

TOP 7: Entwurf einer Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln und die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel nach §§ 558c Abs. 4 Satz 1, 558d Abs. 1 BGB
- Ministerium der Finanzen -

Beschluss:

Der Ministerrat billigt im Grundsatz den Entwurf der Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln und die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel und ist mit der Einleitung des Beteiligungs- und Anhörungsverfahrens nach §§ 27, 28 GGO einverstanden.

Erläuterungen:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die Mietspiegel sollen nach geltendem Recht von den Gemeinden erstellt werden (§ 558c Abs. 4 BGB) und sind von der Gemeinde – falls der Mietspiegel von den Interessenvertretungen der Vermieterinnen sowie Vermieter und Mieterinnen sowie Mieter erstellt worden sein sollte – anzuerkennen (§ 558d Abs. 1 BGB).

Durch Artikel 1 Nr. 1 und 2 des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz) vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) sind diese Regelungen dahingehend modifiziert, dass das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständige Behörde“ ersetzt wird. Grund hierfür war, dass der Bund keine verfassungsrechtliche Kompetenz zur Zuweisung von Aufgaben an die Kommunen hat.

Das Landesrecht in Rheinland-Pfalz und den anderen Bundesländern enthält hierzu bisher keine Zuständigkeitsbestimmung.

Bei einem Regelungsverzicht wäre daher ab 1. Juli 2022 nach Landesrecht keine Behörde für die Erstellung von Mietspiegeln mehr zuständig und die gesetzliche Verpflichtung in § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB n.F., nach der Gemeinden über 50.000 Einwohner einen Mietspiegel erstellen müssen, könnte nicht erfüllt werden.