

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —)

A. Zielsetzung

Wenn bei einem Mietverhältnis über nicht preisgebundenen Wohnraum der Vermieter eine Mieterhöhung in Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten verlangt, muß er dieses Mieterhöhungsverlangen begründen. Er kann hierzu insbesondere auf eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte (Mietspiegel), auf das Gutachten eines Sachverständigen oder auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen Bezug nehmen (§ 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe).

Mietspiegel haben sich als das am besten geeignete Mittel zum Nachweis der Vergleichsmiete bei Mietanpassungen herausgestellt. Sie stehen jedoch als Begründungsmittel gleichberechtigt neben anderen Begründungsmitteln, die § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nennt. Die von der Bundesregierung bisher herausgegebenen „Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln“ haben den Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Aufstellung eines Mietspiegels empfohlen. Dieser Empfehlung ist bisher nur ein Teil der in Betracht kommenden Gemeinden gefolgt. Die bisher aufgestellten Mietspiegel weisen z. T. Mängel auf, die auch ihre Anerkennung durch die Gerichte in Frage stellen. Die laufende Anpassung der Mietspiegel an die Marktentwicklung findet nicht überall rasch genug statt. Es ist deshalb erforderlich, durch gesetzliche Regelung eine verstärkte Erstellung und zeitnahe Fortschreibung von Mietspiegeln auf der Grundlage einheitlicher Kriterien sicherzustellen.

B. Lösung

Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern werden gesetzlich zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichtet. In gleicher

Weise werden kleinere Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern verpflichtet, wenn dies von Interessenvertretern der Vermieter oder der Mieter beantragt wird. Die Gemeinden können dieser Verpflichtung auch dadurch nachkommen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennen. Darüber hinaus entfällt die Verpflichtung der Gemeinde, wenn Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam einen Mietspiegel erstellt haben, der den Anforderungen dieses Gesetzes entspricht. Der Mietspiegel ist in bestimmten Abständen der Entwicklung der ortsüblichen Entgelte anzupassen oder neu zu erstellen. Vermieter und Mieter haben bei der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln der Gemeinde durch Erteilung der notwendigen Auskünfte mitzuwirken. Die den Gemeinden auferlegten Verpflichtungen müssen am 1. Januar 1983 erfüllt sein.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Für die Gemeinden, soweit sie durch das Gesetz verpflichtet werden, entstehen Kosten unterschiedlicher Höhe. Die Kosten der erstmaligen Erstellung eines Mietspiegels werden je nach Gemeindegröße und vorhandenem Datenmaterial voraussichtlich zwischen 50 000 und 200 000 Deutsche Mark betragen; in einzelnen Gemeinden können die Kosten darüber liegen. Über diese Kosten hinaus fallen weitere Kosten für die laufende Aktualisierung des Mietspiegels an, die jedoch erheblich niedriger sein werden.

Erhebliche Einsparungen entstehen bei den Vermietern und Mietern, weil ihnen die anderweitige Ermittlung von Vergleichsmieten weitgehend erspart bleibt.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 843 01 — Mi 24/81

Bonn, den 17. August 1981

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 502. Sitzung am 10. Juli 1981 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Für den Bundeskanzler

Der Bundesminister für das Post- und Fernmeldewesen

Gscheidle

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz — MSpG —)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1**Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln**

(1) Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern haben, soweit nicht die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen, für das gesamte Gemeindegebiet eine Übersicht über die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlten üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Mietspiegel) zu erstellen. Das gleiche gilt für Gemeinden mit 50 000 und mehr, jedoch weniger als 100 000 Einwohnern, wenn Interessenvertreter, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Vermieter oder der Mieter im Gemeindegebiet vertreten, die Erstellung eines Mietspiegels beantragen. Die Gemeinde kann diese Verpflichtung auch dadurch erfüllen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennt, der den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht.

(2) Die Verpflichtung der Gemeinde nach Absatz 1 entfällt, wenn Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam einen Mietspiegel erstellt oder anerkannt haben, der den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht. Die Interessenvertreter haben der Gemeinde auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Aufbereitung des dem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials zu erteilen.

(3) Der Mietspiegel soll jeweils nach Ablauf von höchstens zwei Jahren der Entwicklung der üblichen Entgelte angepaßt (Fortschreibung) und jeweils nach Ablauf von höchstens sechs Jahren neu erstellt sein.

(4) Gemeinden, die miteinander in räumlichem Zusammenhang stehen, können ihre Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3 gemeinsam erfüllen. Eine nach den Absätzen 1 bis 3 verpflichtete Gemeinde kann Gemeinden oder Teile von Gemeinden, die mit ihr in räumlichem Zusammenhang stehen, in den Mietspiegel einbeziehen, wenn diese Gemeinden der Einbeziehung zustimmen.

(5) Die von der Landesregierung bestimmten Stellen können Gemeinden bezeichnen, die nach Maßgabe des Absatzes 4 zu verfahren haben. Hiervon ausgenommen sind Gemeinden, die einen den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechenden Mietspiegel erstellt oder anerkannt haben oder alsbald zu erstellen oder anzuerkennen beabsichtigen. Die von der Einbeziehung nach Satz 1 betroffenen Ge-

meinden sind bei der Erstellung, Anerkennung oder Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen; der Mietspiegel ist für das Gebiet einer solchen Gemeinde nur wirksam, wenn diese ihm zustimmt.

(6) Bei der Erstellung, Anerkennung oder Fortschreibung sollen Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter im Sinne des Absatzes 1 Satz 2 beteiligt werden.

(7) Die Vorschriften der §§ 2 bis 6 gelten auch für den Fall, daß Gemeinden, die nicht dazu verpflichtet sind, einen Mietspiegel erstellen, anerkennen oder fortschreiben.

§ 2**Mindestanforderungen**

(1) Der Mietspiegel muß ein Abbild der Entgelte sein, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum üblicherweise gezahlt werden. Bei der Gliederung des Mietspiegels sind die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse zu berücksichtigen.

(2) Im Mietspiegel ist das Entgelt anzugeben, das sich ergäbe, wenn Betriebskosten und andere Nebenleistungen nicht enthalten wären, oder es ist anzugeben, welche Betriebskosten oder andere Nebenleistungen in den ausgewiesenen Entgelten enthalten sind.

(3) Im Mietspiegel sind die üblichen Entgelte durch Mietzinsspannen anzugeben. Die Grenzen sind bei der Erstellung und Fortschreibung so zu bemessen, daß sie zwei Drittel der für die gebildeten Kategorien erfaßten Entgelte enthalten; von den erfaßten Entgelten bleiben vorweg diejenigen außer Betracht, die der Höhe nach ganz außer Verhältnis zu der überwiegenden Zahl der Entgelte stehen. Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, dürfen nicht berücksichtigt werden.

§ 3**Auskunftspflicht der Vermieter und Mieter**

(1) Die Gemeinde ist berechtigt, die für die Erstellung oder Fortschreibung des Mietspiegels erforderlichen Angaben über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums und die gezahlten Entgelte selbst oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu erheben. Bei der Verarbeitung der erhobenen Daten dürfen schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden. Einzelangaben mit Namen und Anschrift dürfen nur zum Zwecke der Erstellung oder Fortschreibung des

Mietspiegels verwendet werden; die Vorschriften der §§ 105 und 111 der Abgabenordnung gelten insoweit nicht.

(2) Auskunftspflichtig sind die Vermieter und Mieter sowie die Gebäudeverwalter.

(3) Die in Absatz 1 bezeichneten Stellen sind berechtigt und verpflichtet, die erhobenen Einzelangaben ohne Namen und Anschrift den fachlich zuständigen obersten Bundes- oder Landesbehörden sowie den von ihnen bestimmten Stellen auf Verlangen für statistische Zwecke zu übermitteln.

§ 4

Bekanntmachung des Mietspiegels, Auskunftspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde macht ihren Mietspiegel bekannt und hat ihn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

(2) Die Gemeinde hat auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Aufbereitung des ihrem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials zu erteilen. Namen oder Anschriften dürfen nicht mitgeteilt werden.

§ 5

Allgemeine Verwaltungsvorschriften

Die Bundesregierung erläßt mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften über die Erstellung, Anerkennung und Fortschreibung eines Mietspiegels sowie über das Verfahren der Datenübermittlung nach § 3 Abs. 3.

§ 6

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig eine Auskunft nach § 3 Abs. 1 und 2 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7

Übergangsregelung, Veränderung der Einwohnerzahl

(1) Die Verpflichtungen nach diesem Gesetz müssen von den Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern bis zum 1. Januar 1983, von den Gemeinden im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 innerhalb von achtzehn Monaten nach Antragstellung erfüllt sein.

(2) Steigt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf 100 000 und mehr Einwohner, so müssen die Verpflichtungen nach diesem Gesetz spätestens innerhalb von achtzehn Monaten erfüllt sein. Sinkt die Einwohnerzahl einer Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf weniger als 100 000 Einwohner, so bleibt die Verpflichtung der Gemeinde zur Fortschreibung bis zu dem Zeitpunkt bestehen, zu dem sie nach § 1 Abs. 3 zur Neuerstellung verpflichtet wäre; das gleiche gilt für eine Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2, wenn deren Einwohnerzahl unter 50 000 sinkt. Maßgebend für den Beginn der Laufzeit der Fristen nach Satz 1 und 2 ist die Einwohnerzahl am 31. Dezember eines jeden Jahres.

§ 8

Berlin-Klausel, Sondervorschriften für Berlin

(1) Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

(2) Die Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels ist im Land Berlin spätestens innerhalb von achtzehn Monaten nach Freigabe der Mietpreise zu erfüllen. Die Möglichkeit, vorher einen Mietspiegel zu erstellen oder anzuerkennen, bleibt unberührt.

§ 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604) gibt dem Vermieter in § 2 Abs. 2 mehrere Möglichkeiten an die Hand, um zu begründen, daß sich sein Verlangen nach einer höheren Miete im Rahmen der ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum hält. Es nennt als Beispiele für eine solche Begründung die Bezugnahme auf eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte — kurz Mietspiegel genannt —, die Verweisung auf ein Sachverständigengutachten und die Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen. Vergleichbare Wohnungen zu ermitteln, kann jedoch für den Vermieter mit Schwierigkeiten verbunden sein. Ein Sachverständigengutachten verursacht dem Vermieter erhebliche Kosten. Die gleichen Nachteile wirken sich gegen einen Mieter aus, wenn dieser die Berechtigung des Erhöhungsverlangens überprüfen will. Eine größere Zahl von Gemeinden hat daher — meist im Zusammenwirken mit Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter — Mietspiegel für ihr Gemeindegebiet erstellt.

Wie sich aus einer im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführten Untersuchung (Institut für Wohnen und Umwelt, Auswertung und Analyse bisher erstellter Mietspiegel in der Bundesrepublik Deutschland) ergibt, bestanden im Jahr 1979 Mietspiegel in rd. 50 v. H. der Gemeinden über 50 000 Einwohner. Eine Analyse der Mietspiegel hat jedoch ergeben, daß diese — je nach Datenauswahl und einbezogenen Miet- und Wohnungskriterien — in ihrer Aussagekraft sehr unterschiedlich waren.

Diese Situation hat dazu beigetragen, daß in der Praxis Unsicherheit über die Beweiskraft von Mietspiegeln in Mieterhöhungsprozessen besteht. Die Unterschiede in der Aussagekraft der Mietspiegel werden noch dadurch verstärkt, daß diese häufig nur unzureichend an die Marktentwicklung nach Erstellung angepaßt werden. Dies führt zu einer nicht erwünschten Marktentwicklung, die auch auf das Investitionsverhalten von Investoren im freifinanzierten Mietwohnungsbau Einfluß haben kann. Insgesamt haben sich Mietspiegel jedoch in der Praxis gegenüber anderen Mitteln zur Begründung des Erhöhungsverlangens am besten bewährt.

II. Grundzüge des Entwurfs

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht eine einheitliche Regelung für die Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln vor. Einerseits soll die breitere Anwendung dieses Begründungsmittels erreicht, andererseits

dessen Aussagekraft verstärkt werden. Der Entwurf trägt der Forderung Rechnung, das Mieterhöhungsverfahren zu vereinfachen. Die Interessen von Vermietern und Mietern werden in gleicher Weise berücksichtigt, indem eine zuverlässige Überprüfung des Erhöhungsverlangens für beide Vertragspartner ermöglicht wird. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens bleiben durch das Gesetz unberührt.

Im einzelnen sieht der Entwurf vor, daß Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern öffentlich-rechtlich zur Erstellung der Fortschreibung von Mietspiegeln verpflichtet werden (§ 1 Abs. 1). Kleinere Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern können durch einen Antrag von Interessenvertretern der Vermieter oder der Mieter entsprechend verpflichtet werden.

Bei zusammenhängenden Wohnungsmärkten können kleinere Umlandgemeinden ganz oder teilweise in den Mietspiegel einbezogen werden (§ 1 Abs. 4 und 5). Der Entwurf stellt Mindestanforderungen an den Inhalt sowie das Verfahren zur Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln auf (§ 2), wobei Einzelheiten in allgemeinen Verwaltungsvorschriften der Bundesregierung geregelt werden sollen (§ 5). Vermieter und Mieter werden verpflichtet, die Gemeinde bei der Datenbeschaffung durch Auskünfte zu unterstützen (§ 3). Die Gemeinde macht ihren Mietspiegel bekannt und hat ihn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten (§ 4).

III. Kosten

Durch das Gesetz entstehen für die betroffenen Gemeinden Kosten in unterschiedlicher Höhe. Von der Verpflichtung sind z. Z. rd. 70 Gemeinden über 100 000 Einwohner direkt betroffen, von denen bereits rd. 70 v. H. einen Mietspiegel erstellt haben; 84 Gemeinden haben eine Einwohnerzahl zwischen 50 000 und 100 000 Einwohnern. Die Kostenbelastung für die einzelne Gemeinde hängt im wesentlichen von der Gemeindegröße sowie dem vorhandenen Datenmaterial ab. Ferner ist zu berücksichtigen, daß den Gemeinden durch die in § 5 des Entwurfs vorgesehenen allgemeinen Verwaltungsvorschriften Material für die Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln an die Hand gegeben wird, welches zur Kostensenkung beiträgt.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände bewegen sich die Kosten voraussichtlich im Rahmen zwischen 50 000 DM und 200 000 DM; es ist nicht auszuschließen, daß in einzelnen Gemeinden höhere Kosten anfallen. Über diese einmaligen Kosten hinaus sind weitere Kosten für die Aktualisierung der Mietspiegel zu tragen, die jedoch erheblich geringer sein werden.

B. Die einzelnen Vorschriften

§ 1 — Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln

Die Vorschrift begründet in Absatz 1 unter Hinweis auf § 2 MHG eine Verpflichtung zur Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln für Gemeinden mit 50 000 und mehr Einwohnern. Dabei werden Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern generell verpflichtet; bei den übrigen Gemeinden setzt die Verpflichtung einen entsprechenden Antrag von Interessenvertretern der Vermieter oder der Mieter voraus.

Die Gemeinde kann ihrer Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels auch dadurch nachkommen, daß sie einen von anderer Seite erstellten Mietspiegel anerkennt. Hierbei ist insbesondere auf den Fall abgestellt, daß ein Mietspiegel von Interessenvertretern der Vermieter oder der Mieter erstellt wird; es ist aber auch an den Fall zu denken, daß z. B. von privaten Unternehmen eine Übersicht über die Vergleichsmieten erstellt wird. Mit der Anerkennung als Ersatz für die eigene Erstellung soll dokumentiert werden, daß der Mietspiegel nach Auffassung der Gemeinde den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die Anerkennung setzt eine entsprechende Überprüfung durch die Gemeinde voraus.

Mit der Regelung in Absatz 2 wird der sog. Verbandsmietspiegel dem Mietspiegel der Gemeinde gleichgestellt, sofern er den Anforderungen dieses Gesetzes entspricht. Hierzu ist es auch erforderlich, daß die Fortschreibung und Neuerstellung entsprechend diesem Gesetz erfolgt. Durch ein Auskunftsrecht gegenüber den Interessenvertretern wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zu überprüfen. Die Festlegung bestimmter Zeiträume für die Aktualisierung des Mietspiegels in Absatz 3 soll sicherstellen, daß dieser der Marktentwicklung laufend Rechnung trägt. Mit der Regelung der Absätze 4 und 5 wird die Möglichkeit eröffnet, zusammenhängende Wohnungsmärkte auch insoweit in einem Mietspiegel zu erfassen, als sie über die Gemeindegrenzen hinausgehen. Dabei soll das freiwillige Zusammenwirken der Gemeinden im Vordergrund stehen. Mit der Verpflichtung zur Beteiligung von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (Absatz 6) soll eine möglichst breite Übereinstimmung über die Erstellung und den Inhalt des Mietspiegels erreicht werden. Die Regelung in Absatz 7 soll sicherstellen, daß auch alle Übersichten die von den Gemeinden freiwillig erstellt, anerkannt oder fortgeschrieben werden, den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen; die Vorschrift erfaßt sowohl die Gemeinden im Sinne des Absatzes 1 Satz 2, in denen die Interessenvertreter keinen Mietspiegel beantragt haben, als auch die Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern.

§ 2 — Mindestanforderungen

§ 2 legt die wesentlichsten Anforderungen an den Inhalt eines Mietspiegels im Einklang mit dem MHG im Grundsatz fest.

Hierzu gehört die Forderung, daß ein Mietspiegel die üblichen Entgelte ständig möglichst genau wiedergibt. Entsprechend ist die Gliederung des Mietspiegels unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Marktverhältnisse vorzunehmen. Hiernach ist z. B. auch die Anzahl der Altersklassen zu bestimmen.

Die Vergleichbarkeit der einzubeziehenden Entgelte setzt des weiteren voraus, daß ein einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt wird. Der Entwurf nennt zunächst die Netto-Kaltmiete, die am ehesten einen Vergleich der Entgelte ermöglicht. Er erklärt es aber auch für zulässig, die in den ausgewiesenen Mieten enthaltenen Nebenleistungen der Art nach anzugeben; dies kommt insbesondere in Betracht, wenn nach den örtlichen Gegebenheiten Daten über die Nebenleistungen nicht beschafft werden können.

Die Bildung von Mietzinsspannen soll dem Umstand Rechnung tragen, daß für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in aller Regel unterschiedliche Entgelte gezahlt werden. Daraus, daß das Entgelt für eine einzelne Wohnung im unteren oder im oberen Bereich der Mietzinsspanne liegt, kann nicht notwendigerweise auf Unterschiede bei den Wohnwertmerkmalen geschlossen werden, sondern die Höhe des Entgelts kann auf den unterschiedlichen Präferenzen der Marktteilnehmer, unterschiedlicher Dauer der Mietvertragsverhältnisse oder auf unvermeidbaren Unschärfen des Preisbildungsprozesses beruhen. Allerdings können sich die den Spannen zugrunde liegenden Mietzinsunterschiede auch aus Wohnunterschieden erklären, die im Mietspiegel nicht erfaßt werden.

Bei der Ermittlung der Mietzinsspannen sind grundsätzlich alle erfaßten Entgelte, auch vereinbarte Staffelmieten, zu berücksichtigen. Zwei Drittel dieser Entgelte muß in die Mietzinsspanne eingehen. Eine Ausnahme gilt für die sog. Ausreißer, die vorweg auszusondern sind. Auch Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) an Höchstbeträge gebunden sind, haben nicht die erforderliche Marktorientierung. Sie sind daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte unberücksichtigt zu lassen. Dadurch wird die Möglichkeit der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, sich zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach dem MHG auf den Mietspiegel zu stützen, nicht berührt.

Mit der Festlegung von Mindestanforderungen an die zu erstellenden Mietspiegel fließen die Erfahrungen aus der Anwendung vorhandener Mietspiegel in den Gesetzentwurf ein mit dem Ziel, für eine genaue Abbildung der gezahlten Entgelte in den Mietspiegeln zu sorgen und zugleich die Beweiskraft der ausgewiesenen Daten zu verstärken.

§ 3 — Auskunftspflicht der Vermieter und Mieter

Die Beschaffung repräsentativer Daten für die Erstellung, Anerkennung und Fortschreibung von

Mietspiegeln setzt die Mitwirkung von Vermietern und Mietern voraus. § 3 begründet eine entsprechende Auskunftspflicht. Auf der anderen Seite wird klargestellt, daß dem Gedanken des Persönlichkeitsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen ist. Dies erfordert, daß die erhobenen Einzelangaben mit Namen und Anschrift nur für Zwecke des Mietspiegels verwendet und nicht an andere Stellen weitergegeben werden dürfen, da gerade die Wohnverhältnisse einen wesentlichen Teil des Intimbereichs einer Person darstellen. Die Auswertung der Einzelangaben ohne Namen und Anschrift für andere statistische Zwecke soll nicht ausgeschlossen werden.

Mit der Berechtigung und Verpflichtung der erhebenden Stellen zur Übermittlung von erhobenen Einzelangaben an die zuständigen obersten Bundes- und Landesbehörden soll eine überörtliche statistische Aufbereitung der Daten insbesondere für wohnungspolitische Zwecke ermöglicht werden.

§ 4 — Bekanntmachung des Mietspiegels, Auskunftspflicht der Gemeinde

Durch die Bekanntgabe des Mietspiegels und ein allgemeines Einsichtsrecht wird die Transparenz des Mietspiegels sichergestellt. Zusätzlich wird die Gemeinde verpflichtet, über das Zustandekommen ihres Mietspiegels auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Grenze der Auskunftspflicht bilden hierbei die gesetzlichen Vorschriften über den Datenschutz.

§ 5 — Allgemeine Verwaltungsvorschriften

Durch die allgemeinen Verwaltungsvorschriften wird den Gemeinden Material an die Hand gegeben, wie Mietspiegel erstellt, anerkannt oder fortgeschrieben werden können. Die Einhaltung der An-

forderungen der Verwaltungsvorschriften durch die Gemeinde kann nur im Wege der Kommunalaufsicht erzwungen werden. Ein Verstoß gegen die Verwaltungsvorschriften berührt — entsprechend den Grundsätzen des öffentlichen Rechts — nicht die Wirksamkeit des Mietspiegels, wenn dieser den gesetzlichen Mindestanforderungen genügt.

§ 6 — Ordnungswidrigkeit

Die Verletzung der Auskunftspflicht der Vermieter und Mieter soll als Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße geahndet werden können.

§ 7 — Übergangsregelung, Veränderung der Einwohnerzahl

Die Übergangsregelung soll gewährleisten, daß der Gemeinde für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach diesem Gesetz ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung steht. Eine besondere Regelung wird für den Fall vorgesehen, daß nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Gemeinde die in § 1 Abs. 1 vorgesehenen Einwohnergrenzen über- oder unterschreitet.

§ 8 — Berlin-Klausel, Sondervorschriften für Berlin

Absatz 1 enthält die übliche Berlin-Klausel. Die Sondervorschriften des Absatzes 2 sind mit Rücksicht auf die bestehende Mietpreisbindung für Altbauten in Berlin getroffen worden.

§ 9 — Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Stellungnahme des Bundesrates

Zum Gesetzentwurf insgesamt

Der Bundesrat hält es nicht für erforderlich, die Einzelfragen der Aufstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln durch ein besonderes Gesetz zu regeln.

Auch der Bundesrat ist der Auffassung, daß auf die vermehrte Aufstellung und eine geordnete, zeitnahe und marktorientierte Fortschreibung von Mietspiegeln hingewirkt werden muß. Ausreichend erscheint jedoch eine Verordnungsermächtigung, wie sie in der Initiative des Bundesrates für den Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen — BR-Drucksache 210/81 — (Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a — § 2 Abs. 3 Miethöhegesetz) vorgese-

hen ist. Eine Regelung durch Gesetz empfiehlt sich auch deshalb nicht, weil bei der praktischen Anwendung in Kürze Änderungen und Ergänzungen im Detail erforderlich werden dürften. Für eine bußgeldbewehrte Auskunftspflicht hat sich bei der bisherigen Aufstellung von Mietspiegeln kein Bedürfnis gezeigt.

Der vorliegende Gesetzentwurf läuft den Bemühungen des Bundesrates zur Eindämmung der Gesetzesflut und zum Abbau von Bußgeldtatbeständen entgegen.

Der Bundesrat lehnt deshalb den Gesetzentwurf ab.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

Mietspiegel haben sich — hiervon geht auch der Bundesrat aus — in der Praxis gegenüber anderen Mitteln zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens am besten bewährt. Die Bundesregierung hält es daher im Interesse der Vermieter und Mieter für erforderlich, die Erstellung von Mietspiegeln nicht der Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu überlassen, sondern sie dort zwingend vorzuschreiben, wo die Transparenz des Marktgeschehens nicht gewährleistet ist.

Die Vorschriften über die Erstellung von Mietspiegeln richten sich an die Gemeinden; sie gehören dem öffentlichen Recht an. Sie sollten deshalb nicht in das dem Privatrecht zuzuordnende Gesetz zur Regelung der Miethöhe eingefügt, sondern in einem eigenständigen Gesetz geregelt werden.

Darüber hinaus erscheint es im Hinblick auf die Bedeutung der Mietspiegel und im Interesse ihrer Einheitlichkeit notwendig, die grundsätzlichen Fragen — insbesondere über die Mindestanforderungen an den Inhalt und die Bekanntmachung von Mietspiegeln sowie über die Mitwirkung von Mietern und Vermietern — durch Gesetz zu regeln. Der Gesetzesentwurf sieht weiter vor, daß den Gemeinden Hinweise zur Aufstellung und Fortschreibung von Miet-

spiegeln in Form von allgemeinen Verwaltungsvorschriften gemäß Artikel 84 Abs. 2 des Grundgesetzes gegeben werden. Dies hat gegenüber der vom Bundesrat vorgeschlagenen Verordnungsermächtigung den Vorteil, daß durch eine flexiblere Ausgestaltung den örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung getragen werden kann.

Da die im Interesse der Bürger liegenden Mietspiegel nur durch eine Mitwirkung der Vermieter und Mieter erreicht werden können, hält die Bundesregierung entgegen der Auffassung des Bundesrates eine bußgeldbewehrte Auskunftspflicht für erforderlich.

Der im Entwurf des Bundesrates für ein Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (BR-Drucksache 210/81) vorgesehenen Regelung (Artikel 1 Nr. 2 a), nach der bei der Aufstellung von Mietspiegeln lediglich die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbarten Entgelte zugrunde zu legen sind, wird nicht zugestimmt.

Dies wäre eine erhebliche Veränderung des geltenden Vergleichsmietensystems, die voraussichtlich deutliche Mietpreissteigerungen ermöglichen würde.

