

**Verordnungsentwurf
der Bayerischen Staatsregierung**

Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung

Vorblatt

A. Problem

Mietspiegel im Sinne der §§ 558c, 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) werden bislang nach den bundesrechtlichen Regelungen von den Gemeinden oder von Vermieter- und Mieterverbänden erstellt. Durch das Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) hat der Bundesgesetzgeber die Bestimmung der zuständigen Mietspiegelbehörden mit Wirkung ab 1. Juli 2022 an die Länder delegiert. Es muss daher eine Zuständigkeitsregelung im Landesrecht getroffen werden.

B. Lösung

In die Zuständigkeitsverordnung (ZustV) wird eine Regelung aufgenommen, wonach die Gemeinden zuständige Mietspiegelbehörden im Sinne der §§ 558c, 558d BGB und des Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) sind.

C. Alternativen

Die Mietspiegelzuständigkeit könnte auf die Landkreise oder auf eine zentrale staatliche Behörde übertragen werden. Hierfür müssten aber erst entsprechende Strukturen geschaffen werden. Für die Mietspiegelerstellung durch die Gemeinden sprechen ihre Sachnähe und Kenntnis der lokalen Wohnungsmärkte. Insgesamt bestehen keine Gründe, von der bisherigen Zuständigkeit der Gemeinden abzugehen.

D. Kosten

a) Kosten

Die Zuständigkeitsregelung ersetzt lediglich die bisherige unmittelbare Aufgabenzuweisung an die Gemeinden im Bundesrecht. Hierdurch entstehen für den Staat, die

Kommunen, die Bürger und die Wirtschaft keine zusätzlichen Kosten. Soweit der Bundesgesetzgeber mit dem Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung (MsV) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779) aufwandsrelevante Änderungen im Mietspiegelrecht vorgenommen hat, beruhen daraus resultierende Mehrkosten für die Gemeinden auf der Rechtssetzung des Bundes.

b) Konnexität

Da durch die Zuständigkeitsregelung keine zusätzlichen Kosten verursacht werden, entstehen auch keine Konnexitätsverpflichtungen gemäß Art. 83 Abs. 3 der Verfassung. Dies würde im Ergebnis auch dann gelten, wenn man die vom Bund im Zuge der Mietspiegelreform umgesetzten Änderungen im Mietspiegelrecht für konnexitätsrelevant hielte. Die Änderungen führen bei den Gemeinden zum Teil zu Mehraufwand, zum Teil zu Entlastungen. In Summe ergeben sich für alle betroffenen Gemeinden geschätzte jährliche Mehrkosten in Höhe von rund 44.000 €. Die Grenze zu einer wesentlichen Mehrbelastung (Nr. II.2.5.1 der Konsultationsvereinbarung vom 21. Mai 2004, GVBl. S. 218) wird dadurch nicht erreicht.

Im Einzelnen:

Das ab 1. Juli 2022 geltende neue Recht stellt an die Erstellung von Mietspiegeln keine grundlegend abweichenden Anforderungen. Einfache Mietspiegel (§ 558c BGB) sind gemäß § 3 MsV auch künftig an kein besonderes Verfahren gebunden. Für qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB) sehen die §§ 7 ff. MsV zwar umfassende Regelungen zum Verfahren und zu den Inhalten vor. Dabei handelt es sich aber nur um die Kodifizierung und Konkretisierung der schon bisher im Rahmen des § 558d Abs. 1 BGB „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“. Die neuen Mindeststandards gehen nicht grundsätzlich über die bisherigen Anforderungen hinaus und führen zu keinem wesentlichen Zusatzaufwand (vgl. BR-Drs. 766/20, S. 18).

Änderungen mit nennenswerten Kostenfolgen bestehen nur in folgenden Punkten:

- Einfache Mietspiegel müssen künftig hinsichtlich ihrer tatsächlichen Grundlagen „in Grundzügen“ dokumentiert und samt der Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden (§§ 4 und 5 MsV). In Bayern existieren aktuell rund zehn einfache Mietspiegel für ca. 50 Gemeinden. Der geschätzte Aufwand für die Dokumentation und Veröffentlichung eines einfachen Mietspiegels beträgt durchschnittlich 20

Stunden (vgl. BR-Drs. 766/20, S. 18). Der Lohnsatz für den gehobenen Dienst in einer Kommune liegt nach der Lohnkostentabelle der Verwaltung bei 44,60 € pro Stunde (vgl. Leitfaden der Bundesregierung zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben, Anhang IX, Stand: Januar 2022, www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Buerokratiekosten/Publikationen/Downloads-Buerokratiekosten/erfuellungsaufwand-handbuch.html). Somit ergeben sich je einfachem Mietspiegel Lohnkosten in Höhe von 892 €. Für die Dokumentation und Veröffentlichung von Anpassungen kann ein geschätzter Zeitaufwand von 5 Stunden, somit ein Kostenaufwand von 223 € angesetzt werden. Geht man davon aus, dass einfache Mietspiegel durchschnittlich alle vier Jahre neu erstellt (vgl. § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB) und jeweils nach zwei Jahren angepasst (§ 558c Abs. 3 BGB) werden, entsteht ein jährlicher Mehraufwand von 279 € ($892 \text{ €} / 4 \text{ Jahre} + 223 \text{ €} / 4 \text{ Jahre}$) je Mietspiegel. Für die Gesamtheit der betroffenen Gemeinden beträgt der jährliche Mehraufwand für Dokumentation und Veröffentlichung damit 2.790 € ($10 \text{ Mietspiegel} \times 279 \text{ €}$).

- Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern wird eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln eingeführt (§ 558c Abs. 4 Satz 2 BGB n. F.). Die Mietspiegelpflicht betrifft in Bayern aktuell 17 Städte, von denen zwölf bereits über Mietspiegel verfügen. Ein einfacher Mietspiegel ist ausreichend. Einfache Mietspiegel sind weiterhin nicht an ein bestimmtes Verfahren gebunden, das heißt sie können auch anhand bereits verfügbarer Daten erstellt oder von Mieter- und Eigentümerverbänden ausgehandelt werden. Die Anpassung der Mietspiegel kann durch einfache Indexfortschreibung erfolgen. Ausgehend davon werden die durchschnittlichen Kosten für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels für eine Stadt der betroffenen Größenordnung auf 30.000 € und für eine Anpassung auf 3.000 € geschätzt. Unter Berücksichtigung, dass qualifizierte Mietspiegel alle vier Jahre neu erstellt und jeweils nach zwei Jahren angepasst werden müssen (§ 558d Abs. 2 Satz 1 und 3 BGB), beträgt der jährliche Mehraufwand für alle betroffenen Gemeinden 140.250 € $[(30.000 \text{ €} / 4 \text{ Jahre} + 3.000 \text{ €} / 4 \text{ Jahre}) \times 17 \text{ Städte}]$. Zu beachten ist allerdings, dass jedenfalls für diejenigen Städte, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten qualifiziert sind (Anlage zur Mieterschutzverordnung vom 14. Dezember 2021, GVBl. S. 674), schon bislang in der Regel ein gebundenes Ermessen zugunsten der Erstellung eines Mietspiegels bestanden hat (vgl. § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB). Dies trifft aktuell auf 16 der 17 betroffenen Städte zu. Daneben entspricht die Beibehaltung der Mietspiegelzuständigkeit gerade bei größeren Städten einem kommunalen Eigeninteresse (Nr. II.2.5.1 Satz 2 Konsultationsvereinbarung). Unter

Einbeziehung dieser Gesichtspunkte wird der jährliche Mehraufwand der von der Mietspiegelpflicht betroffenen Städte im Ergebnis mit 70.000 € angesetzt.

- Einsparungen entstehen, indem die Gemeinden künftig bei Ausschreibungen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln einfach an die Vorgaben der §§ 7 ff. MsV anknüpfen können. Der geschätzte durchschnittliche Arbeitsaufwand für die Vergabe eines qualifizierten Mietspiegels von 40 Stunden wird sich dadurch schätzungsweise um 10 %, somit um 4 Stunden pro Neuerstellung bzw. 44,60 € pro Jahr ($44,60 \text{ €} \times 4 \text{ Stunden} / 4 \text{ Jahre}$) verringern (vgl. BR-Drs. 766/20, S. 18). Aktuell unterhalten in Bayern mindestens 22 Gemeinden qualifizierte Mietspiegel. Ausgehend davon beläuft sich die geschätzte jährliche Entlastung auf insgesamt 981 €.

- Bei Datenerhebungen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gilt künftig eine bußgeldbewerte Auskunftspflicht (Art. 238 §§ 2 und 4 EGBGB n. F.). Dies hat zur Folge, dass weniger Mieter bzw. Vermieter befragt werden müssen, um die erforderliche Größe der Nettostichprobe (§ 11 MsV) zu erreichen. Zudem können die Gemeinden für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln nunmehr rechtssicher auf die bei ihnen anfallenden Grundsteuer- und Meldedaten sowie auf Zensusdaten zurückgreifen (Art. 238 § 1 EGBGB n. F.). Durch diese Erleichterungen können pro Mietspiegel schätzungsweise 5 bis 10 % der Kosten eingespart werden. Die durchschnittlichen Kosten für einen qualifizierten Mietspiegel werden auf 100.000 € geschätzt. Insgesamt ergeben sich somit jährliche Einsparungen von mindestens 27.500 € ($100.000 \text{ €} \times 0,05 / 4 \text{ Jahre} \times 22 \text{ Mietspiegel}$; vgl. BR-Drs. 22/21, S. 15 f.). Demgegenüber wird die Einführung der Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Personal- und Sachaufwand im Hinblick auf die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten führen. Vielmehr ist zu erwarten, dass allein durch die Bußgeldbewehrung der Auskunftspflicht ein hinreichender Rücklauf aus den Befragungen erfolgen wird und Bußgeldverfahren allenfalls vereinzelt zur Anwendung kommen (vgl. BR-Drs. 22/21, S. 16).

2015-1-1-V

**Verordnung
zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung**

vom 2022

Auf Grund des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 des Zuständigkeitsgesetzes (ZustG) vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 246, BayRS 2015-1-V), das zuletzt durch § 1 Abs. 36 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

Die Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (GVBl. S. 184, BayRS 2015-1-1-V), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 24. März 2022 (GVBl. S. 70) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 20 wird folgender § 21 eingefügt:

„§ 21

Bürgerliches Gesetzbuch – Recht der Schuldverhältnisse

Zuständige Behörden nach oder auf Grund §§ 558c, 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) sind die Gemeinden.“

2. Der bisherige § 21 wird § 21a und in Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)“ durch die Angabe „BGB“ ersetzt.
3. § 22 wird § 21b.

4. In § 39a werden die Wörter „des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche“ durch die Angabe „EGBGB“ ersetzt.

5. Nach § 88 Abs. 2 Nr. 6 wird folgende Nr. 7 eingefügt:

„7. Art. 238 § 4 EGBGB,“.

6. Nach § 89 Nr. 14 wird folgende Nr. 15 eingefügt:

„15. Art. 238 § 4 EGBGB vorbehaltlich § 88 Abs. 2 Nr. 7,“.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Mietspiegel im Sinne der §§ 558c, 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), das heißt Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), werden bislang nach den bundesrechtlichen Regelungen von den Gemeinden oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt. Mit dem Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) hat der Bundesgesetzgeber die Bestimmung der zuständigen Mietspiegelbehörde unter Berufung auf das Durchgriffsverbot nach Art. 84 Abs. 1 Satz 7 des Grundgesetzes (GG) an die Länder delegiert. Demnach werden Mietspiegel nach den §§ 558c, 558d BGB mit Wirkung ab 1. Juli 2022 nicht mehr von den Gemeinden, sondern von der „nach Landesrecht zuständige Behörde“ erstellt.

Es bestehen keine Gründe, von der bisherigen Mietspiegelzuständigkeit abzugehen. Die Sachnähe der Gemeinden und ihre Kenntnis der lokalen Wohnungsmärkte sprechen dafür, dass Mietspiegel auch künftig von den Gemeinden erstellt werden. Hierfür haben sich auch die kommunalen Spitzenverbände ausgesprochen. Die Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung wird daher landesrechtlich weiterhin den Gemeinden zugewiesen.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

I. Zu § 1

1. Zu Nr. 1

In die Zuständigkeitsverordnung (ZustV) wird ein neuer § 21 eingefügt, wonach die Gemeinden zuständige Mietspiegelbehörden im Sinne der §§ 558c, 558d BGB und des Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) sind.

2. Zu Nrn. 2 bis 4

Die Nrn. 2 bis 4 enthalten redaktionelle Folgeänderungen.

3. Zu Nrn. 5 und 6

Zur Regelung der Zuständigkeit für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 238 § 4 EGBGB werden die §§ 88, 89 ergänzt. Große Kreisstädte und kreisangehörige Gemeinden, denen nach Art. 53 Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen wurden, verfolgen die Ordnungswidrigkeiten selbst. Im Übrigen sind die Kreisverwaltungsbehörden zuständig.

II. Zu § 2

Gemäß § 2 tritt die Zuständigkeitsregelung zusammen mit den zugrunde liegenden Änderungen des Mietspiegelreformgesetzes am 1. Juli 2022 in Kraft.