

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Gesetzentwurf der Bundesregierung</b>	<b>Gesetzentwurf der Bundesregierung</b>
<b>Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts</b>
<b>(Mietspiegelreformgesetz – MsRG)</b>	<b>(Mietspiegelreformgesetz – MsRG)</b> <b>Anlage 1</b>
<b>Vom ...</b>	<b>Vom ...</b>
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
<b>Artikel 1</b>	<b>Artikel 1</b>
<b>Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs</b>	<b>Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs</b>
Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 558c wird wie folgt geändert:	1. § 558c wird wie folgt geändert:
a) Der Überschrift werden ein Semikolon und das Wort „ <b>Verordnungsermächtigung</b> “ angefügt.	a) Der Überschrift werden ein Semikolon und das Wort „ <b>Verordnungsermächtigung</b> “ angefügt.
b) In Absatz 1 wird das Wort „ <b>Gemeinde</b> “ durch die Wörter „ <b>nach Landesrecht zuständigen Behörde</b> “ ersetzt.	b) In Absatz 1 wird das Wort „ <b>Gemeinde</b> “ durch die Wörter „ <b>nach Landesrecht zuständigen Behörde</b> “ ersetzt.
c) In Absatz 3 wird das Wort „ <b>zwei</b> “ durch das Wort „ <b>drei</b> “ ersetzt.	
d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:	c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 wird das Wort „ <b>Gemeinden</b> “ durch die Wörter „ <b>Die nach Landesrecht zuständigen Behörden</b> “ ersetzt.	aa) In Satz 1 wird das Wort „ <b>Gemeinden</b> “ durch die Wörter „ <b>Die nach Landesrecht zuständigen Behörden</b> “ ersetzt.
	bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	<p>„Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“</p>
<p>bb) In Satz 2 werden die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.</p>	<p>cc) In dem neuen Satz 3 werden die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.</p>
<p>e) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:</p>	<p>d) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:</p>
<p>„(5) 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.“</p>	<p>„(5) 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.“</p>
<p>2. § 558d wird wie folgt geändert:</p>	<p>2. § 558d wird wie folgt geändert:</p>
<p>a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:</p>	<p>a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:</p>
<p>aa) Das Wort „anerkannten“ wird gestrichen und das Wort „Gemeinde“ wird durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.</p>	<p>aa) Das Wort „Gemeinde“ wird durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.</p>
<p>bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:</p>	<p>bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:</p>
<p>„Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach 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 wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“</p>	<p>„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.“</p>

<b>Entwurf</b>	<b>Beschlüsse des 6. Ausschusses</b>
b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	b) Dem Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:
aa) In Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.	
bb) In Satz 3 wird das Wort „vier“ durch die Wörter „spätestens fünf“ ersetzt.	
cc) Die folgenden Sätze werden angefügt:	
„Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.“	„Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.“
<b>Artikel 2</b>	<b>Artikel 2</b>
<b>Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche</b>	<b>Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche</b>
Artikel 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:	Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
	1. Dem Artikel 229 wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:
	„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]
	Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	<p>Für Gemeinden, für die infolge der durch § 558c Absatz 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 5 Absatz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung eingeführten Pflicht erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser 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.“</p>
	<p>2. Artikel 238 wird wie folgt gefasst:</p>
<p>„Artikel 238</p>	<p>„Artikel 238</p>
<p>Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel</p>	<p>Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel</p>
<p>§ 1</p>	<p>§ 1</p>
<p>Erhebung und Übermittlung von Daten</p>	<p>Erhebung und Übermittlung von Daten</p>
<p>(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.</p>	<p>(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.</p>
<p>(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels übermittelt die Meldebehörde der nach Landesrecht zuständigen Behörde bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf Ersuchen die nachfolgenden Daten aller volljährigen Personen:</p>	<p>(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels übermittelt die Meldebehörde der nach Landesrecht zuständigen Behörde bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf Ersuchen die nachfolgenden Daten aller volljährigen Personen:</p>
<p>1. Familienname,</p>	<p>1. Familienname,</p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
2. Vornamen unter Kennzeichnung des gebräuchlichen Vornamens,	2. Vornamen unter Kennzeichnung des gebräuchlichen Vornamens,
3. derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde,	3. derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde,
4. Einzugsdaten sowie	4. Einzugsdaten sowie
5. Namen und Anschriften der Wohnungsgeber.	5. Namen und Anschriften der Wohnungsgeber.
Das Ersuchen kann nur alle zwei Jahre gestellt werden. Die nach Landesrecht zuständigen Behörden dürfen die in Satz 1 genannten Daten in dem zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.	Das Ersuchen kann nur alle zwei Jahre gestellt werden. Die nach Landesrecht zuständigen Behörden dürfen die in Satz 1 genannten Daten in dem zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.
(3) Die in den Absätzen 1 und 2 Satz 1 genannten Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden, wenn die Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Vereinbarung nach Artikel 28 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.5.2018, S. 2) erfolgt.	(3) Die in den Absätzen 1 und 2 Satz 1 genannten Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden, wenn die Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Vereinbarung nach Artikel 28 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.5.2018, S. 2) erfolgt.
(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde und die in Absatz 3 bezeichneten Stellen haben die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten unverzüglich zu löschen, sobald sie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, es sei denn, sie werden für eine Anpassung mittels Stichprobe nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs benötigt. Die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.	(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde und die in Absatz 3 bezeichneten Stellen haben die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten unverzüglich zu löschen, sobald sie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, es sei denn, sie werden für eine Anpassung mittels Stichprobe nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs benötigt. Die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(5) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die Statistikstellen der Gemeinden und der Gemeindeverbände, sofern sie das Statistikgeheimnis gewährleisten, von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder folgende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus, bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, erheben und in sonstiger Weise verarbeiten:</p>	<p>(5) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die Statistikstellen der Gemeinden und der Gemeindeverbände, sofern sie das Statistikgeheimnis gewährleisten, von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder folgende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus, bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, erheben und in sonstiger Weise verarbeiten:</p>
<p>1. Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:</p>	<p>1. Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:</p>
<p>a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,</p>	<p>a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,</p>
<p>b) Art des Gebäudes,</p>	<p>b) Art des Gebäudes,</p>
<p>c) Eigentumsverhältnisse,</p>	<p>c) Eigentumsverhältnisse,</p>
<p>d) Gebäudetyp,</p>	<p>d) Gebäudetyp,</p>
<p>e) Baujahr,</p>	<p>e) Baujahr,</p>
<p>f) Heizungsart und Energieträger,</p>	<p>f) Heizungsart und Energieträger,</p>
<p>g) Zahl der Wohnungen,</p>	<p>g) Zahl der Wohnungen,</p>
<p>2. Erhebungsmerkmale für Wohnungen:</p>	<p>2. Erhebungsmerkmale für Wohnungen:</p>
<p>a) Art der Nutzung,</p>	<p>a) Art der Nutzung,</p>
<p>b) Leerstandsdauer,</p>	<p>b) Leerstandsdauer,</p>
<p>c) Fläche der Wohnung,</p>	<p>c) Fläche der Wohnung,</p>
<p>d) Zahl der Räume,</p>	<p>d) Zahl der Räume,</p>
<p>e) Nettokaltmiete,</p>	<p>e) Nettokaltmiete,</p>
<p>3. Hilfsmerkmale:</p>	<p>3. Hilfsmerkmale:</p>
<p>Straße und Hausnummer der Wohnung.</p>	<p>Straße und Hausnummer der Wohnung.</p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Die Statistikstellen der Gemeinden und Gemeindeverbände haben die nach Satz 1 Nummer 3 erhobenen Hilfsmerkmale zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch zwei Jahre nach Erhebung, zu löschen.	Die Statistikstellen der Gemeinden und Gemeindeverbände haben die nach Satz 1 Nummer 3 erhobenen Hilfsmerkmale zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch zwei Jahre nach Erhebung, zu löschen.
§ 2	§ 2
Auskunftspflichten	Auskunftspflichten
(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung.	(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung.
(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Vermieter und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:	(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Vermieter und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:
1. Erhebungsmerkmale:	1. Erhebungsmerkmale:
a) Beginn des Mietverhältnisses,	a) Beginn des Mietverhältnisses,
b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,	b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,	c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,
d) Art der Miete und Miethöhe,	d) Art der Miete und Miethöhe,

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs),	e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs),
f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter,	f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter,
2. Hilfsmerkmale:	2. Hilfsmerkmale:
a) Anschrift der Wohnung,	a) Anschrift der Wohnung,
b) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.	b) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.
(3) Die Auskunftspflichten nach den Absätzen 1 und 2 bestehen auch gegenüber Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt wurden.	(3) Die Auskunftspflichten nach den Absätzen 1 und 2 bestehen auch gegenüber Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt wurden.
§ 3	§ 3
Datenverarbeitung	Datenverarbeitung
(1) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die in § 2 Absatz 1 und 2 genannten Merkmale in dem zur Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten. Doppelerhebungen sind nur dann zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung bestehen oder wenn dies zur stichprobenartigen Prüfung der Qualität der Erhebung erforderlich ist.	(1) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die in § 2 Absatz 1 und 2 genannten Merkmale in dem zur Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Umfang erheben und in sonstiger Weise verarbeiten. Doppelerhebungen sind nur dann zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung bestehen oder wenn dies zur stichprobenartigen Prüfung der Qualität der Erhebung erforderlich ist.



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde hat die Hilfsmerkmale des § 2 Absatz 2 Nummer 2 von den weiteren erhobenen Merkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und gesondert zu verarbeiten. Die Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist und sie auch für eine Anpassung des Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr benötigt werden.</p>	<p>(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde hat die Hilfsmerkmale des § 2 Absatz 2 Nummer 2 von den weiteren erhobenen Merkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und gesondert zu verarbeiten. Die Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist und sie auch für eine Anpassung des Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr benötigt werden.</p>
<p>(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt worden sind.</p>	<p>(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt worden sind.</p>
<p>(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die nach Absatz 1 erhobenen Daten zu wissenschaftlichen Forschungszwecken in anonymisierter Form an Hochschulen, an andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben, und an öffentliche Stellen übermitteln. Sie ist befugt, die Daten zu diesem Zweck zu anonymisieren.</p>	<p>(4) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die nach Absatz 1 erhobenen Daten zu wissenschaftlichen Forschungszwecken in anonymisierter Form an Hochschulen, an andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben, und an öffentliche Stellen übermitteln. Sie ist befugt, die Daten zu diesem Zweck zu anonymisieren.</p>
<p>§ 4</p>	<p>§ 4</p>
<p>Bußgeldvorschriften</p>	<p>Bußgeldvorschriften</p>
<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.</p>	<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.</p>
<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.“</p>	<p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.“</p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 3</b>	<b>Artikel 3</b>
<b>Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch</b>	<b>Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch</b>
<p>Dem § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2072) geändert worden ist, werden die folgenden Absätze 11 und 12 angefügt:</p>	<p>Dem § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2072) geändert worden ist, werden die folgenden Absätze 11 und 12 angefügt:</p>
<p>„(11)Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.</p>	<p>„(11)Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.</p>
<p>(12)Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.“</p>	<p>(12)Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.“</p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 4</b>	<b>Artikel 4</b>
<b>Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch</b>	<b>Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch</b>
<p>Dem § 35 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 7 des Gesetzes vom 9. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2075) geändert worden ist, wird folgender Absatz 6 angefügt:</p>	<p>Dem § 35 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 7 des Gesetzes vom 9. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2075) geändert worden ist, wird folgender Absatz 6 angefügt:</p>
<p>„(6) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gilt entsprechend.“</p>	<p>„(6) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gilt entsprechend.“</p>
<b>Artikel 5</b>	<b>Artikel 5</b>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Inkrafttreten</b>
<p>(1) Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe e tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.</p>	<p>(1) Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe d tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.</p>
<p>(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.</p>	<p>(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.</p>

## **Begründung**

### **Allgemeiner Teil**

Mit der Formulierungshilfe werden inhaltliche Aspekte aufgegriffen, die im Rahmen des bisherigen Gesetzgebungsverfahrens erörtert worden sind.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, zum einen eine Regelung zur Unabhängigkeit der Mietspiegelersteller zu entwickeln, und zum anderen eine Regelung die die Sachkunde der Mietspiegelersteller garantiert.

Der Gesetzentwurf sieht für § 558c Absätze 1 und 4 BGB vor, dass die Aufgaben vom Bund nicht mehr direkt den Gemeinden zugewiesen werden, sondern den „nach Landesrecht zuständigen Behörden“. Der Regierungsentwurf hat ausführlich darauf Bezug genommen, warum diese Änderung verfassungsrechtlich geboten erscheint (Bundestagsdrucksache 19/26918 S. 21). Dieser Einschätzung schließt sich der Bundestag ausdrücklich an. Unter Beachtung der Unabhängigkeit der Gesetzgebungsverfahren der Länder hält der Bundestag es jedoch für erstrebenswert und zielführend, wenn die Mietspiegel weiterhin möglichst auf kommunaler Ebene erstellt werden. Dies sichert den erforderlichen lokalen Bezug von Mietspiegeln und damit eine hohe Akzeptanz dieser Mietspiegel. Hierdurch würde das Ziel des Gesetzgebungsverfahrens – die Verbreitung und Akzeptanz von Mietspiegeln zu erhöhen – nach Auffassung des Bundestages im Rahmen der neu zu erarbeitenden Zuständigkeitsverteilung der Länder am besten umgesetzt.

### **Besonderer Teil**

#### **Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)**

##### **Zu Nummer 1**

##### **Zum (bisherigen) Buchstaben c (Streichung der Änderung in § 558c Absatz 3 BGB)**

Der Bundestag hält an dem in § 558c Absatz 3 Satz 1 BGB vorgesehenen Bindungszeitraum von zwei Jahren für einfache Mietspiegel fest. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Verlängerung auf drei Jahre soll nicht beibehalten werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Daten des Mietspiegels aktuell und aussagekräftig sind.

##### **Zu Buchstabe c (Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB)**

Mit der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln soll die Verbreitung von Mietspiegeln erhöht werden. Zumindest in Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern soll gewährleistet werden, dass Mietspiegel als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stets zur Verfügung stehen.

Bereits im Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik vom 30.12.1994 wurde die Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht vorgeschlagen (Bundestags-Drucksache 13/159, S. 124). Die stattdessen beibehaltene Regelung in § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB, nach der Mietspiegel erstellt werden sollen, wenn ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, hat nicht zur flächendeckenden Verbreitung von Mietspiegeln in Groß- und Mittelstädten geführt. Selbst von den Gemeinden mit über 50 000 Einwohnern verfügen nur etwa 84 Prozent über einen Mietspiegel (Bundesinstitut für Bau-,

Stadt- und Raumforschung - BBSR, Wohnungsmarktbeobachtung, Mietspiegelsammlung, Stand: August 2020).

Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern ist aber davon auszugehen, dass ein Bedürfnis für einen Mietspiegel besteht und dass die Mietspiegelerstellung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Gemeinden von solcher Größenordnung zeichnen sich durch eine Vielzahl an Wohnraummietverhältnissen aus, die eine ausreichende Datengrundlage bilden, um Mietspiegel mit angemessenem Aufwand zu erstellen. Aufgrund der Vielzahl von Mietverhältnissen besteht auch ein erhöhtes Bedürfnis für einen Mietspiegel. Auf den örtlichen Wohnungsmärkten kommt Mietspiegeln eine zentrale Bedeutung zu. Sie sind das wichtigste Darstellungsinstrument für die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ihrerseits Maßstab für Mieterhöhungen im Bestand nach den §§ 558 ff. BGB und für die zulässige Wiedervermietungsmiete in von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 556d BGB – sogenannte Mietpreisbremse). Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur sehr aufwändig über Sachverständigengutachten ermitteln. Darüber hinaus werden Mietspiegel und das ihnen zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII.

Die Pflicht bezieht sich auf die Erstellung einfacher Mietspiegel, schließt aber nicht aus, dass in Erfüllung dieser Pflicht auch ein qualifizierter Mietspiegel erlassen werden kann. Den nach Landesrecht zuständigen Behörden bleibt es unbenommen, diese Pflicht durch den qualitativ hochwertigeren Mietspiegel zu erfüllen.

### **Zu Doppelbuchstabe bb (Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht)**

Sobald eine Gemeinde mehr als 50 000 Einwohner aufweist, ist für ihr Gebiet ein Mietspiegel zu erstellen.

Die nach Landesrecht zuständige Behörde hat Sorge dafür zu tragen, dass diese Pflicht umgesetzt wird. Es besteht aber Freiheit in der Wahl der Mittel, wie diese Pflicht umgesetzt wird. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann sich hierzu der Hilfe Dritter bedienen. Der Mietspiegel kann insbesondere auch von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter erstellt werden. Auch kann der Mietspiegel gemäß § 558c Absatz 2 BGB für mehrere Gemeinden oder für Teile der Gemeinde erstellt werden. Entscheidend ist, dass alle Teile einer Gemeinde, die mehr als 50 000 Einwohner aufweist, in den Geltungsbereich eines Mietspiegels fallen. Bei der Umsetzung dieser Pflicht ist auch die in § 558c Absatz 3 BGB geregelte Sollvorschrift zur Aktualisierung von Mietspiegeln zu beachten.

### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

### **Zu Doppelbuchstabe aa (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 1 BGB)**

Der für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel geltende Maßstab der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze in § 558d Absatz 1 BGB soll beibehalten werden. Der Bundestag hält an dieser etablierten Formulierung fest. Hierdurch soll dem möglichen Umkehrschluss vorgebeugt werden, dass die Anforderungen an die wissenschaftlichen Grundsätze zukünftig niedriger sein könnten. Daher wird die im Reg-E vorgesehene Streichung nicht beibehalten.

### **Zu Doppelbuchstabe bb (Ergänzung des Wortes anerkannt)**

Auch in den neu einzufügenden Sätzen 2 und 3 wird der Begriff anerkannt vor wissenschaftlichen Grundsätzen ergänzt. Da die Regelungen der Sätze 2 und 3 auf die anerkannten

wissenschaftlichen Grundsätze des Satz 1 Bezug nehmen, sind beide entsprechend anzupassen. Eine inhaltliche Änderung der in den Sätzen 2 und 3 enthaltenen Vermutungsregelung ist damit nicht beabsichtigt.

## **Zu Buchstaben b**

### **Zu (bisherigem) Doppelbuchstaben aa (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB)**

Der Bundestag hält an dem in § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB vorgesehenen Bindungszeitraum von zwei Jahren für qualifizierte Mietspiegel fest. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Verlängerung auf drei Jahre soll nicht beibehalten werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Daten des Mietspiegels aktuell und aussagekräftig sind.

### **Zu (bisherigem) Doppelbuchstaben bb (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB)**

Auch die in § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB vorgesehene Frist, zumindest alle vier Jahre einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu müssen, soll unverändert bleiben. Satz 3 sollte lediglich die verlängerte Frist des Satz 1 widerspiegeln. Daher ist Satz 3 ebenfalls unverändert beizubehalten.

## **Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)**

### **Zu Nummer 1 (Artikel 229)**

Mit der Übergangsregelung soll Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohner, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes keine Mietspiegel erstellt haben, ein ausreichender Zeitraum belassen werden, um erstmalig einen Mietspiegel zu erstellen. Dies wird nicht in allen Fällen bis zum Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen können, da u.a. Daten erhoben und bewertet sowie gegebenenfalls Gremien befasst werden müssen, bevor ein Mietspiegel erstellt und dann anerkannt werden kann. Würde dieser Zeitraum zu knapp bemessen, könnte dies zu Lasten der Qualität der Mietspiegel gehen. Dies soll durch die Übergangsfrist vermieden werden. Die Erstellung eines einfachen und eines qualifizierten Mietspiegels stellen unterschiedlich hohe Anforderungen an den Ersteller. Daher erscheint eine differenzierte Übergangsfrist für einfache und qualifizierte Mietspiegel angemessen. Die Erstellung einfacher Mietspiegel erscheint innerhalb eines Zeitraums von ca. 18 Monaten nach Abschluss des Gesetzgebungsvorhabens ausreichend. Da die Erstellung qualifizierter Mietspiegel deutlich aufwändiger ist, ist hierfür ein Zeitraum von ca. zweieinhalb Jahren nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens angemessen, innerhalb dessen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und veröffentlicht werden muss.

### **Zu Nummer 2 (Artikel 238)**

Redaktionelle Anpassung an die Einfügung der neuen Nummer 1.

### **Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)**

#### **Zu Absatz 1**

Es handelt sich hierbei um eine Folgeänderung zur Änderung des § 558c Absatz 3 BGB. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht beabsichtigt.