

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Sternstr. 3, 39104 Magdeburg

Ministerium für Infrastruktur und Digitales
des Landes Sachsen-Anhalt
Herrn Referatsleiter Dr. Norbert Heller
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Nur per E-Mail: Norbert.Heller@sachsen-anhalt.de

Auskunft erteilt: Frau Grimm
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
4-02-04-00 gr

Datum
03.02.2023

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – MietspiegelZuG)

Sehr geehrter Herr Dr. Heller,

vielen Dank für die Gelegenheit, zu dem Entwurf eines Gesetzes über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – MietspiegelZuG) Stellung nehmen zu können.

1. Zuständigkeit

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird auf die Aufgabe, Mietspiegel zu erstellen und regelmäßig alle zwei Jahre zu aktualisieren, auf die Städte und Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern übertragen. Dies gilt unabhängig davon, ob vor Ort ein angespannter Wohnungsmarkt existiert oder nicht. Die Regelung hat eine unmittelbare Verpflichtung der kreisfreien Städte Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg zur Folge.

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Stadt oder Gemeinde. Sie sollen das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden und Markttransparenz schaffen. Damit sind Mietspiegel grundsätzlich geeignet, einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern zu leisten.

Durch die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515), ist die Erstellung von Mietspiegeln für Städte und Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern verpflichtend. Aufgrund der seit der zum 01. September 2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform dürfen gemäß Art. 84 Abs. 1 Satz 7 GG den Städten und Gemeinden allerdings keine Aufgaben durch Bundesgesetz übertragen werden. Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich deshalb nach den Vorschriften der §§ 558c Abs. 1 und 4, 558d Abs. 1 BGB nach Landesrecht.

Die nunmehr mit dem vorliegenden Gesetzentwurf beabsichtigte Zuständigkeitszuweisung erachten wir als sachgerecht. Die Erstellung von Mietspiegeln muss aufgrund der Orts- und Sachkenntnis durch Städte und Gemeinden erfolgen.

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

2. Mehrbelastungsausgleich

Eine Aufgabenübertragung durch Landesrecht ist stets auch ein Eingriff in die kommunale Selbstverwaltungsgarantie, zu der auch die finanzielle sowie die personelle Planungshoheit gehören¹. Art. 87 Abs. 3 der Landesverfassung regelt deshalb, dass gleichzeitig mit Übertragung der Aufgabe auch die Deckung der Kosten zu regeln und die Mehrbelastung angemessen auszugleichen ist.

Mit der Verpflichtung der Städte und Gemeinden, Mietspiegel für das jeweilige Stadt- oder Gemeindegebiet zu erstellen und zu aktualisieren, geht eine konnexitätsrelevante Mehrbelastung einher, die auszugleichen ist.

Qualifizierte Mietspiegel sind nach § 558 d Abs. 1, § 558c Absatz 5 BGB i.V. m. der Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines Mietspiegels haben hierbei die Kosten für die Datenbeschaffung (ggf. einschließlich Lagedifferenzierung) im Rahmen der notwendigen repräsentativen Primärdatenerhebung. Zudem fallen u.a. Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten sowie für die Erstellung der Mietspiegeltabelle bzw. der Regressionsfunktionen, der textlichen Erläuterungen und für die Veröffentlichung des Mietspiegels an. Überdies muss die jeweilige wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden sein und die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert und damit überprüfbar sein.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht zur Deckung des anfallenden Mehraufwandes einen antragsweisen Ausgleich der nachgewiesenen und angemessenen Mehrkosten vor. Die Kosten sind jedoch auf die Höhe der durchschnittlichen Kosten für qualifizierte Mietspiegel gedeckelt. Hierfür geht die vorliegende Gesetzbegründung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des nationalen Normenkontrollrates zum Mietspiegelreformgesetz und der Begründung zum Mietspiegelreformgesetz (BR-Drs 19/26918) von ca. 100 000 Euro aus. Für die Aktualisierung sind jeweils 32 500 Euro vorgesehen.

Die voraussichtlich entstehenden und auszugleichenden Kosten für die Erstellung und Aktualisierung sind stark vom Einzelfall abhängig und unsererseits auch empirisch durch Abfrage

¹ so zuletzt auch das BVerfG in einem Beschluss vom 07.07.2020 (2 BVR 696/12)

bei den betroffenen kreisfreien Städten abgefragt worden. Hiernach dürfte die Kalkulation der finanziellen Mehraufwendungen aus der heutigen Betrachtungsperspektive angemessen sein.

Die drei kreisfreien Städte werden zum 01. Januar 2024 qualifizierte Mietspiegel erstellen. Da gemäß Art. 229 EGBGB ein einfacher Mietspiegel bis zum 01. Januar 2023 zu erstellen gewesen wäre und zu diesem Zeitpunkt keine Zuständigkeit der kreisfreien betroffenen Städte hierfür bestand, hat das Land Sachsen-Anhalt im Sinne des Konnexitätsprinzips richtigerweise die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zur Kalkulationsgrundlage des Mehrbelastungsausgleichs gemacht.

3. Nachweisführung

Für die Nachweisführung zum Ausgleich der Mehrkosten bitten wir um eine bürokratiearme Ausgestaltung des Antragsverfahrens.

4. Inkrafttreten

Damit die Erstellung der Mietspiegel auf einer repräsentativen Datengrundlage basieren kann, sind im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes die Möglichkeiten zur Datenverarbeitung und die Auskunftspflichten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Art. 238 EGBGB festgelegt worden. Diese eröffnen allerdings nur der jeweils zuständigen Behörde entsprechende Anspruchsgrundlagen. Da seitens der kreisfreien Städte die Datenabfragen zur Erstellung der Mietspiegel alsbald erfolgen müssen, um die fristgemäße Veröffentlichung sicherzustellen, sehen wir einem baldigen Inkrafttreten des Gesetzes entgegen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bernward Küper
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt