Übersicht

Der Bürgermeister
Hilden, den 13.10.2021
AZ.: IV/61.3 Wohnbauförderung
Ba

WP 20-25 SV 61/039/1

Anregung/Beschwerde nach § 24 GO NRW

Erstellung eines Mietspiegels durch die Stadt Hilden

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich
Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☐ nein ☒ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	04.11.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	14.12.2021	Entscheidung

Anlage 1: Antrag vom 05.05.2021_anonymisiert
Anlage 2: Stellungnahme des Mieterbundes Rheinisch-Bergisches Land e.V. vom 25.05.2021
Anlage 3: Stellungnahme des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V vom 02.06.2021
Anlage 4: Auszug aus dem Bundesgesetzblatt Teil 1 vom 17.08.2021

Beschluss des Hauptausschusses am 25.08.2021:
Der Bürgerantrag vom 05.05.2021 wird zur fachlichen Bewertung sowie Vorberatung an den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und zur Entscheidung an den Rat überwiesen. Eine Empfehlung hierzu spricht der Hauptausschuss nicht aus.

Antragstext für den Rat nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss**:**

Hiermit beantrage ich, dass die Stadt Hilden bzw. die hierfür zuständigen politischen Gremien einen Mietspiegel für die Stadt Hilden verabschieden.

Begründung:
Z.Z. gibt es für Hilden nur Mietspiegel verschiedener Interessentengruppen (Immoworld für Vermieter, Mieterbund für Mieter usw.), die natürlich vor allem im Streitfall von der gegnerischen Seite nicht anerkannt werden.

Ein „offizieller" Mietspiegel würde für alle Beteiligte am Vermietungsverfahren eine Orientierungshilfe darstellen. Zudem hätten die immer wieder dringend gewünschten Investoren eine Kalkulationshilfe für ihr jeweiliges Investment.

Hinweis zum Verfahrensablauf:

Gemäß § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung sind zunächst dem Hauptausschuss die Bürgeranregungen vorzulegen, der diese gemäß Abs. 5 inhaltlich zu prüfen und an die zur Entscheidung berechtigte Stelle zu überweisen hat. Bei der Überweisung kann der Hauptausschuss eine Empfehlung aussprechen, an die die zur Entscheidung berechtigte Stelle nicht gebunden ist.

Gemäß § 6 der Zuständigkeitsordnung ist keinem Fachausschuss in dieser Angelegenheit die Befugnis zur abschließenden Entscheidung übertragen, so dass der Rat abschließend entscheiden muss.
Laut § 6 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung werden in den Fachausschüssen alle in die einzelnen Fachbereiche fallenden Aufgaben des Rates vorberaten.
Da die Erstellung eines Mietspiegels keinem Amt der Stadtverwaltung zugeordnet ist, fällt es schwer, einen Fachausschuss zur Vorberatung festzulegen. Aufgrund seines Namens hat die Verwaltung entschieden, dass der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss in dieser Angelegenheit der zuständige Ausschuss für eine Vorberatung ist. Der Hauptausschuss ist dieser Empfehlung gefolgt.

Stand: 13.10.2021

Aktualisierung der Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bürgerantrag vom 05.05.2021 auf Erstellung eines Mietspiegels durch die Stadt Hilden wurde im Rahmen der Vorlage WP 20-25 SV 61/039 am 25.08.2021 vom Hauptausschuss zur fachlichen Bewertung sowie Vorberatung an den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und zur Entscheidung an den Rat überwiesen. Eine Empfehlung hat der Hauptausschuss nicht ausgesprochen.

Zwischenzeitlich ist eine Reform des Mietspiegelrechts einschlägig geworden, die hiermit dem Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und dem Rat zur Kenntnis gegeben werden soll. Auswirkungen auf die Empfehlung der Verwaltung zum Bürgerantrag ergeben sich nicht.

Regelungen des BGB zum Mietspiegel

Am 17. August 2021 ist im Bundesgesetzblatt die Änderung des Mietspiegelrechts bekannt gemacht worden (Anlage 4).

Demnach wurde der in § 558c BGB im Absatz 1 verwendete Begriff „Gemeinde“ dahingehend geändert, dass Mietspiegel nun von „nach Landesrecht zuständigen Behörden“ oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt werden.

Die Regelung des Absatzes 3 gilt unverändert, so dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

In Absatz 4 bleibt die Vorgabe bestehen, wonach die nach Landesrecht zuständigen Behörden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbaren Aufwand möglich ist. Darüber hinaus wird nun aber ergänzend vorgegeben, dass Mietspiegel für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zu erstellen und zu veröffentlichen sind.

Nicht zuletzt wurde durch die o.a. Gesetzesänderung, die in § 558d BGB bereits bestehende Regelung, wonach der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden muss, sowie der Anpassungszeitpunkt, weitergehend konkretisiert. Nach § 558d BGB wird die Vermutung vorausgesetzt, dass ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, wenn er von den nach Landesrecht zuständigen Behörden und den Interessenvertretern der Mieter und der Grundeigentümer als qualifiziert anerkannt wurde.

Erkenntnisse zur landesrechtlichen Festlegung einer nach § 558c BGB zuständigen Behörde liegen derzeit allerdings weder der Stadt Hilden noch der Kommunalaufsicht vor.

Im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch wird dem Artikel 229 der § 62 angefügt. Demnach ist für Gemeinden über 50.000 Einwohner ein erstmaliger Mietspiegel bis zum 01.01.2023 zu erstellen und bis zum 01.01.2024 zu qualifizieren.

Aktueller Sachstand zur Erarbeitung eines Mietspiegels für Wohn-Immobilien in Hilden

Der Mieterbund teilt am 12.10.2021 auf telefonische Anfrage mit, dass der Abstimmungsprozess mit der Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer über einen aktuellen Mietspiegel erfolgreich verlaufen ist. Die Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer bestätigt, dass der Druckauftrag für den aktuellen Mietspiegel bereits erteilt sei und die Veröffentlichung im November 2021 vorgesehen ist.

Empfehlung der Verwaltung

Insbesondere hat das Land noch keine Regelung über die zuständige Behörde getroffen. Nicht zuletzt haben sich die Interessenvertretungen der Mieter und der Haus- und Grundeigentümer auf einen aktuellen Mietspiegel geeinigt, der nach Auffassung der Verwaltung bei Mietstreitigkeiten zur Auflösung des Konflikts herangezogen werden kann.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung weiterhin, die Bürgeranregung abzulehnen.

gez.
in Vertretung
Sönke Eichner
1. Beigeordneter

Stand: 02.06.2021

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben hat eine Bürgerin auf Grundlage des § 24 Gemeindeordnung NW angeregt, dass die Stadt Hilden einen Mietspiegel erstellen lässt, um bei Mietstreitigkeiten eine von beiden Seiten anerkannte Basis zu besitzen.

Regelungen des BGB zu Mietspiegel

Gemäß § 558c BGB wird der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt.

Gemäß § 558c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Laut § 558c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbaren Aufwand möglich ist.

Um die Zielrichtung der Anregung zu erfüllen, muss der Mietspiegel zudem gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Außerdem ist dieser qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen.

Mietspiegel in Hilden

Für den Wohnungsmietmarkt der Stadt Hilden haben der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V. einen einfachen Mietspiegel erstellt und miteinander abgestimmt.
Jedoch stammt die letzte Fassung des Mietspiegels aus dem Jahr 2017.

Mit E-Mail vom 25.05.2021 wurde der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V. um Stellungnahme zum Bürgerantrag gebeten. Insbesondere sie um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- „Besteht aus Ihrer Sicht ein Bedürfnis, dass die Stadt Hilden einen Mietspiegel erstellen lässt?“
- „Wenn ein Bedürfnis besteht: Sollte dieser Mietspiegel die Anforderungen des § 558d BGB erfüllen?“
- „Wie sehen Ihre Planungen aus, den Mietspiegel aus 2017 neu zu erstellen bzw. miteinander abzustimmen? Wann soll Ihr Mietspiegel in neuer Fassung veröffentlicht werden?“

Mit der als Anlage 2 beigefügten E-Mail vom 25.05.2021 antwortete der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V., dass der Mietspiegel für Hilden aus dem Jahre 2017 nach wie vor eine Grundlage für Einigungen bei Mieterhöhungen darstellt. Der Mietpreisspiegel sei zwar kein qualifizierter Mietspiegel, dennoch aber noch in Gebrauch und wird auch weiter angewendet.

Weiterhin weist der Mieterbund darauf hin, dass er in Gesprächen mit dem Haus- und Grundeigentümerverein in Hilden steht, um einen neuen Mietspiegel zu erstellen. Der Mieterbund geht davon aus, dass zum Ende des Sommers 2021 der neue Mietpreisspiegel in Hilden veröffentlicht werden kann.

Die Stellungnahme des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins Hilden e.V. vom 02.06.2021 ist als Anlage 3 beigefügt. Sie teilen die Auffassung des Mieterbundes und bestätigen, dass sie in Verhandlungen stehen, um spätestens im Herbst einen neuen Mietpreisspiegel anzubieten. Sie schlagen vor, die Beratung zu verschieben, um reagieren zu können, falls wider Erwarten keine Einigung erzielt wird.

Empfehlung der Verwaltung

Zunächst ist festzuhalten, dass bei der Stadtverwaltung weder personelle Ressourcen noch die Kompetenzen vorliegen, einen Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Hilden zu erstellen oder erstellen zu lassen.
Um die finanziellen Auswirkungen abzuschätzen, kann auch deshalb nur darauf hingewiesen werden, dass in einer aktuellen Bundestagsdrucksache zur Novellierung des Mietrechts die Bundesregierung schätzt, dass für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ungefähr 100.000 Euro aufzuwenden sind.

Aus den Stellungnahmen der Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter wird deutlich, dass aus aktueller Sicht kein Bedürfnis besteht, einen Mietspiegel durch die Stadt Hilden erstellen zu lassen.
Auch nach Einschätzung der Verwaltung stellt der von den Interessenvertreterinnen erstellte und gegenseitig anerkannte Mietspiegel eine Basis dar, die bei Mietstreitigkeiten zur Auflösung des Konflikts herangezogen wird.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung, die Bürgeranregung abzulehnen.
Sollten sich die Interessenvertreterinnen nicht über einen neuen Mietspiegel einigen, ist das Bedürfnis sicher neu zu bewerten.

gez.
in Vertretung
Sönke Eichner
1. Beigeordneter

Klimarelevanz:
Durch die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima. Weitere Informationen sind der Vorlage WP 20-25 SV 61/039 zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer **Gesehen Franke**		

V/01

STADT HILDEN
Poststelle
12. Mai 2021
Amt 61/10 Anl. ....

12/5

[redacted]

40721 Hilden

Hilden 05.05.2021

An den Bürgermeister des Stadt Hilden

Rathaus Mittelstrasse

40721 Hilden

Antrag der Unterzeichnerin gemäß §24 Gemeindeordnung des Landes NRW

Sehr geehrter Herr Pommer,

hiermit beantrage ich, dass die Stadt Hilden bzw. die hierfür zuständigen politischen Gremien einen Mietspiegel für die Stadt Hilden verabschieden.

Z.Z. gibt es für Hilden nur Mietspiegel verschiedener Interessentengruppen (Immoworld für Vermieter, Mieterbund für Mieter usw.) die natürlich vor allem im Streitfall von der gegnerischen Seite nicht anerkannt werden.

Ein „offizieller" Mietspiegel würde für alle Beteiligten am Vermietungsverfahren eine Orientierungshilfe darstellen. Zudem hätten die immer wieder dringend gewünschten Investoren eine Kalkulationshilfe für ihr jeweiliges Investment.

Freundliche Grüße

[redacted]

[redacted]

Stuhltraeger, Peter

Von: Mieterbund: Funda Altun-Osterholt <altun@mieterbundrbl.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Mai 2021 16:12
An: Stuhltraeger, Peter
Betreff: Mietpreisspiegel Hilden
Signiert von: altun@mieterbundrbl.de

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

herzlichen Dank für Ihre Anfrage.

Ich darf Ihnen in Vertretung des Mieterbundes mitteilen, dass der Mietspiegel für Hilden aus dem Jahre 2017 nach wie vor eine Grundlage für Einigungen bei Mieterhöhungen darstellt. Bisher konnten wir mit unseren Kollegen von dem Haus- und Grundeigentümerverein immer eine gemeinsame Lösung finden. Auch für das zuständige Gericht stellt es eine Grundlage zur Entscheidungsfindung dar und wird nur bei Ausnahmefällen durch ein sehr teures Sachverständigengutachten ergänzt.

Der Mietpreisspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel, dennoch aber noch in Gebrauch und wird auch weiter angewendet.

Wir stehen in Gesprächen mit dem Haus- und Grundeigentümerverein in Hilden und wollen durch Verhandlungen und Betrachtung von der Änderung des Mietniveaus einen neuen Mietspiegel erstellen und diesen veröffentlichen.

Ich gehe davon aus, dass zum Ende des Sommers der neue Mietpreisspiegel in Hilden veröffentlicht werden kann.

Ich hoffe ich konnte Ihnen damit helfen. Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Team vom Mieterbund RBL e. V.
Funda Altun-Osterholt
Rechtsanwältin

Hauptstelle Solingen
Kasernenstrasse 15
42651 Solingen

Tel.: +49 212 17058
Fax: +49 212 202786
eMail: Mieter@MieterbundRBL.de
Internet: www.MieterbundRBL.de

Zweigstelle Hilden
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
Heiligenstrasse 27
40721 Hilden

Tel.: +49 2103 23384
Fax: +49 2103 23285
eMail: Hilden@MieterbundRBL.de
Internet: www.MieterbundRBL.de

Diese eMail wurde Ihnen zugesandt vom Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V., Kasernenstraße 15, 42651 Solingen, Germany. Vorsitzender ist RA Thomas Schmitt. Geschäftsführerin ist RAin Funda Altun-Osterholt. Eingetragen im Vereinsregister Solingen unter VR25605.
Der Inhalt dieser Nachricht ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser Nachricht oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser Nachricht unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der Nachricht in Verbindung zu setzen. Diese Nachricht wurde durch einen Virenscanner auf Viren und sonstigen schädlichen Inhalt geprüft, jedoch wird keinerlei Haftung für Schäden wegen Viren übernommen. Auch wird keine Haftung für Schäden übernommen, die aus einer Veränderung des Inhalts dieser Nachricht durch Dritte entstehen können. Wenn Sie auf diese Nachricht antworten, beachten Sie bitte, dass durch innerbetriebliche Regelungen Ihre eMail eventuell auch durch einen anderen als den bezeichneten Adressaten gelesen werden kann.
The information contained in this e-mail is confidential. It is intended solely for the addressee. Access to this e-mail by anyone else is unauthorized. If you are not the intended recipient, any form of disclosure, reproduction, distribution or any action taken or refrained from in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. Please notify the sender immediately. All statements of opinion or advice directed via this e-mail to our clients are subject to the terms and conditions expressed in the governing firm client engagement letter. The content of this e-mail is not legally binding unless confirmed by letter. The sending of e-mails to us will not constitute compliance with any time limits or deadlines. We also like to inform you that communication via e-mail over the internet is insecure because third parties may have the possibility to access and manipulate e-mails.

Stuhltraeger, Peter

Von: info@hausundgrund-hilden.de
Gesendet: Mittwoch, 2. Juni 2021 12:04
An: Stuhltraeger, Peter
Betreff: Re: WG: Antrag einer Bürgerin zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels durch die Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

bitte entschuldigen Sie die späte Rückmeldung.

Wir teilen die Auffassung der Kollegin vom Mieterbund.

Da wir uns in Verhandlungen befinden, schlagen wir vor, den Tagesordnungspunkt zu verschieben.

Wir haben das Ziel spätestens im Herbst einen neuen Mietpreisspiegel anzubieten.

Sollten wir wieder erwartend keine Einigung erzielen, wäre selbstredend ein qualifizierter Mietspiegel notwendig, an dem wir uns auch unterstützend und finanziell beteiligen würden.

Wir gehen jedoch davon aus, bereits diesen Monat eine Einigung zu erzielen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus-, Wohnungs und
Grundeigentümerverein
Andreas Adán

Stuhltraeger, Peter schrieb am 02.06.2021 08:14 (GMT +02:00):

> Sehr geehrte Damen und Herren,
>
> mit der unten stehenden E-Mail vom 25.05.2021 hatte ich Sie um Stellungnahme bis zum 02.06.2021 zu dem beigefügten Antrag einer Bürgerin gebeten.
>
> Die Interessenvertreterin der Mieterinnen und Mieter hat mir bereits mit E-Mail vom 25.05.2021 geantwortet. Von Ihnen habe ich leider bisher noch keine Rückantwort erhalten.
>
> Die Sitzungsvorlage, mit meiner Stellungnahme zum Bürgerantrag sowie der Stellungnahme des Mieterbunds, musste ich heute Morgen zur Freigabe weiterleiten, damit sie am kommenden Montag, den 07.06.2021 den Mitgliedern des Hauptausschusses zugeleitet werden kann.
>
> Um Ihre Sicht der Dinge ebenfalls in den Beratungsgang einbringen zu können - ggfs. als mündlicher Nachtrag -, erlaube ich mir, Sie höflichst nach dem Sachstand zu fragen.

Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

Vom 10. August 2021

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3483) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 558c wird wie folgt geändert:
   a) Der Überschrift werden ein Semikolon und das Wort „Verordnungsermächtigung“ angefügt.
   b) In Absatz 1 wird das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.
   c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
      aa) In Satz 1 wird das Wort „Gemeinden“ durch die Wörter „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden“ ersetzt.
      bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
      „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
      cc) In dem neuen Satz 3 werden die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
   d) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:
   „(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.“
2. § 558d wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
      aa) Das Wort „Gemeinde“ wird durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.
      bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:
      „Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“
   b) Dem Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:
   „Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3483) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Artikel 229 wird folgender § 62 angefügt:

„§ 62

Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz

Für Gemeinden, für die infolge der durch § 558c Absatz 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem 1. Juli 2022 geltenden Fassung eingeführten Pflicht erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen."

2. Artikel 238 wird wie folgt gefasst:

„Artikel 238

Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel

§ 1

Erhebung und Übermittlung von Daten

(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.

(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels übermittelt die Meldebehörde der nach Landesrecht zuständigen Behörde bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf Ersuchen die nachfolgenden Daten aller volljährigen Personen:

1. Familienname,
2. Vornamen unter Kennzeichnung des gebräuchlichen Vornamens,
3. derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde,
4. Einzugsdaten sowie
5. Namen und Anschriften der Wohnungsgeber.

Das Ersuchen kann nur alle zwei Jahre gestellt werden. Die nach Landesrecht zuständigen Behörden dürfen die in Satz 1 genannten Daten in dem zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.

(3) Die in den Absätzen 1 und 2 Satz 1 genannten Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden, wenn die Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Vereinbarung nach Artikel 28 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.5.2018, S. 2) erfolgt.

(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde und die in Absatz 3 bezeichneten Stellen haben die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten unverzüglich zu löschen, sobald sie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, es sei denn, sie werden für eine Anpassung mittels Stichprobe nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs benötigt. Die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

(5) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die Statistikstellen der Gemeinden und der Gemeindeverbände, sofern sie das Statistikgeheimnis gewährleisten, von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder folgende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus, bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, erheben und in sonstiger Weise verarbeiten:

1. Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:
   a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,
   b) Art des Gebäudes,
   c) Eigentumsverhältnisse,
   d) Gebäudetyp,
   e) Baujahr,
   f) Heizungsart und Energieträger,
   g) Zahl der Wohnungen,
2. Erhebungsmerkmale für Wohnungen:
   a) Art der Nutzung,
   b) Leerstandsdauer,
   c) Fläche der Wohnung,
   d) Zahl der Räume,
   e) Nettokaltmiete,
3. Hilfsmerkmale:
   Straße und Hausnummer der Wohnung.

Die Statistikstellen der Gemeinden und Gemeindeverbände haben die nach Satz 1 Nummer 3 erhobenen Hilfsmerkmale zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch zwei Jahre nach Erhebung, zu löschen.

§ 2

Auskunftspflichten

(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung.

(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Vermieter und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:

1. Erhebungsmerkmale:
   a) Beginn des Mietverhältnisses,
   b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
   c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,
   d) Art der Miete und Miethöhe,
   e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs),
   f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter,
2. Hilfsmerkmale:
   a) Anschrift der Wohnung,
   b) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.

(3) Die Auskunftspflichten nach den Absätzen 1 und 2 bestehen auch gegenüber Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt wurden.

§ 3

Datenverarbeitung

(1) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die in § 2 Absatz 1 und 2 genannten Merkmale in dem zur Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten. Doppelerhebungen sind nur dann zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung bestehen oder wenn dies zur stichprobenartigen Prüfung der Qualität der Erhebung erforderlich ist.

(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde hat die Hilfsmerkmale des § 2 Absatz 2 Nummer 2 von den weiteren erhobenen Merkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und gesondert zu verarbeiten. Die Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist und sie auch für eine Anpassung des Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr benötigt werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt worden sind.

(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die nach Absatz 1 erhobenen Daten zu wissenschaftlichen Forschungszwecken in anonymisierter Form an Hochschulen, an andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben, und an öffentliche Stellen übermitteln. Sie ist befugt, die Daten zu diesem Zweck zu anonymisieren.

§ 4

Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.“

Artikel 3

Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch

Dem § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist, werden die folgenden Absätze 11 und 12 angefügt:

„(11) Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit

von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind."

Artikel 4

Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

Dem § 35 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist, wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gilt entsprechend."

Artikel 5

Inkrafttreten

(1) Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe d tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Juli 2022 in Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Bundesrates sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt. Es ist im Bundesgesetzblatt zu verkünden.

Berlin, den 10. August 2021

Der Bundespräsident
Steinmeier

Die Bundeskanzlerin
Dr. Angela Merkel

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz
Christine Lambrecht

Der Bundesminister
des Innern, für Bau und Heimat
Horst Seehofer