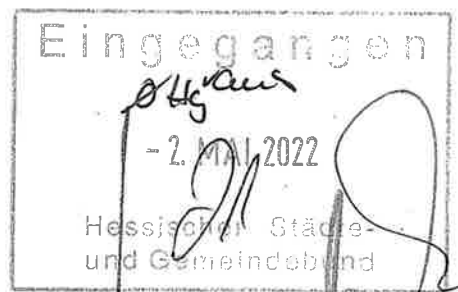


Hessischer Städte- und Gemeindebund
Herrn Geschäftsführer Heger
Postfach 1351
63153 Mühlheim/Main



Geschäftszeichen VII 7-A-056-a-03

Dst.-Nr. 0458
Bearbeiter/in Frau Knapp
Telefon 0611 815-2931
Telefax 0611 32 717 2931
E-Mail kirsten.knapp@wirtschaft.hessen.de
Ihr Zeichen Adr/Sie/amb
Ihre Nachricht vom 28.03.2022

Datum April 2022

Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln

Sehr geehrter Herr Heger,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.03.2022, mit dem Sie um eine ergänzende Bestimmung der Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln sowie um konkrete Hinweise und Vordrucke zur Mietspiegelerstellung und einen Ansprechpartner im hiesigen Ministerium bitten.

Das Gesetz über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln ist bereits am 22.02.2022 vom Landtag beschlossen worden und wird am 01.07.2022 in Kraft treten. Danach bleibt die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln aus Gründen der Ortsnähe und der Kontinuität bei den Gemeinden. Die von Ihnen gewünschte Übertragung der Zuständigkeit auf die Landkreise ist weder zweckmäßig noch notwendig, da sich kleinere Gemeinde zur Mietspiegelerstellung zusammenschließen können. Dies ist bislang gängige Praxis in Hessen und so auch in der aktuellen Richtlinie des Landes Hessen für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel vom 21.05.2021 berücksichtigt worden. So wurde bereits für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau in 2019 ein gemeinsamer (einfacher) Mietspiegel erstellt. Ferner haben die Städte Idstein und Taunusstein in 2018 einen gemeinsamen Mietspiegel erstellt.

Für Gemeinden mit bis zu 50.000 Einwohnern bleibt es bei der aktuell geltenden Soll-Vorschrift nach § 558c Abs. 4 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese Regelung, die mit Gesetz vom 20.12.1982 (BGBl. I 1912) zunächst in § 2 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und schließlich mit Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I 1149) in § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB aufgenommen wurde, gilt nun bereits seit fast vierzig Jahren. Diese Soll-Vorschrift wird sich für die Gemeinden mit bis zu 50.000 Einwohnern zum 01.07.2022 nicht ändern. Danach sollen die Gemeinden Mietspiegel



erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Nach dem Wortlaut dieser Vorschrift scheidet eine Pflicht zur Erstellung eines (einfachen oder qualifizierten) Mietspiegels aus. Nach der Kommentierung zu § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB in Fischer/Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, räumen nicht nur die Ausgestaltung als „Soll“-Vorschrift, sondern auch die in hohem Maße ausfüllungsbedürftigen Begriffe „Bedürfnis“ und „vertretbarer Aufwand“ den Gemeinden hier ein größtmögliches Ermessen ein. Von der Einführung einer Mietspiegelpflicht wurde mit Rücksicht auf die Gemeinden im Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 abgesehen; die sollten damals nicht mit zusätzlichen Kosten belastet werden (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 57).

Nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB in der ab dem 01.07.2022 geltenden Fassung sind künftig lediglich Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, (einfache) Mietspiegel zu erstellen. Die bisherige Soll-Vorgabe wird nur in den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Pflichtaufgabe. Für die übrigen Gemeinden ändert sich die Aufgabe dagegen nicht.

Ich bitte daher um Verständnis, dass wir keine Veranlassung für eine ergänzende Bestimmung der Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln sowie für einen Leitfaden mit konkreten Hinweise und Vordrucken zur Mietspiegelerstellung sehen. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln gibt neben dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung u. a. die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif). So hat die gif-Mietspiegelkommission es sich zur Aufgabe gemacht, Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zu erarbeiten und unter der Mitwirkung von Vertretern aus Wissenschaft und Praxis Standards für die Datenerhebung und Berechnung von Mietspiegeln zu entwickeln.

Regelungen zur Erstellung und Anpassung sowie zur Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln enthält zudem die Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 (BGBl. I S. 4779), die am 01.07.2022 in Kraft treten wird. Die Verordnung greift das in letzter Zeit deutlich stärker gewordene Bedürfnis der Praxis nach Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt von Mietspiegeln auf. Danach werden v. a. an einfache Mietspiegel keine erhöhten Anforderungen gestellt, damit sie insbesondere für kleinere Gemeinden weiterhin eine kostengünstige Alternative bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Bruder', written in a cursive style.

Dr. Michael Bruder



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden



Geschäftszeichen

VII 7-B-056c-02-06

Hessischer Städte- und Gemeindebund
Postfach 1351
63153 Mühlheim/Main

Dst.-Nr.	0458
Bearbeiter/in	Herr Lippert
Telefon	0611 815-2672
Telefax	0611 32 717 2672
E-Mail	gerhard.lippert@wirtschaft.hessen.de
Ihr Zeichen	Adr/Sie/ JP
Ihre Nachricht vom	19.04.2022
Datum	5. .05.2022

Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Heger,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19. April 2022, in dem Sie um eine Verlängerung der Antragsfrist für das o.g. Förderprogramm und um Prüfung bitten, ob auch die Erstellung einfacher Mietspiegel gefördert werden könnte.

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind verpflichtet, einfache Mietspiegel 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. Die Landesregierung beabsichtigt, das Förderprogramm zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel über das Jahr 2022 hinaus fortzusetzen, um die hessischen Kommunen dabei bestmöglich zu unterstützen. Eine Antragstellung wäre somit auch in den kommenden Jahren möglich.

Auf eine Antragsfrist im laufenden Jahr kann nicht verzichtet werden, weil die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel rechtzeitig gebunden werden müssen. Bei der Antragstellung können erforderliche Unterlagen ggf. nachgereicht werden, sodass zur Fristwahrung auch unvollständige Anträge eingereicht werden können.

Selbst nach Fristende können Anträge noch vorgelegt und berücksichtigt werden, sofern ausreichende Mittel vorhanden sind. Sollten die Mittel ausgeschöpft sein, wovon in diesem Jahr nicht auszugehen ist, sieht mein Haus eine vorrangige Berücksichtigung der betroffenen Anträge im darauffolgenden Programmjahr vor. Eine erneute Antragstellung ist hierfür dann nicht erforderlich.

Ihrer Bitte, mit dem Programm auch die Erstellung einfacher Mietspiegel zu fördern, kann nicht entsprochen werden. Zum einen hat sich das Land bewusst für eine Förderung ausschließlich qualifizierter Mietspiegel entschieden, da diese wissenschaftlich



fundiert sind und deshalb von Gerichten besser anerkannt werden. Zum anderen bewegen sich die Erstellungskosten bei einfachen Mietspiegeln üblicherweise auf einem Niveau, das eine Förderung aus hiesiger Sicht nicht rechtfertigt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Bruder'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Michael' and the last name 'Bruder' clearly distinguishable.

Dr. Michael Bruder
Abteilungsleiter VII