

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz | Postfach 38 80 | 55028 Mainz

Präsidenten des
Landtags Rheinland-Pfalz
Herrn Hendrik Hering, MdL
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

**DER CHEF DER
STAATSKANZLEI**

Peter-Altmeier-Allee 1
Eingang Deutschhausplatz
55116 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4771
Mail: Poststelle@stk.rlp.de
www.stk.rlp.de

13. April 2022

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom **Ansprechpartner/-in / E-Mail**
0102-50#2022/1
0506-2#2022/5-0201
221.0001
Bitte immer angeben!

Dr. Nicole Schneider
nicole.schneider@stk.rlp.de

Telefon / Fax
06131 16-4762
06131 16-17-4762

**Unterrichtung des Landtags über Entwürfe von Rechtsverordnungen der
Landesregierung
hier: Entwurf der Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung
von Mietspiegeln und die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel nach §§ 558c
Abs. 4 Satz 1, 558d Abs. 1 BGB
- Elektronische Anlage -**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

anbei übersende ich Ihnen nach Abschnitt IV der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung gemäß Artikel 89 b der Landesverfassung den Entwurf der Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln und die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel nach §§ 558c Abs. 4 Satz 1, 558d Abs. 1 BGB.

Ich bitte Sie, den Entwurf den Vorsitzenden der Fraktionen zu übermitteln.

Sofern gewünscht, ist die Ministerin der Finanzen gerne bereit, die geplante Landesverordnung im Ausschuss zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Fabian Kirsch

Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln und Anerkennung von qualifizierten Mietspiegeln

A. Problem und Regelungsbedürfnis

Nach der derzeit geltenden Fassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist gemäß § 558c Abs. 1 BGB ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieterinnen sowie Vermieter und Mieterinnen sowie Mieter anerkannt worden ist. Die Mietspiegel sollen dabei von den Gemeinden erstellt werden (§ 558c Abs. 4 BGB) und sind von der Gemeinde – falls der Mietspiegel von den Interessenvertretungen der Vermieterinnen sowie Vermieter und Mieterinnen sowie Mieter erstellt worden sein sollte – anzuerkennen (§ 558d Abs. 1 BGB).

Durch Artikel 1 Nr. 1 und 2 des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrecht (Mietspiegelreformgesetz) vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) sind diese Regelungen dahingehend modifiziert, dass das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständige Behörde“ ersetzt wird.

Das Landesrecht enthält hierzu bisher keine Zuständigkeitsbestimmung.

Bei einem Regelungsverzicht wäre daher ab 1. Juli 2022 nach Landesrecht keine Behörde für die Erstellung von Mietspiegeln mehr zuständig und die gesetzliche Verpflichtung in § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB n.F., nach der Gemeinden über 50.000 Einwohner einen Mietspiegel erstellen müssen, könnte nicht erfüllt werden.

B. Lösung

Mit vorliegender Verordnung erfolgt die Zuständigkeitsbestimmung für das Erstellen von Mietspiegeln nach § 558c Abs. 4 Satz 1 und 558d Abs. 1 BGB in der Fassung vom 1. Juli 2022.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Keine.

Das Landesgesetz zur Ausführung des Artikels 49 Abs. 5 der Verfassung für Rheinland-Pfalz vom 2. März 2006 (Konnexitätsausführungsgesetz - KonnexAG -) ist anwendbar, weil durch die Landesverordnung eine Gemeindeaufgabe, die bereits bei Einführung des Konnexitätsprinzips im Jahr 2004 Bestand hatte, inhaltlich geändert und auf eine neue, landesrechtliche Rechtsgrundlage gestellt wurde. Es kommt daher darauf an, ob die Gemeinden durch Mehrbelastungen aufgrund der Neuregelung im Verhältnis zur früheren Rechtslage finanziell schlechter gestellt werden (§ 1 Abs. 3 KonnexAG).

Da Mietspiegel nach § 558c BGB a.F. auch vor dem Jahr 2004 von den Gemeinden erstellt wurden, kann eine Mehrbelastung lediglich in der kostenfreien Veröffentlichung der einfachen Mietspiegel im Internet ((§§ 4 und 5 Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779) und in der Mietspiegelpflicht für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (§ 558c Abs. 4 Satz 2 BGB n.F.) gesehen werden.

Wesentliche Mehrkosten entstehen hierdurch jedoch nicht. Die bereits erstellten Mietspiegel sind in den meisten Gemeinden bereits kostenfrei im Internet veröffentlicht. Für Druckversionen können die Gemeinden weiterhin eine Schutzgebühr verlangen (§ 5 Satz 2 MsV).

In Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern bestand auch bisher überwiegend schon das Bedürfnis zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB. Diesem ist die weit überwiegende Mehrheit der Gemeinden auch bereits nachgekommen. Hinzu kommt, dass für die Erfüllung der Verpflichtung ein einfacher Mietspiegel ausreichend ist. Einfache Mietspiegel können nach der MsV auf einfachster Basis, z.B. durch geeignete tabellarische Zusammenstellung bereits vorhandener statistischer

Daten, erstellt werden (§ 3 MsV). Sie können auch von Mieter- und Eigentümerverbänden „ausgehandelt“ werden (vgl. Hinweise des BBSR, S. 11; Schmidt-Futterer, §§ 558c f. Rn. 56 f.). Auch Anpassungen einfacher Mietspiegel können relativ einfach, z.B. mittels Indexfortschreibung erfolgen. Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers sollte der einfache Mietspiegel dadurch bewusst als kostengünstige Alternative zum qualifizierten Mietspiegel erhalten bleiben (BR-Drs., 766/20, S. 13 f.). Selbst wenn man daher die nunmehr bestehende Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels als konnexitätsauslösend ansehen sollte, entstehen also keine wesentlichen Mehrbelastungen.

Etwas anderes gilt auch nicht für die nunmehr eingeführten Mindeststandards für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln (§§ 6 – 23 MsV). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Kodifikation und Präzisierung derjenigen Methoden und Verfahren, die schon bislang als „anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“ im Sinne des § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB als sachgerecht angesehen wurden (BR-Drs. 766/20, S. 14). Die neuen Mindeststandards gehen nicht grundsätzlich über die bisherigen allgemeinen Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel hinaus. Entsprechend entsteht für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln in der Sache kein bezifferbarer zusätzlicher Erfüllungsaufwand (vgl. BR-Drs. 766/20, S. 18).

Aufgrund der voraussichtlich eher geringen Kosten eines lediglich einfachen Mietspiegels besteht im Ergebnis keine Ausgleichspflicht nach dem KonnexAG. Laut § 1 Abs. 1 Satz 4 des KonnexAG müssen bei den betroffenen Kommunen in ihrer Gesamtheit mindestens 25 Cent pro Jahr und Einwohner anfallen (Wesentlichkeitsschwelle). Dies wäre erst dann der Fall, wenn pro einfachem Mietspiegel mehr als 100.000 Euro Kosten in einem vierjährigen Geltungszeitraum entstünden. Kosten in dieser Höhe entstehen allenfalls bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

E. Zuständigkeit

Federführend ist das Ministerium der Finanzen.

Landesverordnung
über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln
und Anerkennung von qualifizierten Mietspiegeln
vom....

Aufgrund

des § 2 Abs. 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21), BS 2020-1, und

des § 2 Abs. 7 der Landkreisordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 188), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21), BS 2020-2,

wird von der Landesregierung verordnet:

§ 1

Zuständige Behörde nach § 558 c Abs. 1, Abs. 4 Satz 1 und § 558 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist die Ortsgemeinde, verbandsfreie Gemeinde, große kreisangehörige Stadt sowie kreisfreie Stadt. Diese nehmen die Aufgabe als Auftragsangelegenheit wahr.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Mainz, den [...]

Die Ministerpräsidentin

Begründung

A. Allgemeines

Für die Erstellung von Mietspiegeln und die Anerkennung von qualifizierten Mietspiegeln waren bisher die Gemeinden zuständig (§ 558c Abs. 4 Satz 1, 558d Abs. 1 BGB).

Durch das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz) vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3515) wurde in § 558c Abs. 4 Satz 1 und § 558d Abs. 1 BGB das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständige Behörde“ ersetzt. Das Landesrecht enthält hierzu bisher keine Zuständigkeitsbestimmung. Diese wird nun durch vorliegende Verordnung geschaffen.

Durch die Rechtsverordnung selbst entstehen keine Personal- und Sachkosten. Die bisherige bundesgesetzliche Regelung wurde inhaltlich unverändert in Landesrecht übernommen.

Die Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände, des Kommunalen Rats sowie der anderen Stellen erfolgt im Anschluss an die Grundsatzbilligung durch den Ministerrat.

Aus der Übernahme der bundesgesetzlich bereits bestehenden Zuständigkeitsregelung in das Landesrecht ergeben sich keine neuen Rechtsfolgen durch die Verordnung.

Das Prinzip des Gender-Mainstreaming ist beachtet worden. Die geplanten Neuregelungen haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern. Maßnahmen, um tatsächliche geschlechtsspezifische Nachteile auszugleichen, sind nicht erforderlich.

Die Regelungen haben keine besonderen Auswirkungen auf den demografischen Wandel.

Wesentliche Auswirkungen auf den Mittelstand sind nicht zu erwarten.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

§ 1 legt als zuständige Behörde für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 BGB in der Fassung vom 1. Juli 2021, sowie das Anerkennen von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d Abs. 4 BGB in der Fassung vom 1. Juli 2021 die Ortsgemeinde, verbandsfreie Gemeinde, große kreisangehörige Stadt, sowie kreisfreie Stadt fest. Diese nahmen die Aufgabe in Rheinland-Pfalz bereits nach der bisherigen Rechtslage wahr. Diese Zuständigkeitsbestimmung ist aufgrund der Sachnähe auch weiterhin sinnvoll und zielführend.

Zu § 2

§ 2 regelt das Inkrafttreten der Verordnung.