



**Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen**

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Kaiserswerther Straße 199-201

40474 Düsseldorf

Telefon 0211 • 4587-1

Telefax 0211 • 4587-287

E-Mail: info@kommunen.nrw

pers. E-Mail: Cara.Steinke@kommunen.nrw

Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 20.4.2.2-004/003

Ansprechpartner:

Referentin Cara Steinke

Durchwahl 0211 • 4587-244

25. Februar 2022

Schnellbrief 99/2022

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung)

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) hat am 18.02.2022 einen Entwurf für eine Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung) nebst Begründung und Kostenfolgeabschätzung (**Anlage 1**) in die Verbändeanhörung gegeben.

Inhalt der Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung

Nach derzeitiger Rechtslage liegt die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d BGB bei den Gemeinden. Danach soll ein Mietspiegel erstellt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

Mit dem im August des letzten Jahres verkündeten Mietspiegelreformgesetz (MsRG), über das wir mit [Schnellbrief 479/2021](#) vom 20.08.2021 sowie mit [Schnellbrief 386/2021](#) vom 06.07.2021 berichtet haben, sind wesentliche Änderungen zu diesen Regelungen eingeführt worden, die zum 01.07.2022 in Kraft treten werden.

Dazu gehört unter anderem, dass die für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde sich gem. §§ 558c Abs. 1 und 4, 558d Abs. 1 BGB n.F. zukünftig nach Landesrecht bestimmt. Diese Änderung erfolgte in Beachtung des Verbots nach Art. 84 Abs. 1 S. 7 GG, Gemeinden durch Bundesgesetz Aufgaben zu übertragen.

Die damit erforderlich gewordene Zuständigkeitszuweisung nimmt das Land NRW nun mit der Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung vor, die zeitgleich mit den Änderungen der §§ 558c und 558d BGB zum 01.07.2022 in Kraft treten soll. Nach dem Verordnungsentwurf ist beabsichtigt, die Aufgabe den Gemeinden als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit zu übertragen.

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstanweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

Nach dem neuen Recht sind alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, bis zum 01.01.2023 zumindest einen einfachen Mietspiegel zu erstellen oder anzuerkennen. Sofern sich eine Gemeinde für einen qualifizierten Mietspiegel entscheidet, ist dieser bis spätestens 01.01. 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. Die Erstellungspflicht bezieht sich allerdings nur auf einen einfachen Mietspiegel. Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist freiwillig. Zur Erstellung von Mietspiegeln können Gemeinden wie bisher Dritte beauftragen. In NRW sind insgesamt 77 Städte von dieser Verpflichtung betroffen (Quelle: IT.NRW, Stand 31.12.2020).

Konnexitätsfolgenabschätzung

Für die Übertragung der Aufgabe wurde eine – ebenfalls von uns geforderte– Kostenfolgeabschätzung nach § 3 Konnexitätsausführungsgesetz (KonnexAG) für die den Gemeinden entstehenden Kosten durchgeführt (**Anlage 1**).

Danach sollen für die Mietspiegelerstellung und -anpassung bei den 77 verpflichteten Städten zukünftig jährliche Kosten in Höhe von insgesamt rund 84.000 € entstehen, womit die Wesentlichkeitsschwelle des KonnexAG (4,475 Mio. Euro p.a.) deutlich unterschritten bliebe.

Wegen des geringen Kostenrahmens sind wir damit einverstanden, dass es keines zusätzlichen Anhörungsverfahrens nach § 7 Absatz 2 KonnexAG bedarf.

Die Aufgabenübertragung entspricht der Auffassung des StGB NRW, aus Gründen der Praktikabilität, der Ortsnähe sowie der Kenntnis des örtlichen Wohnungsmarktes an der bisherigen Zuständigkeit der Städte und Gemeinden festzuhalten. Dies hat das Präsidium des StGB NRW mit Beschluss vom 25.11.2021 festgestellt (**Anlage 2**).

Weil im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vereinbart ist, die Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern zur Pflichtaufgabe zu erklären, stellt der Entwurf der Landesverordnung ausdrücklich auf die zum 1. Juli 2022 geltende Rechtslage des BGB ab. Zu einer konkreten Umsetzung des im Koalitionsvertrag auf Bundesebene genannten Vorhabens liegen uns bislang keine Erkenntnisse vor.

Für den Fall, dass der Bundestag im Laufe des Jahres weitere bundesrechtliche Änderungen zu den Regelungen des Mietspiegels verabschieden sollte, hat das MHKBG bereits angekündigt, die Kostenfolgeabschätzung zur Landesverordnung einer erneuten Überprüfung zu unterziehen und ggf. erforderliche landesrechtliche Anpassungen vorzunehmen.

Handreichung zur Mietspiegelerstellung des BBSR

Ebenfalls am 01.07.2022 tritt die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft, die Konkretisierungen zur Art und Weise der Erstellung, Veröffentlichung und Dokumentation einfacher und insbesondere qualifizierter Mietspiegel enthält (**Anlage 3**). Hierüber hatten wir mit mit [Schnellbrief 479/2021](#) vom 20.08.2021 informiert.

Für diesen Zeitpunkt ist auch die Veröffentlichung der neuen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als umfassende Überarbeitung der bislang existierenden „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ geplant, die wir Ihnen zeitnah zur Verfügung stellen werden.

Die neuen Handlungsempfehlungen sollen

- Best Practice-Ansätze darstellen,
- methodische Fachkenntnisse vermitteln,
- einen Transfer des aktuellen Standes der Wissenschaft in die Mietspiegelerstellung liefern,

- Mindestanforderungen bei den Erstellungsschritten definieren sowie
- Prozessqualitäten verbessern und Ergebnisqualitäten sicherstellen.

Wir beabsichtigen, gemeinsam mit dem Städtetag eine zustimmende Stellungnahme zur Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung abzugeben. In diesem Rahmen würde es sich auch anbieten, ein Landesförderprogramm zur Erstellung (qualifizierter) Mietspiegel nach dem Vorbild anderer Bundesländer zu fordern.

Falls Sie entsprechende Anmerkungen haben, bitten wir Sie, diese bis zum **14.03.2022** an alexandra.langer@kommunen.nrw zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff