

Die kommunalen Statistikstellen sind über den Verband deutscher Städtestatistiker (VDSt) interkommunal organisiert. Innerhalb des Verbandes hat sich eine Arbeitsgruppe aus kommunalen Bediensteten, insbesondere kommunaler Statistikstellen etabliert, die an der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Nachfolgende Hinweise zum Mietspiegelreformgesetz und zur Mietspiegelverordnung sind innerhalb dieser Gruppe von „Praktikern“ erarbeitet worden.

Grundsätzlich begrüßen wir die Entwürfe zu Verordnung und Gesetz. Sie sind inhaltlich fundiert und definieren deutlich besser die Anforderungen an (qualifizierte) Mietspiegel, was aus methodischer Sicht positiv hervorzuheben ist. Trotz vieler Konkretisierungen bedarf es jedoch auch zukünftig weiterer beschreibender Hinweise, sodass dringend angeraten wird, nach Verabschiedung der Mietspiegelreform die BBSR-Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ zu überarbeiten und neu aufzulegen.

### **Hinweise zum Entwurf Mietspiegelreformgesetz**

**Änderung § 558c:** Die Zuständigkeit geht von den Gemeinden auf die „nach Landesrecht zuständige Behörde“ über. Die für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich künftig also nach Landesrecht.

Den Gemeinden ist dazu bisher nicht zur Kenntnis gelangt, welche Regelungen hier von Seiten der Länder geplant sind. Eine frühzeitige Information ist schon aus Gründen des langen Vorlaufs einer Mietspiegelerstellung für die Gemeinden unabdingbar.

Qualifizierte Mietspiegel sind eines der wenigen kommunalen Instrumente, um in Wohnungsmärkten mit steigendem Mietniveau, den Preisanstieg zumindest im Bereich der Bestandsmieten zu bremsen. Es ist dringend angeraten, dass die Länder die Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung den Gemeinden übertragen, damit diese ihrer Fürsorgepflicht gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern nachkommen können. In den Kommunen vor Ort liegen die umfassendsten Kenntnisse zum Wohnungsmarkt vor, notwendige Datenbedarfe erschließen sich aus kommunalen Registern (z.B. Melderegister). Zudem liegt auch die Nachweispflicht für weitere wohnungsmarktpolitische Instrumente (Mietpreisbremse) bei den Kommunen, was wiederum bestimmte Anforderungen an die Art des Mietspiegels hat (Qualifizierung).

**Änderung § 558d:** Die Qualifizierung eines Mietspiegels ist weiterhin entweder durch Beschluss der Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter oder alternativ durch die „nach Landesrecht zuständige Behörde“ – bislang die Gemeinde – möglich.

Der in Absatz 1 neu angefügte Satz 2 ist zu begrüßen, da er die für einen qualifizierten Mietspiegel vorausgesetzte Anwendung wissenschaftlicher Standards als erfüllt sieht, sofern die in der Mietspiegelverordnung nun erstmals detailliert dargelegten Grundsätze erfüllt werden. Dies dürfte der Rechtssicherheit der Mietspiegelerstellung und -anwendung dienen.

Die im ebenfalls neu angefügten Satz 3 eingeführte Vermutung, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Standards entspricht, soll dagegen nur gelten, wenn der Mietspiegel sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wurde. Es werden also höhere Anforderungen als für die

reine Qualifizierung gesetzt. Grundsätzlich ist die Intention des Gesetzgebers, durch die Einführung einer gerichtlichen Vermutungswirkung Rechtssicherheit zu schaffen, begrüßenswert.

Allerdings ist anzumerken, dass die reine Anerkennung des Mietspiegels durch die Interessensvertreter/-innen und der zuständigen Behörde nicht unisono bedeutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Bereits im ersten Satz ist bestimmt, dass Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen, wenn sie nach der Rechtsverordnung des Bundes erstellt wurden - wozu bedarf es dann noch der Anerkennung im Zusammenhang der Wissenschaftlichkeit (Satz 2)?

Die bisherigen Anforderungen an die reine Qualifizierung sollten zudem nicht verschärft werden, um nicht einer Interessenvertretung ein faktisches Vetorecht über das Zustandekommen eines qualifizierten Mietspiegels einzuräumen.

**Ergänzung § 558f bis 558 h:** Diese Ergänzungen sind grundsätzlich zu befürworten, auch wenn bisherige Regelungen, zum Beispiel im BMG oder der AO bereits Datenübermittlungen ermöglichten. Die Konkretisierung schafft nochmals Klarheit. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollte jedoch bedacht werden, dass der Datenumfang umfangreiche Rückschlüsse auf Mieter und Vermieter zulässt. Eine Sicherstellung, dass Daten nicht an andere Behörden weitergegeben werden dürfen (z.B. die Bußgeldstelle des Ordnungsamtes bei Verdacht auf Mietwucher), ist zwingend erforderlich, da sonst die Gefahr von Falschangaben besteht. Entsprechend wird dringend angeraten, die dem Statistikgeheimnis unterliegenden kommunalen Statistikstellen als maßgebliche Beteiligte bzw. durchführende Stellen - zumindest im Rahmen der Mietspiegelerhebung - festzulegen. Dies würde im Übrigen auch der Sicherung wissenschaftlicher Grundsätze dienen.

Positiv wird aus datenschutzrechtlicher Sicht bewertet, dass sich mit der Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter (§ 558g) Bedenken bei Vermieterbefragungen erübrigen. Nach aktuellem Recht stand die Frage im Raum, ob bei Vermieterbefragungen eine Zustimmung des Mieters erforderlich sei. Ob der Vermieter dennoch eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Mieter hat, ist von Seiten der Vermieter zu klären.

Für die Kommunen stellt sich allerdings die Frage der Durchsetzung einer Auskunftspflicht (§ 558g). Für Kommunen mit einer kommunalen Statistikstelle werden die Regelungen der jeweiligen Landesstatistikgesetze zur Auskunftspflicht Anwendung finden. Unklar ist dagegen, ob diese auch für Kommunen ohne Statistikstelle einschlägig sind, die keine Kommunalstatistiken im Sinne der Statistikgesetze durchführen können.

Die Anordnung eines Ordnungs- oder Zwangsmittels könnte auch negative Auswirkungen auf die Mitwirkungsbereitschaft der Auskunftspflichtigen haben. Die Kommunen sollten weiterhin die Möglichkeit haben, Erhebungen auch ohne Auskunftspflicht durchführen zu können.

## **Hinweise zum Entwurf Mietspiegelverordnung**

**Fragen zu § 7, Absatz 1:** Sieht der Gesetzgeber die Regressions- und Tabellenmethode als vergleichbar an? Was ist mit „vergleichbar geeigneter Methode“ gemeint?

**Fragen zu § 7, Absatz 2:** Da sich die §§ 11 bis 16 in ihren Ausführungen zu Datenauswertung, Bestimmung und Darstellung der örtüblichen Vergleichsmiete lediglich auf Regressions- und Tabellenanalyse beziehen: Was bedeutet dies für die in Absatz 1 angeführte „vergleichbar geeignete Methode“. Ist der Mietspiegelersteller in der Gestaltung völlig frei?

**Hinweis zu § 8:** Hier wird als zulässige Datengrundlage die Primärdatenerhebung benannt. Weiterhin werden in § 19, Abs. 2 auch Sekundärdaten zur Lageeinordnung als zulässig erklärt. Die momentane Formulierung lässt rechtliche Streitigkeiten erwarten, wenn Sekundärdaten zur Lage – wie bisher gängige Praxis – als eigenständiges Lagemerkmal oder Bestandteil von Lagemerkmalen zur Berechnung des Mietspiegels herangezogen werden.

Daher wäre es erforderlich, wenn das Anspielen von Sekundärdaten zur Lageeinordnung und explizit auch die Verwendung für die Lage innerhalb des Modells bereits in § 8 geregelt wären.

**Anmerkung zu § 11, Absatz 3:** Vermutlich beziehen sich die hier genannten Anforderungen an den Stichprobenumfang auf die Neuerstellung von Mietspiegeln, was zu konkretisieren wäre. Es sollte weiterhin geregelt werden, welche Anforderungen bei einer Fortschreibung des Mietspiegels gelten bzw. dass eine Fortschreibung auf Stichprobenbasis auch mit kleineren als in § 11, Abs. 3 genannten Stichprobenumfängen zulässig ist.

**Hinweis zu § 15:** Er regelt Bewertungsregeln für die Spannennutzung bei Tabellenmietspiegeln. Im korrespondierenden § 16 ist dies im Falle eines Regressionsmietspiegels unklarer, was auch an der Methode liegt. Dennoch wäre es gut, wenn z. B. in der Begründung beispielhaft eine Bewertungshilfe gegeben werden könnte.

**Hinweis zu § 17:** Hier sollte die Möglichkeit offengehalten werden, dass neben den genannten Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen auch andere Wohnungsarten aufgenommen werden können (z.B. vermietete Ein-/ Zweifamilienhäuser).

**Hinweis zu § 21:** Die Soll-Vorschrift zur kostenfreien Bereitstellung des Mietspiegels und der Dokumentation berührt die Finanzhoheit der Kommunen.

Zudem wird zu Bedenken gegeben, dass die kostenfreie Veröffentlichung vor allem den Vermietern zugutekommt, da sie den Mietspiegel bei Mieterhöhungsverlangen vorlegen müssen. Damit entfällt für die Städte die Möglichkeit, den Mietspiegel zumindest teilweise zu refinanzieren.

Eine Frist von neun Monaten für die Veröffentlichung des Mietspiegels ab dem Erhebungsstichtag könnte für die Kommunen in besonderen Fällen nicht realisierbar sein. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu unvorhersehbaren Verzögerungen bei der Erstellung (z.B. Krankheit) oder bei Verwaltungsabläufen kommt (z.B. pandemiebedingte Verschiebung von Gemeinderatssitzungen, Fristen von Gremien usw.).