

Mietspiegelreform

(Zuständigkeitsregelung)

Aktueller Stand Niedersachsen





- Notwendigkeit einer Zuständigkeitsregelung Folie 3
- Vorgesehene Zuständigkeitsbestimmung Folie 4
- Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln Folie 5
- Konnexitätsrelevanz Folie 6
- Prüfung aufgrund der Konnexitätsrelevanz Folie 7
- Zuständigkeitsregelung durch Verordnung - bisheriges Verfahren Folie 8
- Weitere Schritte Folie 9

Notwendigkeit einer Zuständigkeitsregelung

Mit dem Mietspiegelreformgesetz Änderung der Zuständigkeitsbestimmung in den BGB-Vorschriften zum Mietspiegel (§§ 558c und 558d).

früher: Gemeinden

jetzt: die nach Landesrecht zuständige Behörde

Hintergrund: Durchgriffsverbot des Bundes

Folge: Notwendigkeit einer Zuständigkeitsregelung durch das Land



Vorgesehene Zuständigkeitsbestimmung

Zuständigkeit soll aus Gründen der Ortsnähe und Kontinuität bei den Gemeinden belassen werden

- Kenntnis der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse
- durch lokalen Bezug hohe Akzeptanz der Mietspiegel erreichbar
- Gemeinden mit Mietspiegel können ihre Erfahrungen weaternutzen



Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln

Mit Mietspiegelreformgesetz zugleich Einführung der Pflicht, für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern Mietspiegel zu erstellen.

Pflicht betrifft 20 Gemeinden (LSN-Regionaldatenbank Stand 30.09.2021):

- Braunschweig
- Celle
- Delmenhorst
- Garbsen
- Göttingen
- Goslar
- Hameln
- Hannover
- Hildesheim
- Langenhagen
- Lingen
- Lüneburg
- Nordhorn
- Oldenburg
- Osnabrück
- Peine
- Salzgitter
- Wilhelmshaven
- Wolfenbüttel
- Wolfsburg

13 davon haben keinen Mietspiegel.



Konnexitätsrelevanz

Art. 57 Abs. 4 Niedersächsische Verfassung

¹Den Gemeinden [...] können durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes durch Verordnung Pflichtaufgaben zur Erfüllung in eigener Verantwortung zugewiesen werden [...].

²Für die durch Vorschriften nach Satz 1 verursachten erheblichen und notwendigen Kosten ist unverzüglich durch Gesetz der entsprechende finanzielle Ausgleich zu regeln.

Mit der vorgesehenen Zuständigkeitsregelung wird den Gemeinden mit einer Einwohnerzahl > 50 000 zugleich die Mietspiegelerstellung als Pflichtaufgabe zugewiesen.

→ Konnexitätsrelevanz

Zu prüfen:

Entstehen den Gemeinden durch die Pflichtaufgabe „Mietspiegelerstellung“ erhebliche notwendige Kosten?

Maßgeblich sind die Kosten für die Erstellung und Anpassung eines (einfachen) Mietspiegels, weil sich die mit dem Mietspiegelreformgesetz eingeführte Pflicht auf die Erstellung eines (einfachen) Mietspiegels bezieht.

Prüfung aufgrund der Konnexitätsrelevanz

Zur Beurteilung der Kostensituation:

- Nachfrage bei den wenigen „pflichtigen“ Gemeinden, die über einen (einfachen) Mietspiegel verfügen
- Abfrage bei Unternehmen, die auf Auftrag Mietspiegel erstellen
- Kontaktaufnahme zum LGLN



Das Gesamtbild zeigt, dass die Erstellung und Anpassung (einfacher) Mietspiegel mit keinen erheblichen Kosten für die Gemeinden verbunden ist.

Zuständigkeitsregelung durch Verordnung - bisheriges Verfahren

Landesregierung zur Regelung der Zuständigkeit per Verordnung ermächtigt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nds. Gesetz über Verordnungen und Zuständigkeiten).

Regelung der Zuständigkeit erfolgt in der Allgemeinen Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht (AllgZustVO-Kom).

Das federführende MI ist bestrebt, das Verfahren zügig voranzubringen. Bis zum 21.11.2022 läuft mit verkürzter Frist die Verbandsbeteiligung der kommunalen Spitzenverbände.



Weitere Schritte

- vorgebrachte Einwendungen prüfen
- ggf. Überarbeitung des VO-Entwurfs
- Beschlussfassung durch das Kabinett
- Veröffentlichung im Nds. GVBl.

Anvisiert: Abschluss des Verfahrens um die Jahreswende



SIND NOCH FRAGEN...

