor.

3. Zu § 3

§ 3 enthält die Verordnungsermächtigung für das zuständige Ministerium, um die Höhe des Ausgleichs anhand der konkreten Mehrbelastung zu ermessen und die konkreten Abrechnungsmodalitäten festzulegen. Dabei sollen die verschiedenen Vorgehensweisen der Gemeinden bei der Erarbeitung der Mietspiegel berücksichtigt werden – von der eigenständigen und unmittelbaren Wahrnehmung der Aufgabe durch die Gemeinde selbst bis hin zur Wahrnehmung der Aufgabe durch Dritte z.B. auf der Grundlage des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit.

4. Zu § 4

§ 4 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes, das zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes geplant ist.