

Stellungnahme der Verwaltung vom 01.12.2025 - Ergänzung
des Beschlusses zur Erstellung eines qualifizierten
Mietspiegels – Ausschluss von Sanktionen gegen
Bürgerinnen und Bürger bei Nichtteilnahme an der
Datenerhebung (BV-P-ö/08/0180-01)

<i>Einbringer/in</i> Politik	<i>Datum</i> 01.12.2025
---------------------------------	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i> Bürgerschaft (BS)	<i>Kenntnisnahme</i>	<i>geplantes Sitzungsdatum</i> 08.12.2025	<i>Beratung</i> Ö
---	----------------------	--	----------------------

Sachdarstellung

Der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird die beiliegende Stellungnahme der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Anlage/n

- 1 Stellungnahme der Verwaltung vom 01.12.2025 öffentlich

Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlussvorlage „Ergänzung des Beschlusses zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels – Ausschluss von Sanktionen gegen Bürgerinnen und Bürger bei Nichtteilnahme an der Datenerhebung“ (BV-P-ö/08/0180-01)

Stellungnahme erfolgt:	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
------------------------	--	--

Der Beschlussvorschlag wird dahingehend verstanden, dass es dem Oberbürgermeister entzogen wird, im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels, bei Verweigerung der Mitwirkung die gesetzlich normierte Möglichkeit, zur Verhängung von Bußgeldern zu nutzen. Zudem sollen die Bürger und Bürgerinnen über die Freiwilligkeit zur Teilnahme an der Befragung informiert werden.

Die Beschlussvorlage BV-P-ö/08/0180-01 kritisiert, dass die BV-V/08/0021-01 – „Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels“ nicht ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Einleitung von Bußgeldverfahren hingewiesen hat. Dem ist entgegenzuhalten, dass dieses Mittel zur Durchsetzung der Datenerhebung sich ausdrücklich aus dem Gesetz ergibt. Ein ausdrücklicher Hinweis war seinerzeit mithin nicht erforderlich. Somit gab es entgegen der Sachdarstellung der BV-P-ö/08/0180-01 keinen Grund zur Beanstandung des Beschlusses vom 25.11.2024 nach § 33 Abs. 1 KV M-V (laut Beschlusstext „§ 43 Abs. 1 KV M-V“). Die Bürgerschaft hat seinerzeit den Beschluss auf einer hinreichenden Informationsgrundlage gefasst.

Nach hiesiger Rechtsauffassung dürfte ein entsprechender Beschluss nach der BV-P-ö/08/0180-01 rechtswidrig sein, so dass diesem gemäß § 33 Abs. 1 KV M-V zu widersprechen wäre. Dies soll wie folgt näher begründet werden:

1. Angelegenheit des übertragenen Wirkungskreises im Sinne des § 3 KV M-V

Bereits fraglich ist, ob die Verhängung von Bußgeldern im Zusammenhang mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dem übertragenen Wirkungskreis zuzuordnen ist. Wobei zuzugeben ist, dass eine zweifelsfreie Einordnung in übertragenen oder eigenen Wirkungskreis nicht stattfinden kann.

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels stellt sich grundsätzlich als Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises dar. Die nach Landesrecht für die Mietspiegelerstellung nach §§ 558 c und d BGB zuständigen Behörden sind gem. § 1 Mietspiegelzuständigkeitsverordnung M-V (MsZV M-V) für die großen kreisangehörigen Städte die Oberbürgermeister. Rechtsgrundlage für die MsZV M-V ist § 14 Abs. 1 LOG M-V. § 14 Abs. 1 LOG M-V regelt, dass wenn zur Ausführung von Bundesrecht eine Behörde nicht bestimmt ist, die Landesregierung die zuständige Behörde durch Rechtsverordnung bestimmen kann. Nach § 14 Abs. 2 i. V. m. § 3 LOG M-V sind bei der Übertragung von Verwaltungsaufgaben von den Landesbehörden auf die kommunalen Körperschaften diese in geeigneten Fällen als pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben (eigener Wirkungskreis) zu übertragen. Demgemäß stellt § 2 MsZV M-V fest, dass die in § 1 genannten kommunalen Körperschaften (hier die große kreisangehörige Stadt Greifswald) ihre Aufgaben im eigenen Wirkungskreis wahrnehmen. Zuständig ist mithin der Oberbürgermeister im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Da die Grundsatzentscheidung über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung ist, muss hierüber die Bürgerschaft beschließen (Börstinghaus/Clar/Börstinghaus, 1. Aufl. 2023, BGB § 558d Rn. 39, beck-online).

Hier von abzugrenzen ist jedoch die Durchsetzung der notwendigen Datenerhebung mittels der Androhung und Verhängung von Bußgeldern. Es besteht entgegen der Formulierung der BV-P-ö/08/0180-01 nach bundesgesetzlicher Regelung eben keine Freiwilligkeit in Bezug auf die Teilnahme. Die Ermächtigung zur Verhängung von Bußgeldern ergibt sich aus Art. 238 § 4 EGBGB. Die Pflicht zur Auskunftserteilung besteht gem. Art 238 § 2 Abs. 1 und 2 EGBGB. Danach sind die Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Abs. 2 regelt den Umfang der Auskunftspflicht.

Soweit die Bürger und Bürgerinnen nach der BV-P-ö/08/0180-01 entgegen der bundesgesetzlichen Vorgaben über eine vermeintliche Freiwilligkeit informiert werden sollen, wäre dies jedenfalls zu beanstanden, da unabhängig von der Verhängung von Bußgeldern jedenfalls keine Freiwilligkeit zur Datenabgabe besteht.

Es kann die Frage aufgeworfen werden, ob die oben dargestellten Zuständigkeitsregelungen auch für die §§ 1 – 4 des Art. 238 BGB gelten. In der MsZV sind die Regelungen des Art. 238 EGBGB jedenfalls nicht ausdrücklich erwähnt. Hier ist also zunächst festzuhalten, dass sich die Präzisierung der Zuständigkeit nur die nach Landesrecht zuständige Behörde i. S. v. §§ 558 c und 558 d meint. Allerdings ist davon auszugehen, dass mit der in Art. 238 EGBGB § 1 – 3 genannten „nach Landesrecht zuständige Behörde“ ebenfalls „die nach Landesrecht zuständige Behörde“ i. S. v. §§ 558 c und d BGB gemeint ist, da Art. 238 EGBGB, die Regelungen die des BGB ergänzen und präzisieren. Hinsichtlich des Bestehens der Auskunftspflicht gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde ist in der Zusammenschau mit § 1 MsZV M-V danach klar, dass die Auskunftsverpflichtung gegenüber dem Oberbürgermeister als zuständiger Behörde besteht. Keine Regelungen zur Zuständigkeit sind jedoch zur Ahndung der Verletzung der Auskunftspflicht nach § 4 EGBGB zu finden. Da es sich bei der Verhängung etwaiger Bußgelder um die Ahndung des Verstoßes gegen die Auskunftspflicht handelt, spricht einiges dafür, das Bußgeldverfahren unabhängig von der Erstellung des Mietspiegels bzw. der Datenerhebung dem übertragenen Wirkungskreis zuzuordnen. Eine getrennte Übertragung der Zuständigkeiten macht auch insofern Sinn, dass die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels letztlich nur dort gesichert stattfinden kann, wo auch die gesetzlich normierten Werkzeuge zur Durchsetzung (hier Androhung und ggf. Verhängung von Bußgeldern) unbeeinflusst von der grundlegenden Entscheidung genutzt werden können. Der Oberbürgermeister ist nach der grundlegenden Entscheidung der Bürgerschaft, ob ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, in der Verpflichtung, die hierfür notwendigen Daten zu erheben und qualifiziert auszuwerten und im Einzelfall ein geordnetes Verwaltungsverfahren durchzuführen. Die Verpflichtung liefe leer, wenn der vollziehenden Behörde schließlich die gesetzlich normierten Durchsetzungsmöglichkeiten abgeschnitten werden.

2. Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 38 Abs. 3 KV M-V)

Selbst soweit man bei den entsprechenden Bußgeldverfahren von einer Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises ausgeinge, drängt sich doch die Annahme auf, dass es sich bei der Verfolgung und Ahndung um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. „Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ist für die Geschäfte der laufenden Verwaltung zuständig. Zu den Geschäften der laufenden Verwaltung zählen insbesondere Entscheidungen von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, Entscheidungen, die den laufenden Betrieb der Verwaltung aufrechterhalten, sowie gesetzlich oder tariflich gebundene Entscheidungen.“ (§ 38 Abs. 3 S. 2 f. KV M-V)

Für die Bußgelderhebung im Einzelfall ist dies definitiv zutreffend. Letztlich muss dies jedoch auch für die vorgelagerte grundsätzliche Frage gelten, nämlich das erstmalige und grundsätzliche „ob“ der Verfolgung und Ahndung für die Gesamtheit der Fälle. Durch den Bürgerschaftsbeschluss BV-V/08/0021-01 – „Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels“ vom 25.11.2025 sprach sich die Bürgerschaft für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus. Die Umsetzung obliegt dem Oberbürgermeister. Bei der Erstellung hat er sich an die gesetzlichen Anforderungen zu halten. Zugleich stehen dem Oberbürgermeister bei der Umsetzung die

besonderen gesetzlichen Befugnisse zur Umsetzung zu. Die tatsächliche Durchführung muss freilich unbeeinflusst von der Gemeindevertretung im Bereich des Oberbürgermeisters vollzogen werden. Hierbei sei anzumerken, dass ein etwaiger öffentlichkeitswirksamer Beschluss zum Verzicht auf Bußgeldverfahren, die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wesentlich konterkarieren kann. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels bedarf einer hinreichenden Datengrundlage, nicht zuletzt um die erwünschte Beweiskraft bzw. Vermutungswirkung in möglichen gerichtlichen Prozessen auch wirksam ausspielen zu können. Dem Auftrag der Bürgerschaft, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, kann der Oberbürgermeister freilich nur gesichert nachkommen, wenn die gesetzlich normierten Werkzeuge und Hilfsmittel zur Durchsetzung der Datenerhebung auch im Rahmen des üblichen Ermessens ausgeschöpft werden können. Soweit dies für die Allgemeinheit wahrnehmbar durch die Gemeindevertretung versagt werden könnte, bestünde die ernsthafte Gefahr, dass der Aufgabe nicht genüge getan werden könnte. Es spricht somit vieles für die Annahme eines Geschäfts der laufenden Verwaltung.

Das operative Vorgehen steht damit in der alleinigen Verantwortung des Oberbürgermeisters und ist nach hiesiger Rechtsauffassung der Einflussphäre der Bürgerschaft entzogen.

3. Opportunitätsprinzip des OWiG (§ 47 Abs. 1 OWiG)

Zuletzt widerspricht die gegenständliche Beschlussvorlage dem Gedanken des Opportunitätsprinzips des OWiG. Dieses ist in § 47 Abs. 1 OWiG geregelt und eröffnet der Verfolgungsbehörde ein Ermessen hinsichtlich der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten. Dieses Prinzip stellt jedoch auf die Einzelfallprüfung und -entscheidung ab. Zudem ist die Ermessensausübung nur in Grenzen zulässig. Gesichtspunkte parteipolitischer, persönlicher oder außerdienstlicher Art dürfen bei der Ermessensausübung keine Rolle spielen (NZV 2022, 220, beck-online). Dies spricht dafür, dass eine grundlegende Entscheidung zur Verfolgung nicht allgemein vorverlagert werden kann. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand würde damit quasi leerlaufen. Im Bereich des Verkehrsordnungswidrigkeitsrecht gibt es durchaus die Tendenz, die Nichtverfolgung massenhafter Verstöße (hier z.B. Gehwegparken) als rechtwidrig zu betrachten ((NZV 2022, 220, beck-online)).

Anlage/n

Wählen Sie ein Element aus.