

Deutscher
Städtetag 



VDSSt



gif

Gemeinsame Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021

von

**Deutscher Städtetag,
Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) e.V. und
gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.**

zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts
(Mietspiegelreformgesetz – MsRG), BT-Drucksache 19/26918

Unabhängigkeit und Sachkunde bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

A. Vorbemerkung

Die Bundesregierung hat am 16.12.2020 eine Mietspiegelreform, die aus einem Mietspiegelreformgesetz sowie einer vollständig neuen Mietspiegelverordnung besteht, vorgelegt. Ziel dieser Novellierung ist vor allem eine Stärkung von **qualifizierten Mietspiegeln**. Deren Erstellung will der Gesetzgeber erleichtern und eindeutiger gestalten. Ebenso sollen Rechtssicherheit und Akzeptanz von Mietspiegeln gestärkt werden. Während die Grundsätze dieser Novellierung im Mietspiegelreformgesetz fixiert sind, werden die spezifischen Umsetzungen der konkreten Mietspiegelerstellung über eine Mietspiegelverordnung geregelt.

Die geplante Mietspiegelreform enthält wesentliche Verbesserungen gegenüber dem Status quo. Dies gilt vor allem für die Einführung einer Auskunftspflicht zur Mietspiegelerhebung. Damit ließe sich ein großes Manko der bisherigen Erhebung von Wohnungsangaben lösen. Allerdings bleiben zwei wesentliche Probleme der aktuellen Praxis bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel bestehen, die ursächlich sind für die Defizite vieler aktueller Mietspiegel:

- Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung
- Sachkunde der Mietspiegelersteller

Wir sind der Auffassung, dass Statistiken in einem Rechtsstaat vor allem **unabhängig und weisungsungebunden** erstellt werden müssen.¹ Ein qualifizierter Mietspiegel sollte daher zunächst wie eine amtliche Statistik ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte „Politisierung“ der Mietspiegelerstellung wird in der Literatur seit langem kritisiert.

Zwar stellt vielerorts die Einbindung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter in den Erstellungsprozess sicher, dass viele notwendige Informationen über die lokalen Wohnungsmärkte Berücksichtigung finden. Gleichzeitig führt diese Einbindung oftmals zu interessengetriebenen Verhandlungskonstellationen, die der Qualität der Mietspiegel nicht zuträglich sind. In einigen Fällen einigen sich die Parteien beim Erstellungsprozess auf Kompromisslösungen, die den gesetzlich geforderten, anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen widersprechen (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169 m. w. N.).

¹ So die erste der „10 Grundprinzipien der amtlichen Statistik“: „...amtliche Statistiken [sind] [...] auf unparteiischer Grundlage von Stellen der amtlichen Statistik aufzustellen [...], um dem Recht der Bürger auf öffentliche Information zu entsprechen.“, Destatis (2021). Vgl. auch § 1 Satz 2 Bundesstatistikgesetz: „Für sie [die Bundesstatistik] gelten die Grundsätze der Neutralität, Objektivität und fachlichen Unabhängigkeit.“

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass Ersteller von Mietspiegeln eine **vertiefte Sachkenntnis** in allen betroffenen Disziplinen der Mietspiegelerstellung aufweisen sollten. Das betrifft vor allem die Statistik, sehr wesentlich aber auch die benachbarte Disziplin der empirischen Sozialforschung, die Rechtswissenschaft und weitere Wissenschaftsbereiche. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Sachverständigengutachten im Rahmen mietrechtlicher Auseinandersetzungen nur von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit entsprechendem Sachkundenachweis erstellt werden dürfen, an Mietspiegelersteller aber überhaupt keine Anforderungen gestellt werden. Die fachlichen Anforderungen der Ersteller von qualifizierten Mietspiegeln müssten deutlich höher sein als an Mietsachverständige und auch wesentlich gründlicher geprüft werden. Denn die Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels gelten für eine Vielzahl an Mietverhältnissen.

Die Bundesregierung konnte sich bislang weder entschließen, den Einfluss der beteiligten Parteien neu zu gestalten noch einen Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller einzuführen. Auch die Mietspiegelreform in der geplanten Form allein wird den Bürgerinnen und Bürgern keine besseren Mietspiegel beschere, da weiterhin die Grundlagen für Qualität und Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel in Form von Unabhängigkeit und nachgewiesener Sachkunde der Ersteller fehlen. Trotz der Verbesserung durch die Mietspiegelreform droht weiterhin Unsicherheit darüber, welches Ausmaß statistischer Unzulänglichkeiten oder Fehler bei der Erstellung von Mietspiegeln noch akzeptabel sind, um noch von „qualifizierten“ Mietspiegeln im Sinne des Gesetzes zu sprechen. Diese Frage wird weiterhin vor Gericht geklärt werden müssen – unter Einbeziehung von Sachverständigengutachten.

Die Akzeptanz des Instruments Mietspiegel könnte gestärkt werden, indem Unabhängigkeit und Sachkunde von Beginn an sichergestellt werden.

B. Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung

Um die oben aufgeführten, aus unserer Sicht grundlegenden Probleme zu adressieren, empfehlen wir eine grundlegende **Klärung der Verantwortlichkeiten**. Auch halten wir es für sinnvoll, dass die Erstellung von Mietspiegeln weiterhin in kommunaler Hoheit bleibt. Allerdings sollten Mietspiegel immer als amtliche Statistiken erstellt werden, d.h. unabhängig und insbesondere weisungsungebunden – beispielweise durch die kommunale Statistikstelle.

Vertreter der Mieter und Vermieter sollten weiterhin eng in die Erstellung von Mietspiegeln eingebunden bleiben. Die dabei eingebrachte Expertise der Verbände wird als bereichernd wahrgenommen. Durch die Beteiligung verbessert sich das Verständnis für die hintergründigen Abläufe, was bei den Verbänden zu einer besseren Akzeptanz des fertigen Mietspiegels führen kann. Bisher besteht hierzu allerdings keine rechtliche Verpflichtung. Zwar werden in den meisten Kommunen Arbeitskreise aus Interessensvertretern der Mieter und Vermieter sowie häufig weiteren Experten gebildet, aber noch nicht in allen. Zukünftig sollten daher die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie die Gemeinde immer verpflichtend beteiligt werden müssen und so ihr Expertenwissen einbringen können. Diese

verpflichtende Einbindung stellt sicher, dass bei der Erstellung die spezifischen Kenntnisse über den lokalen Wohnungsmarkt im Erstellungsprozess Berücksichtigung finden. Auch sollte die Systematik der Anerkennung eines Mietspiegels grundsätzlich beibehalten werden, da dies die Akzeptanz bei Mietern und Vermietern erhöht. Die Parteien sollten aber kein Vetorecht in der Frage des grundsätzlichen Inkrafttretens haben.

§ 558d BGB (Qualifizierter Mietspiegel), Absatz 1 sollte daher wie folgt geändert werden:

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine amtliche Statistik, die nach Anhörung der Gemeinde und der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter unabhängig und insbesondere weisungsungebunden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird.

Dies führt zu einer **Verwaltungsvereinfachung und Zeitersparnis**, da der Mietspiegel unabhängig von der Anerkennung der Parteien sofort in Kraft treten kann. Die Anerkennung findet dann in einem nachgelagerten Prozess statt und hat – neben der Erhöhung der Akzeptanz – vor allem Auswirkungen auf die Vermutungswirkung. Der Regierungsentwurf sieht hierzu folgende Änderung des § 558d BGB vor:

„bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

[...] 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 wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“

Es ist darüber zu diskutieren, ob an dieser Stelle nicht besser ein Oder-Kriterium eingeführt werden sollte:

[...] Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde **oder** Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“

Wie die Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit der Erstellung bzw. Vergabe umgesetzt wird, sollte grundsätzlich den Kommunen bzw. den Landesgesetzgebern überlassen werden. Sofern vorhanden, sollten die kommunalen Statistikstellen in die Erstellung des Mietspiegels eingebunden sein. Für kleinere Kommunen, die sich nicht in der Lage sehen, diese Anforderungen eigenständig umzusetzen, könnte dies ausnahmsweise auch über die Einbindung einer **Mietspiegel-Beratungsstelle** Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit hergestellt werden (siehe hierzu Anhang A).

C. Vergabe an das wirtschaftlichste Angebot: Sachkundenachweis und Qualitätsanforderungen

Bei der Vergabe der Mietspiegelerstellung an externe Dienstleister durch eine Kommune besteht grundsätzlich die Verpflichtung der Vergabe an das „wirtschaftlichste Angebot“, d.h. neben dem Preis muss insbesondere auch berücksichtigt werden:

- 1) die fachliche Eignung des Mietspiegelerstellers sowie
- 2) die Qualität des Angebotes.

Die angemessene Erfüllung dieser beiden Anforderungen erfordert von den Kommunen Kenntnisse, die dort oftmals nur eingeschränkt vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für die erstmalige Vergabe. Im Ergebnis werden die Aufträge zur Mietspiegelerstellung in der Praxis vielfach vor allem über den Preis vergeben (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169). **Wir sehen hier ein zentrales Problem in der aktuellen Praxis der Mietspiegelerstellung.**

Daher ist zunächst in §558c Abs. 5 BGB zu präzisieren:

„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 **sowie zu Anforderungen an die fachliche Qualifikation von Mietspiegelerstellern und über die Umsetzung der Vergabe der Mietspiegelerstellung an das wirtschaftlichste Angebot.**“

Weitere Details sollten u.a. in der Mietspiegelverordnung geregelt werden.

Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller

Kommunen, welche die Erstellung von Mietspiegeln nicht selbst durchführen, sondern extern vergeben, verfügen regelmäßig nicht über die erforderlichen multidisziplinären Kenntnisse, um zu überprüfen, ob externe Mietspiegelersteller die erforderliche Sachkunde in den Disziplinen der Statistik, der empirischen Sozialforschung, der Rechtswissenschaft und weiterer Wissenschaftsbereiche aufweisen. Würde bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung die Sachkunde aller Anbieter tatsächlich vertieft geprüft werden, bedeutete dies einen erheblichen zusätzlichen finanziellen, organisatorischen und zeitlichen Aufwand. Anders als etwa bei baulichen Gewerken oder Fachingenieuren existiert keine behördliche Zulassung oder einheitliche Prüfung, an die eine Feststellung der fachlichen Eignung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ansetzen könnte.

In der kommunalen Praxis kann daher häufig nur die Erfahrung in der Mietspiegelerstellung in Form bereits erstellter Mietspiegel geprüft werden. Dies genügt nicht, da hier nur die Quantität der Erfahrung, nicht aber die Qualität der in der Vergangenheit erbrachten Leistung bewertet wird. Auf diese Weise droht die Fortschreibung der bekannten Defizite. Entscheidend ist, dass die Kommunen der vergaberechtlichen Verpflichtung einer **Vergabe ausschließlich an fachlich geeignete Auftragnehmer** auch tatsächlich gerecht werden können.

Daher sollte in der Mietspiegelverordnung festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden (siehe hierzu Anhang B).

Vergabe auch nach Qualität an das wirtschaftlichste Angebot

Bei externer Vergabe ist selbst bei Unabhängigkeit der Vergabestelle und fachlicher Eignung des Mietspiegelerstellers die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze

nicht gewährleistet, wenn die Vergabe statt an das wirtschaftlichste an das billigste Angebot erfolgt. Es ist daher sicherzustellen, dass die Vergabe tatsächlich an das wirtschaftlichste Angebot erfolgt, d.h. auch unter Berücksichtigung von Qualitätskriterien.

Für die Vergabe sollte dann das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei der Neuauflage der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ auch die Ausschreibung und die Vergabe nach Qualitätsmerkmalen berücksichtigen. Da nicht selten die Vergabestelle nur bedingt über die Kompetenz verfügen wird, Qualitätsunterschiede einer komplexen Mietspiegelerstellung im Detail zu prüfen, ist es erforderlich, die Qualität in einer Musterausschreibung (Ausschreibungspositionen bzw. ggf. Ausschreibungsoptionen) genau festzulegen. Auch dies stellt im Ergebnis eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung für die Kommunen dar.

Anhang A. Mietspiegel-Beratungsstelle

Ausnahmeregelung Mietspiegel-Beratungsstelle. Sofern ausnahmsweise die Übertragung an eine andere unabhängige Behörde nicht möglich erscheint, kann die Unabhängigkeit auch über eine Mietspiegel-Beratungsstelle hergestellt werden. Die Kommunen erstellen bzw. vergeben den Mietspiegel dann weiterhin wie bisher, ohne in besonderer Weise Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit herzustellen. Der Mietspiegel bzw. dessen Vergabe muss dann aber von einer unabhängigen und nicht weisungsgebundenen **Mietspiegel-Beratungsstelle** zertifiziert werden. Mit der Zertifizierung gilt ein qualifizierter Mietspiegel dann ebenfalls als unabhängig und weisungsungebunden erstellt.

Die Erstellung des Mietspiegels ist vor Beginn der Ausschreibung bzw. bei Eigenerstellung vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Eine Begleitung durch die Mietspiegel-Beratungsstelle bereits während der Vorbereitungsarbeiten ist notwendig, da beispielsweise Fehler bei der Ausschreibung oder der Datenerhebung u.U. nicht mehr behoben werden können. Die Begleitung hat weiter den Vorteil, dass der Mietspiegel-Beratungsstelle alle Aspekte der Mietspiegelerstellung fortlaufend bekannt sind, sodass ein Zertifikat nach Fertigstellung des Mietspiegels ohne Verzögerung ausgestellt werden kann.

Im Falle der externen Vergabe prüft die Mietspiegel-Beratungsstelle nur die Ausschreibung und die eingegangenen Angebote und spricht eine Empfehlung für einen, ggf. mehrere Anbieter aus. Die Vergabe selbst erfolgt durch die Gemeinde. Eine Prüfung des Mietspiegels erfolgt in diesem Falle nicht.

Auch im Falle einer Mietspiegelerstellung unter Einbindung der Mietspiegel-Beratungsstelle müssen die betroffenen Parteien, d.h. die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie der Gemeinde (z.B. ein Wohnungs- oder Sozialamt) angehört und zur Anerkennung aufgefordert werden.

Empfehlenswert wäre eine Angliederung der Mietspiegel-Beratungsstelle an eine nachgeordnete Behörde des Bundes (z.B. BBSR) oder ein kommunalwissenschaftliches Institut (z.B. das Deutsche Institut für Urbanistik). Alternativ könnte die Mietspiegel-Beratungsstelle auch von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden, z.B. vom BBSR oder auch von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) nach entsprechender fachlicher Ausschreibung.

BNB-Zertifizierung als Vorbild. Ein Vorbild einer arbeitsteiligen Zertifizierung findet sich in dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Das BNB wurde 2010 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegeben und wird vom BBSR kontinuierlich weiterentwickelt. 2011 wurde das Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft (STI) als BNB-Systembetreiber anerkannt und stellt im Auftrag des Bundes Gebäudezertifikate aus. Die eigentliche Gebäudebewertung nach BNB wird hierbei von ausgewählten Sachverständigen durchgeführt.² 2012 wurde auch die Zertifizierung Bau GmbH als weitere externe Zertifizierungsstelle zugelassen. Das STI und die Zertifizierung Bau

² Vgl. STI (o.J.): Gebäudezertifizierung nach BNB, <https://www.sti-immo.de/bnb.html> (abgerufen am 28.02.2021).

GmbH sind als Zertifizierungsstelle auch für die Prüfung und Zulassung der Gutachter zuständig (§ 3 Abs. 1 KPO) und bieten ein entsprechendes Weiterbildungsangebot an. Daneben existieren weitere Fortbildungsangebote, bspw. über die Architekten- und die Ingenieurekammern. Im BNB sind auch freiwillige Zertifizierungen möglich. BBSR und die Zertifizierungsstellen sind hierbei in einem permanenten, intensiven Austausch.

Freiwillige Zertifizierung zur Förderung von Qualität und Akzeptanz. Wie oben ausgeführt, wäre eine Zertifizierung nur verpflichtend, wenn sich die Kommune nicht in der Lage sieht, die Vergabe oder Erstellung unabhängig und weisungsungebunden durchzuführen. Grundsätzlich sollte für alle Mietspiegel aber die Möglichkeit bestehen, Erstellung und/oder Vergabe freiwillig zertifizieren zu lassen. Es entsteht somit mit der Mietspiegel-Beratungsstelle auch eine Institution, welche die Kommunen bei der Vergabe unabhängig beraten und unterstützen kann. Im Falle der Zertifizierung der Erstellung wäre der Mietspiegel dann bereits mit Inkrafttreten extern begutachtet, in diesem Fall sogar mit genauen internen Kenntnissen. Weitere gerichtliche Gutachterstreitigkeiten erübrigen sich damit mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit.

Kosten der Mietspiegel-Beratungsstelle. Der Bund sollte die Kosten der Zertifizierung übernehmen, um die Verbreitung von qualifizierten Mietspiegeln zu fördern und Qualität, Rechtssicherheit und Akzeptanz zu erhöhen.

Sofern sich die Zertifizierung auf die Überprüfung der Ausschreibung und Empfehlung zur externen Vergabe beschränkt, sollte der Kostenaufwand etwa 1.000 Euro betragen. Auch bei einer die Mietspiegelerstellung begleitenden Zertifizierung ist der Aufwand überschaubar und dürfte sich in der Größenordnung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über einen qualifizierten Mietspiegel orientieren. Als Richtwert ist daher durchschnittlich von 5.000 Euro pro Mietspiegel auszugehen. Der Aufwand für die Zertifizierung ist im Wesentlichen unabhängig von der Größe der Gemeinde, für die der Mietspiegel erstellt wird. Für Mietspiegel, die von Personen mit Sachkundenachweis erstellt werden, sollte die Mietspiegel-Beratungsstelle aber einen substanziellen Nachweis einräumen müssen.

In den meisten Fällen wird die Einbindung einer Zertifizierung nicht erforderlich sein. Aber selbst wenn für alle derzeit existierenden ca. 200 qualifizierte Mietspiegel eine (freiwillige) Zertifizierung erfolgen sollte, würde selbst in diesem Extremfall in einem Zeitraum von fünf Jahren maximal nur ein Aufwand von etwa 1.000.000 Euro entstehen, d.h. 200.000 Euro p.a. Das entspräche einer Zertifizierung von etwa 3,33 Mietspiegeln pro Monat.

Anhang B. Sachkundenachweis-Stelle

In der Mietspiegelverordnung sollte festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden. Es erscheint zweckmäßig, diese Vergabe nach fachlicher Ausschreibung, z.B. durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), zu vergeben bzw. durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditieren zu lassen. Diese Sachkundenachweis-Stelle kann, muss aber nicht identisch mit der Mietspiegel-Beratungsstelle sein.

Leistungsumfang der Sachkundennachweis-Stelle. Der Anbieter, der sich auf die Sachkundenachweis-Stelle bewirbt, sollte auch ein Konzept für Aus- und Weiterbildung sowie für den Prüfungsumfang erarbeiten. Der Prüfungsumfang muss die interdisziplinären anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen umfassen und dem gehobenen Anspruch an die Mietspiegelerstellung entsprechen.³ Bei der Festlegung des Prüfungsumfangs sollten insbesondere der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) sowie Vertreter der Wissenschaft eingebunden werden. Verpflichtender Teil des Leitungsspektrums der Sachkundennachweis-Stelle muss eine grundlegende Fortbildung sein, welche den Inhalt der Sachkundenachweis-Prüfung vermittelt. Des Weiteren sollten ebenfalls Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten werden müssen, die von den Mietspiegelerstellern im gewissen Umfang regelmäßig zu besuchen sind. Um Qualität und Einheitlichkeit des Sachkundenachweises sicherzustellen, sollte es idealerweise bundesweit nur eine Sachkundenachweis-Stelle geben. Sofern es mehrere Sachkundenachweis-Stellen geben sollte, muss sichergestellt werden, dass der Prüfungsumfang derselbe ist.

Mit einem bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis ist sichergestellt, dass die verschiedenen vergaberechtlichen Vorschriften in den einzelnen Bundesländern und Kommunen in Bezug auf die fachliche Eignung auf einen einheitlichen Standard gebracht werden. Zwar stellt die Einrichtung einer Sachkundenachweis-Stelle auf der einen Seite einen gewissen Verwaltungsaufwand auf Bundesebene dar. Dem steht jedoch eine wesentlich größere Einsparung von Verwaltungsaufwand auf kommunaler Ebene entgegen, da auf der anderen Seite die erforderliche Prüfung der fachlichen Eignung bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung entfällt.

Wir empfehlen, dass auch Mitarbeiter kommunaler Behörden, die mit Vergabe, Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln befasst sind, im Rahmen ihrer Fortbildungsverpflichtung die von der Sachkundenachweis-Stelle durchgeführten Aus- und Weiterbildungen

³ Externe Dienstleister erstellen häufig nur einen Teil des Mietspiegels. Ein Sachkundenachweis bzw. die entsprechenden Fort- und Weiterbildungen sollten daher auch nur in Teilen erbracht werden können, bspw. nach

- a) Basismodul: Mietspiegel-Recht und wohnungswirtschaftliche Grundlagen (immer verpflichtend)
- b) Wohnlagenverortung
- c) Datenerhebung
- d) Auswertung: Tabellenmietspiegel
- e) Auswertung: Regressionsmietspiegel

absolvieren. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass Mitarbeiter der Interessensvertreter von Mietern und Vermietern sowie von kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften ebenfalls an derartigen Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen teilnehmen werden. Auch hier existieren Fortbildungsverpflichtungen aufgrund von anderen Regulierungsvorschriften (z.B. nach MaBV) oder Anforderungen des Qualitätsmanagements gemäß DIN-Normen.

Übernahme der Kosten der Sachkundennachweis-Stelle durch den Bund. Die Ausschreibung der Sachkundenachweis-Stelle sollte vorsehen, dass Kurs und Prüfung in den ersten fünf Jahren jährlich angeboten werden. Die Sachkundenachweis-Stelle benötigt eine gesicherte Finanzierung. Da der Bund die Anforderungen festlegt, sollte der Bund auch die Kosten des Sachkundenachweises vollständig übernehmen; hier ist mit etwa 30.000 - 50.000 Euro p.a. zu rechnen. Diese Kosten sind im Wesentlichen von der Anzahl der Teilnehmer unabhängig. Von den Teilnehmern sollte daher maximal eine Schutzgebühr verlangt werden, etwa für Unterkunft und Verpflegung. Die Mehrheit der Teilnehmer wird ohnehin im öffentlichen Dienst beschäftigt sein. Zudem würde so der Bund mit einer vergleichsweise geringen Summe die Qualität von Mietspiegeln bundesweit in erheblichem Maße fördern.

Deutscher Städtetag

Gereonstraße 18–32
50670 Köln

bearbeitet von Sebastian Klöppel
sebastian.kloeppel@staedtetag.de
Telefon 0221 3771-206
Telefax 0221 3771-509

Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt)

Dr. Ansgar Schmitz-Veltin (Vorsitzender)
Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt
Eberhardstr. 37
70173 Stuttgart
ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de
Telefon 0711 2169-8574
Telefax 0711 2169-8570

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

bearbeitet von
gif-Mietspiegelkommission
Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)
steffen.sebastian@ur.de
Telefon 0941 943-5080
Telefax 0941 943-5081