



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des  
Landtags Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/6580**

A02

11. März 2022

**Entwurf einer Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MietspiegelZustVO)**

**Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsinformationsvereinbarung und Anhörung gemäß § 5 Abs. 3 LOG**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

gemäß Abschnitt I Ziff. 2 der Vereinbarung über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung, Drucksache-Nummer 16/1724, unterrichte ich Sie im Folgenden über den Entwurf einer Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MietspiegelZustVO).

Ich bitte Sie, den Entwurf an die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen zur Anhörung nach § 5 Absatz 3 LOG zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300  
Telefax +49 211 8618-4550  
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke



**Verordnung  
über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln  
im Land Nordrhein-Westfalen  
(Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MietspiegelZustVO)**

**Vom X. April 2022**

Auf Grund des § 5 Absatz 3 Satz 1 des Landesorganisationsgesetzes vom 10. Juli 1962 (GV. NRW. S. 421), der zuletzt durch Artikel 10 Nummer 3 des Gesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 462) geändert worden ist, verordnet die Landesregierung nach Anhörung des fachlich zuständigen Ausschusses des Landtags:

**§ 1  
Zuständigkeit**

Die Gemeinden sind zuständig für die Erstellung oder Anerkennung sowie die Anpassung, Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

**§ 2  
Berichtspflicht**

Das für Wohnen zuständige Ministerium berichtet der Landesregierung zu dieser Verordnung zum 30. Juni 2027.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Düsseldorf, den X. April 2022

Die Landesregierung  
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Hendrik W ü s t

Die Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung

Ina S c h a r r e n b a c h

# **Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MietspiegelZustVO)**

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

Nach derzeitiger Rechtslage liegt die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches bei den Gemeinden. Danach soll ein Mietspiegel erstellt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Aufgabe nehmen die Gemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. S. 3515) hat der Bundesgesetzgeber wesentliche Änderungen zu den Regelungen über die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln eingeführt. Die Änderungen werden zum 01. Juli 2022 in Kraft treten.

Nach § 558c Absatz 1 und 4 Satz 1 sowie § 558d Absatz 1 Satz 1 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch in der am 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Fassung (BGB n.F.) fallen diese Aufgaben zukünftig den nach Landesrecht zuständigen Behörden zu. Nach § 558c Absatz 1 BGB n.F. ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen nach § 558c Absatz 4 BGB n. F. einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen. 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. Von der Ermächtigung hat die Bundesregierung mit Erlass der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. S. 4779) Gebrauch gemacht.

Unverändert bleibt die Unterscheidung des qualifizierten Mietspiegels vom einfachen Mietspiegel. Nach § 558d Absatz 1 BGB n. F. ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. 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. Gemäß § 558d Absatz 2 Satz 4 und 5 BGB n.F. ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung und für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels der Stichtag, zu dem

die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Gleiches gilt für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen regelt mit dieser Verordnung die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln. Nach der Föderalismusreform ist ein Durchgriff des Bundes auf die Gemeinden mit einer entsprechenden Aufgabenübertragung nicht mehr statthaft, insofern bedarf es einer landeseigenen Regelung.

Die Zuständigkeit soll weiterhin bei den Gemeinden bleiben. Diese verfügen über wichtige Kenntnisse zum örtlichen Wohnungsmarkt und können über bereits bestehende Strukturen und mit ihren Erfahrungen effizient die Aufgabe fortsetzen oder neu entwickeln. Zudem ist der örtliche Bezug zu den vom Mietspiegel Betroffenen gewährleistet und sorgt damit für eine höhere Akzeptanz.

Nach neuem Recht ist für alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner ab 1. Juli 2022 verpflichtend, zumindest einen einfachen Mietspiegel zu erstellen oder anzuerkennen. Sofern sich eine Gemeinde entscheidet, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, findet sie in den Regelungen der MsV entsprechende Vorgaben, die für eine Rechtssicherheit des Mietspiegels sorgen werden. Die Gemeinden können zur Erstellung von Mietspiegeln weiterhin Dritte beauftragen.

## **B. Zu den einzelnen Bestimmungen**

### **1. zu § 1**

In § 1 wird die Aufgabe der Erstellung, Anerkennung und Veröffentlichung nach § 558c Absatz 1 und 4 BGB n.F. sowie die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln nach § 558d Absatz 1 BGB n.F. den Gemeinden übertragen.

Nach § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB n.F. sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen. Diese Pflicht bezieht sich auf die Erstellung einfacher Mietspiegel. Gemeinden können aber auch in Erfüllung dieser Pflicht einen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Nach Art. 229 § 62 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der zum 01. Juli 2022 gültigen Fassung (BGBl. S. 3515) gilt für Gemeinden, für die infolge der durch § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB n.F. eingeführten Pflicht erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, dass dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen ist. Sofern eine Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung einen qualifizierten Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

Die bisherige Soll-Vorgabe, nach der Gemeinden immer dann einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, ist um eine grundsätzliche Erstellungspflicht für alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erweitert worden. Dabei ist bei Gemeinden dieser Größenordnung davon auszugehen, dass sie über eine ausreichend große Datengrundlage über bestehende Mietverhältnisse verfügen und diese mit vertretbarem Aufwand für eine Auswertung nutzen können. In Nordrhein-Westfalen sind insgesamt 77 Gemeinden (Quelle: IT.NRW, Stand 31. Dezember 2020) von dieser Verpflichtung betroffen.

Der Aufgabencharakter als Selbstverwaltungsangelegenheit bleibt bestehen. Dem entspricht auch die allgemeine Aufsicht, wie sie sich aus den Regelungen der §§ 119 ff Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ergibt.

## **2. zu § 2**

Da die Verordnung ausschließlich eine Zuständigkeit regelt, kann nach § 39 Absatz 3 Satz 2 Gemeinsame Geschäftsordnung für die Ministerien des Landes Nordrhein-Westfalen (GGO) von einer Befristung zugunsten einer Berichtspflicht abgesehen werden. Der Bericht wird nach fünf Jahren der Landesregierung zugeleitet.

## **3. zu § 3**

Nach dieser Vorschrift wird das Inkrafttreten bestimmt. Die Verordnung tritt zeitgleich mit den relevanten Änderungen des Mietspiegelreformgesetzes zum 1. Juli 2022 in Kraft.