STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 4 / Fachbereich 4 - Soziales und Wohnen

Sitzungsvorlage

Datum: 28.09.2021
Drucksache Nr.: **21/0426**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration	26.10.2021	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Aktueller Sachstand zur Mietspiegelerstellung und Vorstellung des geplanten Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt den aktuellen Sachstand zur Mietspiegelerstellung zur Kenntnis und stimmt dem geplanten Verfahren zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu.

Sachverhalt / Begründung:

Der Mietspiegel stellt ein verlässliches Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er dient der Marktpreisbeobachtung, ist Maßstab in der Wertermittlung sowie Kommunikationsgrundlage für Mieter:innen und Vermieter:innen. U. a. aufgrund dieser Funktion und der ungebrochenen Nachfrage der Marktakteure ist ein aktueller Mietspiegel als Orientierungshilfe erforderlich.

Exkurs:
Der letzte (einfache) Mietspiegel wurde im Jahr 2014 fortgeschrieben. Eine Anpassung wurde zuletzt aufgrund der seit langem angekündigten Mietrechtsnovellierung zurückgestellt. Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) tritt nunmehr am 01.07.2022 in Kraft.

Zentrale Eckpunkte des MsRG

- Vollkommen neu ist die Erstellungspflicht für Mietspiegel: In Städten oder Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen wird die Erstellung eines einfachen oder quali-

fizierten Mietspiegels verpflichtend. Für Städte dieser Größe, für die nach der eingeführten Pflicht erstmalig einen Mietspiegel zu erstellen ist, muss ein einfacher Mietspiegel bis zum 01.01.2023 erstellt und veröffentlicht werden. Bei der Entscheidung für einen qualifizierten Mietspiegel ist dieser bis spätestens 01.01.2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

- Anders als im ursprünglichen Gesetzesentwurf vorgesehen, bleibt es dabei, dass Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden sollen und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen sind. Vorgesehen war eine Verlängerung auf drei bzw. fünf Jahre.
- Mieter:innen und Vermieter:innen sind zukünftig verpflichtet, für die Erstellung der örtlichen qualifizierten Mietspiegel Auskunft über die Miete und die Merkmale der Wohnung zu geben. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Die in den Entwürfen enthaltene Pflicht zur kostenfreien Veröffentlichung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln wird eingeführt.

<u>Konkretisierung der Mietspiegelerstellung durch die Mietspiegelverordnung (MsV)</u>
Die Ermächtigung der Bundesregierung, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung zu erlassen, ist bereits seit dem 18.08.2021 in Kraft getreten. Für die konkrete Art und Weise der Erstellung einfacher sowie qualifizierter Mietspiegel in den Städten vor Ort ist die Verordnung von großer Bedeutung.

Die MsV enthält zahlreiche Konkretisierungen zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Nach dem MsRG hat der Bundesrat am 17.09.2021 nunmehr auch der MsV zugestimmt. Die MsV soll gleichzeitig mit dem MsRG am 01.07.2022 in Kraft treten.

<u>Zur Zuständigkeit der Mietspiegelerstellung und zu Konnexitätsfragen</u>
Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich gemäß den Vorschriften der §§ 558c Abs. 1 und 4 und 558d Abs. 1 BGB im MsRG nunmehr nach Landesrecht. Bislang sieht das BGB unmittelbar eine Zuständigkeit der Gemeinden vor. Seit der zum 01.09.2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform dürfen gemäß Art. 84 Abs. 1 Satz 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesrecht übertragen werden.

Auf Landesebene wird es erforderlich sein, die „nach Landesrecht zuständige Behörde“ zu bestimmen. Dies können die Kommunen, aber auch landeseigene Stellen sein.

Die Zuständigkeitszuweisung muss noch durch die Länder erfolgen. Damit erfüllt der Bund seine Anforderungen an das Aufgabenübertragungsverbot. Bei der Mietspiegelerstellung handelt es sich bislang um eine von den Kommunen freiwillig wahrgenommene Aufgabe. Für die Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner:innen würde diese Aufgabe pflichtig, wenn das Land dies bestimmt.

In diesem Fall würde dies für die betroffenen Kommunen eine konnexitätsrelevante Aufgabenveränderung darstellen. Ob eine wesentliche Belastung der Kommunen vorläge, müsste dann im Rahmen einer Kostenfolgeabschätzung nach den Vorgaben des Konnexitätsausführungsgesetzes (KonnexAG) geprüft werden. In diesem Fall müsste das Ministerium zeitnah eine Kostenfolgeabschätzung nach § 3 Abs. 1 KonnexAG durchführen, um die potenziellen Mehrkosten zu ermitteln und festzustellen, ob ein Belastungsausgleich zu erfolgen hat.

Aufgrund einer Größe von mehr als 50.000 Einwohner:innen wird es mit Inkrafttreten des MsRG in Sankt Augustin eine Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels geben. Ob der Kommune diese Aufgabe zugewiesen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Aufgrund der noch nicht erfolgten Zuständigkeitszuweisung und Ermittlung potenzieller Mehrkosten und der Feststellung, ob ein Belastungsausgleich zu erfolgen hat, ist der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, wie sich die Erstellung eines Mietspiegels auf den städtischen Haushalt auswirken würde. Aus den vorgenannten Gründen sowie aus haushalterischen Gründen ist eine Mietspiegelerstellung im Jahre 2022 daher nicht darstellbar.

Weiteres Vorgehen:

Sollte der Kommune die Aufgabe übertragen werden, spricht sich die Verwaltung auf Basis der heutigen Erkenntnisse aus folgenden Gründen für einen qualifizierten Mietspiegel aus:

- Auswertung der Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und damit eine hohe Transparenz der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht preisgebundener Wohnungen in vergleichbarer Lage, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit
- Rechtssicherheit. Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB)

Aufgrund der hohen Anforderungen durch die eigenständige Datenerhebung, der Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sowie der erforderlichen Dokumentation eines qualifizierten Mietspiegels ist die Hinzuziehung eines externen Unternehmens notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Mittel für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach Vorliegen der gesetzlichen Grundlagen und nach erfolgter Aufgabenübertragung im Haushaltsjahr 2023 bereitzustellen.

Im Vorfeld sollen die erforderlichen Vorbereitungen durchgeführt werden, sodass unmittelbar nach der Genehmigung des Haushaltes 2023 mit der Erstellung begonnen werden kann. Eine fristgerechte Erstellung und Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels bis spätestens 01.01.2024 sollte durch das anvisierte Verfahren durchführbar sein. Die Interessenvertreter:innen der Mieter:innen und Vermieter:innen sollen während des gesamten Prozesses regelmäßig informiert und eingebunden werden.

Die Verwaltung wird im kommenden Jahr im Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration über den aktuellen Sachstand informieren und ggf. bereits eine detaillierte Planung und eine Zeitschiene vorstellen.

In Vertretung

Ali Doğan
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme
☒ hat derzeit noch keine finanzielle Auswirkung / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.