

Stellungnahme

- A. zu dem Entwurf eines Mietspiegelreformgesetz der Bundesregierung
BT-Drs. 19/26918**
- B. zu dem Entwurf eines Mietrechts- und Gewerbmietrechtsergänzungsgesetzes der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
BT-Drs. 19/23116**
- C. zu dem Antrag Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel
BT-Drs. 19/15264**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

10. Mai 2021

Inhalt

A. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG).....	1
I. Artikel – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches	3
1. Zu § 558c Abs. 5 BGB-E – Ermächtigungsgrundlage Rechtsverordnung	3
2. Zu § 558c Abs. 1, 4 BGB-E – Zuständigkeit	3
3. Zu §§ 558c Abs. 3 BGB-E und 558d Abs. 2 BGB-E – Verl. Bindungszeiträume.....	3
4. Zu § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB-E – Fiktion der Wissenschaftlichkeit.....	4
II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.....	5
1. Zu Art. 238 § 1 – Erhebung und Verarbeitung von Daten durch öffentliche Stellen.....	5
2. Zu Art. 238 § 2 EGBGB-E – Auskunftspflichten	6
3. Zu Art. 238 § 4 Bußgeldvorschriften	7
B. Entwurf eines Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetzes der Fraktion BÜNDNIS	
90/DIE GRÜNEN – BT-Drs. 19/23116	7
I. Änderungen im Gewerberaummietrecht.....	8
II. Änderungen im Wohnraummietrecht.....	10
1. Zu §§ 556d bis 556g BGB-E – Mietpreisbremse.....	10
2. Zu § 558 BGB-E – Betrachtungszeitraum ortsübliche Vergleichsmiete 20 Jahre	11
C. Antrag „Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“ der Fraktion FDP	12

A. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

Vorbemerkung

Mietspiegel haben ihre Berechtigung. Sie bieten Vermietern und Mietern eine Orientierung. Diese Aufgabe können sie aber nur erfüllen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete, die damit abgebildet wird, den realen Verhältnissen entspricht. Man spricht bei der ortsüblichen Vergleichsmiete oft von der modifizierten Marktmiete. Mit Modifikationen muss aber sparsam umgegangen werden. Denn Mietspiegel sind nicht dazu geeignet und auch nicht dafür bestimmt, Wohnungspolitik zu betreiben. Mietspiegel sollen die Miete abbilden, sie aber nicht machen. Sie müssen daher neutral und unabhängig sein. Je weiter Angebotsmiete und Mietspiegelmiete auseinanderdriften, desto weniger Akzeptanz und Vertrauen erhalten Mietspiegel.

Grundsätzlich werden alle Bemühungen befürwortet, die dazu dienen, das Vertrauen in die Mietspiegel zu stärken. Spätestens seit Einführung der Mietpreisbremse ist dieses Bedürfnis noch größer geworden, da die Mietpreisbremse an die ortsübliche Vergleichsmiete anknüpft. Die Mietpreisbremse sollte auch nur dort gelten, wo es auch einen Mietspiegel gibt.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält dabei gute Lösungsansätze, die weiterverfolgt werden sollten. Dies gilt insbesondere für die Auskunftspflichten, da hierdurch die Datenbasis verbessert werden kann. Mit der Auskunftspflicht wird auch der Diskussion um eine

weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraumes zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die mit einer Verbreiterung der Datenbasis begründet wird, der Boden entzogen. Sie ist gegenüber der Einschränkung der Eigentumsgarantie, die mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes einhergeht, das mildere Mittel.

In der Umsetzung dürfte die Auskunftspflicht zuweilen problematisch sein. Vermieter und Mieter werden nicht immer in Lage sein, die Angaben vollständig zu machen, entweder aufgrund von Verständnisschwierigkeiten, wozu auch Sprachbarrieren zählen, oder weil die Daten nicht unmittelbar vorliegen.

Im Fokus des Vorhabens ist eine Stärkung des qualifizierten Mietspiegels. Das ist grundsätzlich auch zu befürworten, da diese vor allem in den Großstädten vorliegen, also dort, wo die Mietpreisbremse gilt und die Miethöhe öfter Anlass für Streit gibt. Es wäre dennoch wünschenswert, wenn die einfachen Mietspiegel in den Fokus genommen werden. Immerhin gibt es in Deutschland 746 einfache Mietspiegel, die diese Funktion besitzen. Diese sollten stets von Mieter- und Vermietervertretern anerkannt werden. Erfolgt dies, wie nach § 558c Abs. 1 1. Hs BGB möglich, nur durch die Kommune, besteht zu sehr die Möglichkeit der politisch motivierten Beeinflussung. Die einfachen Mietspiegel sollten daher in der Hand derjenigen liegen, die den Markt am besten kennen, das sind die Vermieter und Mieter. Dass einfache Mietspiegel gelegentlich als „Bordeaux-Mietspiegel“ abgetan werden, weil sie angeblich bei einer Flasche Bordeaux ausgehandelt werden, wird ihnen nicht gerecht. Viele Mitgliedunternehmen des IVD arbeiten sehr engagiert an der Erstellung einfacher Mietspiegel mit. Das Beispiel der Großstadt Köln beweist, dass man auch mit einem einfachen Mietspiegel den Rechtsfrieden auf dem Wohnungsmarkt sichern kann. Eine echte Benachteiligung einfacher Mietspiegel ist in der Rechtsverordnung, die von der Bundesregierung offenbar bereits beschlossen wurde, auszumachen. In § 5 der Mietspiegelverordnung, die noch vom Bundesrat noch gebilligt werden muss, ist vorgesehen, dass einfache Mietspiegel, die nicht in Papierform vorliegen, kostenfrei zur Verfügung gestellt werden müssen. Hierdurch werden einfache Mietspiegel geschwächt. Denn oftmals lassen sich solche nur durch die Erhebung einer geringen Schutzgebühr finanzieren. Im schlimmsten Fall könnten Kommunen ganz auf die Erstellung von Mietspiegel verzichten oder die Erstellung aus Kostengründen an sich reißen.

Auf die Rechtsverordnung sollte ohnehin verzichtet werden. Das Vergleichsmietensystem hat auch ohne Verordnung gut funktioniert. Die vorhandenen Hinweise des BBSR genügen. Eine Rechtsverordnung birgt zudem die Gefahr, dass diese für politische Zwecke missbraucht wird, hierüber also eine weitere Preisbremse eingezogen wird.

Ein die Mietpreisentwicklung bremsenden Effekt wird auch die Verlängerung der Bindungszeiträume haben, was sicherlich ein Stück weit beabsichtigt ist. Dass damit die Akzeptanz von Mietspiegeln verloren geht, ist der Preis, der dafür zu zahlen ist. Aus diesem Grund wird eine Verlängerung der Bindungszeiträume abgelehnt.

I. Artikel – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

1. Zu § 558c Abs. 5 BGB-E – Ermächtigungsgrundlage Rechtsverordnung

Grundsätzlich ist es abzulehnen, dass das Verfahren zur Erstellung von Mietspiegeln in einer Rechtsverordnung geregelt werden soll, da die Gefahr besteht, dass die Grundsätze der Statistik bzw. Mathematik von politischen Motiven überlagert werden. Es steht zu befürchten, dass die Rechtsverordnung über eine Modifikation der statistischen Grundsätze missbraucht wird, das Mietniveau auf einem niedrigen Stand zu halten.

Letztlich wird eine Rechtsverordnung abgelehnt. § 558c Abs. 5 BGB ist zu streichen. Die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“¹ des BBSR, die zuletzt 2020 aktualisiert wurden und nochmals grundlegend überarbeitet werden sollen, stellen einen ausreichenden fachlichen Beitrag zur Erstellung von Mietspiegeln dar.

2. Zu § 558c Abs. 1, 4 BGB-E – Zuständigkeit

Bisher liegt die Erstellung von Mietspiegeln in der Zuständigkeit der Gemeinden. Nach § 558c BGB-E und weiteren Vorschriften soll die Zuständigkeit auf eine Behörde übergehen, die nach Landesrecht bestimmt wird. Das bedeutet, dass weiterhin die Gemeindeverwaltung zuständig bleibt, das Landesrecht aber auch eine andere Behörde bestimmen kann.

Nach Auffassung des IVD sollte es bei der bisherigen Zuständigkeitszuweisung bleiben, da die Gemeinde den lokalen Marktakteuren näher steht. Die vorgesehene Änderung beinhaltet das Risiko, dass eine Landesbehörde bestimmt wird, die für alle Mietspiegel im Land zuständig ist und von den örtlichen Gegebenheiten und Interessenvertretern weit entfernt ist.

3. Zu §§ 558c Abs. 3 BGB-E und 558d Abs. 2 BGB-E – Verlängerung Bindungszeiträume

Bei einfachen Mietspiegeln soll der Bindungszeitraum von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Hierdurch sollen die für die Erstellung und Anpassung eines Mietspiegels erforderlichen Kosten sinken. Dadurch sollen insbesondere für kleinere Gemeinden bestehende Hürden für die Entscheidung, ob Mietspiegel erstellt werden, abgebaut werden. Aus demselben Grund soll auch der Bindungszeitraum beim qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängert und die Neuerstellung nicht nach vier, sondern nach spätestens fünf Jahren erfolgen (§ 558d Abs. 2 BGB-E).

Eine Verlängerung dieser Zeiträume wird abgelehnt, da dies dazu führt, dass das vom Mietspiegel gezeichnete Bild von der Realität entrückt wird. Dies resultiert auch aus dem Gedanken, dass die Zeiträume, in denen die Mieten zur Erstellung der Mietspiegel erhoben werden, oftmals weit vor der Veröffentlichung liegen. In München lag der Erhebungstag rund eineinhalb Jahre vor der Veröffentlichung. Diese alten Daten hätten letztlich zu

¹ „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, zuletzt abgerufen am 6. Mai 2021, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=5

lange Gültigkeit und führen zu einer Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine möglichst realitätsgerechte und differenzierte Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete, so wie sie auch in der Zielsetzung des Referentenentwurfs formuliert und angestrebt wird, wäre nicht möglich. Stattdessen hätte man eine Art Mietendeckel durch die Hintertür.

Je älter die Daten sind, desto weniger Vertrauen haben Vermieter in den Mietspiegel. Die ihm innewohnende Befriedungsfunktion kann kaum noch erfüllt werden.

Verlängert man den Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete noch weiter, gehen die Befriedungsfunktion und damit das Vertrauen vollends verloren. Mietspiegel sind damit nur noch politisch gefärbte Indices, die nur noch die Funktion haben, eine Mietpreisentwicklung zu stoppen.

Wie sich eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes auf 20 Jahre auswirkt, hat kürzlich das CRES aus Freiburg errechnet. Ein von sechs auf 20 Jahre verlängerter Betrachtungszeitraum hätte zur Folge, dass die Mieten in Berlin 25 % niedriger wäre. In Potsdam sind es sogar 29 %. Im Schnitt über alle betrachteten 115 Städte, für die der IVD lückenlose Mietdaten für 20 Jahre bereitstellen konnte (hiermit werden rund 33% der deutschen Bevölkerung repräsentiert), würde die Mietspiegelmiete um 18 % zurückgehen. Insgesamt entspräche das einer Differenz von 24,4 % gegenüber der durchschnittlichen Marktmiete 2020.

Zu befürworten ist die Klarstellung in § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB-E, wonach der Erhebungsstichtag für den Beginn Bindungszeiträume maßgeblich sein soll. Bisher war umstritten, ob die Fristen mit dem Erhebungsstichtag, dem Anerkennungstag oder der Veröffentlichung des Mietspiegels beginnen. Eine Festlegung auf den Erhebungsstichtag ist auch deshalb zu befürworten, weil durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre ohnehin bereits viele „alte“ Daten einfließen und das Bild verzerrt wird.

Zudem sollte eine Regelung gefunden werden, die dem Umstand Rechnung trägt, dass die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens auf den vorhandenen Mietspiegel gestützt wird, im Zivilprozess aber ggfls. ein Folgemietspiegel herangezogen wird, da der Mietspiegel nur eine Erkenntnisquelle für das Gericht ist. Aus den längeren Bindungszeiträumen kann sich eine größere Abweichung zwischen den Mietspiegeln ergeben. Daher sollte der Vermieter im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens die Mietspiegelmiete indexieren dürfen.

Wenn es bei den verlängerten Bindungszeiträumen bleiben sollte, sollte wenigstens in § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB-E vorgesehen werden, dass von dem Rhythmus auch abgewichen werden kann. Nach der aktuellen Rechtslage „ist“ der Mietspiegel nach zwei Jahren anzupassen, künftig soll die Anpassung nach drei Jahren erfolgen. Es sollte der Kommune bzw. den Mieter- und Vermietervertretern auch ermöglicht werden, diesen nach zwei Jahren anzupassen.

4. Zu § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB-E – Fiktion der Wissenschaftlichkeit

Mietspiegel gelten nach § 558c BGB u.a. dann als qualifiziert, wenn sie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden.

Das Wort anerkannt soll gestrichen werden. Stattdessen soll die Wissenschaftlichkeit zukünftig vermutet bzw. fingiert werden.

So soll vermutet werden, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, wenn der Mietspiegel den Anforderungen einer noch zu erlassenden Rechtsverordnung entspricht.

Zudem soll vermutet werden, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, wenn eine nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkennen.

Die Vermutungen sollen widerlegt werden können.

Aus Sicht des IVD kann nicht fingiert werden, dass etwas nach wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Ein Mietspiegel muss immer offen für eine Überprüfung sein. Hierzu genügt die bloße Möglichkeit der Widerlegung der Vermutung nicht. Weicht der Mietspiegel von der Rechtsverordnung ab, wird die Fiktion auf dieser Ebene zwar beseitigt. In diesen Fällen würde im Fall der Einigung der zuständigen Stellen bzw. Interessenvertreter aber doch wieder vermutet werden, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, soweit eine Anerkennung erfolgt ist. Dies ist höchst problematisch. Denn aufgrund einer Einigung zwischen einer Behörde und Interessenvertretern kann denklogisch keine Wissenschaftlichkeit vereinbart bzw. fingiert werden.

Ohnehin ist die Regelung auch deshalb zu streichen, weil das Verhältnis der beiden Vermutungsregelungen untereinander völlig unklar ist, also ob es einen qualitativen Unterschied gibt.

Insgesamt sollte auf die neuen Sätze 2 und 3 verzichtet werden und es bei der bisherigen Regelung bleiben. Die künftigen qualifizierten Mietspiegel müssen sich erst einmal beweisen. Wenn die Qualität und das Vertrauen vorhanden sind, können sie mit einer Vermutungsregelung belohnt werden. Dies sollte eine Bedingung für eine prozessuale Privilegierung sein.

Positiv ist bei der Änderung von § 558d Abs. 1 Satz BGB nur zu sehen, dass das Merkmal „anerkannt“ gestrichen werden soll. Dieses erscheint entbehrlich und beseitigt die kaum zu beantwortende Frage, durch wen die Anerkennung erfolgen muss.

II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

1. Zu Art. 238 § 1 – Erhebung und Verarbeitung von Daten durch öffentliche Stellen

Künftig soll die Datenbasis zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verbessert werden, indem relevante Daten von öffentlichen Stellen abgerufen werden können. Hierbei handelt es sich um Daten, die unmittelbar für die Erstellung relevant sind. Das sind beispielsweise Daten, die aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus resultieren.

Zudem sollen die Meldebehörden und Stellen zur Erhebung der Grundsteuer Daten von Eigentümern und Mietern liefern, um bei diesen über eine Auskunftspflicht weitere Daten

zu erheben, die ihrerseits zur Erstellung der qualifizierten Mietspiegel verwendet werden können.

Die vorgesehenen Regelungen zum behördlichen Abruf von Daten im Bereich der Grundsteuer, dem Meldewesen und dem Zensus, um es der Behörde leichter zu machen, Sachverhalte zu identifizieren (Neuverträge und Mieterhöhungen), die zur Erstellung von Mietspiegeln dienlich sind, werden ausdrücklich befürwortet, um die Datenbasis signifikant zu verbessern.

Zudem wird angeregt, in Art. 238 § 1 Abs. 2 EGBGB-E klarzustellen, dass die Meldebehörden nur die Daten übermitteln, bei denen der Einzug nicht länger als sechs Jahre her ist. Nur solche Daten sind für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgrund des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes nach § 558 Abs. 2 BGB relevant.

2. Zu Art. 238 § 2 EGBGB-E – Auskunftspflichten

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sollen Eigentümer bzw. Vermieter und Mieter von Wohnraum nach Art. 238 § 2 EGBGB-E verpflichtet werden, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die Frage zu geben, ob die Wohnung vermietet und wie die Anschrift ist. Zudem soll nach Absatz 2 der Vorschrift Auskunft über bestimmte Erhebungsmerkmale durch die Eigentümer oder Mieter angegeben werden müssen. Die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs soll stichprobenartig erfolgen.

a)

Der Gesetzentwurf zählt die Erhebungsmerkmale in einem Katalog auf. Hierzu zählen neben Angaben zum Mietvertrag (z.B. Miethöhe, Art der Miete, letzte Mieterhöhung) auch die mietpreisbestimmenden Merkmale nach § 558 Abs. 2 BGB. Hierzu gehören Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Grundsätzlich wird die Auskunftspflicht befürwortet, da mit ihr die Datenbasis deutlich verbessert werden kann. Hieran kränken die meisten qualifizierten Mietspiegel, was zu Lasten der Akzeptanz geht. Außerdem erledigt sich mit der Auskunftspflicht die Diskussion um eine weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Denn der Bedarf hierfür wird oftmals damit begründet, dass die Datenbasis für die Mietspiegelerstellung zu gering sei. Im Übrigen ist die Auskunftspflicht gegenüber der Preisreduktion, die mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes einhergeht und eine Beschneidung der Eigentumsgarantie darstellt, das mildere Mittel, zumal die Auskunftspflicht nur stichprobenartig geltend gemacht wird.

In der Praxis werden die Vermieter bzw. ihre Verwalter und die Mieter die geforderten Angaben nicht immer zuverlässig machen können, da sie die Daten nicht parat haben oder die vorhandenen Daten nicht richtig zuordnen können. Dies gilt sowohl für Angaben zur Miete (letzte Mieterhöhung und Art, geförderte Miete, Art der Miete) wie auch zur Beschaffenheit und Ausstattung (Wertigkeit des Bodenbelages, Einbauküche). Zudem stehen viele Mieter und Vermieter vor sprachlichen Hürden, wenn es sich um Ausländer handelt. Die Fragebögen sollten daher so gestaltet sein, dass sie auch von einem Laien ausgefüllt

werden. Adäquate Ausfüllhinweise sind dabei unverzichtbar. Zudem sollten die Auskunftsbögen auch in anderen Sprachen zur Verfügung zu stellen.

b)

Bei den erhobenen Daten muss zudem sichergestellt werden, dass nur die üblichen Entgelte in den Mietspiegel einfließen, so wie es § 558 Abs. 2 BGB verlangt. Unübliche Mieten sind beispielsweise Wuchermieten, andererseits aber auch Gunstmieten (z.B. an Verwandte, Hausmeister oder ähnliches). Bei den immer weiter um sich greifenden lokalen, regionalen und föderalen Mieteingriffen stellt sich immer weiter die Frage, welche Mieten hiervon noch in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen dürfen. In Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 2 lit. f) EGBGB-E werden nur Gunstmieten aufgeführt.

Weitere Beispiele für diese problematischen Mieten sind gekappte Mieten aufgrund einer sog. „Abwendungserklärung“ oder aufgrund jedweder Vereinbarung mit dem Träger der Planungshoheit vereinbarten „Fördermiete“ z.B. Münchner Modell. Diese Mieten werden häufig deutlich unter der jeweiligen Mietspiegelmiete (z.T. auch mit Bezug auf diese) vereinbart. Werden diese möglicherweise unüblichen, da nicht von einer freien Vereinbarung der Vertragsparteien getragenen, Mieten wiederum in die Mietspiegeldaten einbezogen, ergibt sich ein (weiterer) Zirkelbezug, welcher jedoch ohne jeden Marktbezug somit der Willkür preisgegeben ist. Überdies wird damit der Grundsatz, keine geförderten Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einzubeziehen, unterlaufen.

3. Zu Art. 238 § 4 Bußgeldvorschriften

Vermieter oder Mieter, die ihrer Auskunftspflicht nach § 2 nicht nachkommen, können mit einer Geldbuße von bis 5.000 Euro sanktioniert werden, sofern sie vorsätzlich oder fahrlässig handeln.

Grundsätzlich ist es zu befürworten, dass ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht sanktioniert werden kann. Ohne Pönale geht die Auskunftspflicht ins Leere. Da in der Praxis viele Vermieter und die für sie bestellten Verwalter die Auskunftspflicht nicht vollständig erfüllen können, muss die Auskunftspflicht nachsichtig eingefordert werden. Nur dann ist ein Bußgeld von immerhin bis zu 5.000 Euro angemessen.

B. Entwurf eines Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetzes der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – BT-Drs. 19/23116

Der Gesetzentwurf eines Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetz sieht zahlreiche Verschärfungen des Wohnraummietrechts im Regelungsbereich der Mietpreisbremse und der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Die Ausnahmen von der Mietpreisbremse sollen im Wesentlichen gestrichen werden, der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll auf 20 Jahre verlängert werden.

Zudem sieht der Gesetzentwurf für das Gewerberaummietrecht zahlreiche mieterschützende Elemente vor, die es bisher nur im Wohnraummietrecht gibt. So sollen Kündigungs-

schutzvorschriften sowie ein Verlängerungsrecht für Kleingewerbemietler eingeführt werden. Die im Wohnbereich geltende Mietpreisbremse soll auch für Kleingewerbemietler anwendbar sein.

I. Änderungen im Gewerberaummietrecht

Mit dem Gesetzentwurf soll ein neu geregeltes soziales Gewerberaummietrecht im BGB aufgenommen werden. Dieses soll in §§ 578a bis 578e BGB-E geregelt werden. Dabei soll in § 578a BGB festgelegt werden, dass dieses soziale Gewerberaummietrecht nur für Verträge gilt, die eine Fläche von bis 250 m² zum Gegenstand haben oder die Flächen für bestimmte soziale Zwecke genutzt werden. Der angestrebte Schutz soll auf Gebiete mit einem angespannten Gewerbemietmarkt beschränkt sein. Dieser liegt vor, wenn es bestimmten Personengruppen nicht möglich ist, ein Gewerbemietvertrag zu angemessenen Bedingungen zu schließen. Bei den Personen handelt es sich um kleinere Unternehmen (bis zu 9 Beschäftigte und Jahresumsatz nicht mehr als zwei Mio. Euro). Einbezogen in die Beurteilung werden auch anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sowie sonstige von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder privat betriebene soziale Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen. Die entsprechenden Gebiete soll durch die Landesregierung in einer Rechtsverordnung ausgewiesen werden.

Inhaltlich sieht das Gesetz in § 578b BGB-E vor, dass im Geltungsbereich dieses Gesetzes Kündigungen des Vermieters nur erfolgen können, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Zudem ist vorgesehen, dass bei befristeten Verträgen von wenigstens sechs Monaten mindestens zwei Monate vor Ablauf einseitig bestimmen bzw. verlangen kann, dass sich das Mietverhältnis um bis zu zehn Jahre verlängert (§ 578c BGB-E). Die Miethöhe soll offenbar unverändert bleiben. Soweit es die Miethöhe bei Neuverträgen betrifft, soll hierfür eine strengere Mietpreisbremse gelten, die sich auch an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Zudem sollen die Instrumente der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) und die Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) übernommen werden.

Der IVD lehnt eine Übertragung von Teilen des sozialen Wohnraummietrechts auf das Gewerberaummietrecht ab, auch wenn der angestrebte Schutz nur für kleinere Unternehmer und bestimmte soziale Einrichtungen gelten soll. Der Gewerberaummieter ist nicht in gleicher Weise schützenswert, wie der Wohnraummieter. In der Regel handelt es sich um Kaufleute oder Gewerbetreibende, die ein unternehmerisches Risiko tragen. Durch die vorgeschlagenen Änderungen würde man das Risiko reduzieren und auf den Vermieter übertragen. Zu bedenken ist auch, dass sich die Gefahr des Scheiterns auch deshalb häufig realisiert, weil die angebotene Leistung am Markt nicht oder nicht mehr überzeugt. Das Konsumverhalten der Menschen hat sich geändert, was auch dazu geführt hat, dass es insbesondere kleinere Gewerbetreibende in einer Pandemie und in Konkurrenz zu einem starken Online-Handel schwerer haben.

Soweit der Mieter einen sozialen Zweck verfolgt, kann dessen Unwirtschaftlichkeit nicht durch den Vermieter kompensiert werden. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe und nicht die eines einzelnen Vermieters.

Im Gegensatz zum Mieter handelt es sich bei den Vermietern oftmals um Privatleute. Das gilt insbesondere für die Mietverhältnisse und Geschäftsräume, die der Gesetzentwurf im

Blick hat. Dieser will ja gerade Kleingewerbetreibende, kleine Handwerksbetriebe und soziale Einrichtungen schützen, die sich nicht in der 1A-Lage befinden. Solche Mieter haben oftmals Klein- und Amateurvermieter als Vermieter.

Freilich gibt es auch gewerbliche oder sogar institutionelle Vermieter, mit denen entsprechende Mietverhältnisse bestehen. Hier stellt sich aber ebenfalls die Frage, ob der Mieter als Gewerbetreibender eines besonderen Schutzes bedarf. Denn das Wesen des bisherigen Gewerberaummietrechts liegt insbesondere darin, dass die Parteien die Konditionen des Mietvertrages frei vereinbaren können. So kann beispielsweise eine umsatzabhängige Miete vereinbart werden. Hat der Mieter wenig Umsatz, zahlt er auch weniger Miete. Ist der Umsatz höher, profitiert hiervon auch der Vermieter. Üblich sind auch befristete Mietverträge. Die Motive hierfür können auf beiden Seiten unterschiedlich für eine Befristung sein. Der Mieter möchte vielleicht zunächst prüfen, ob das Geschäft anläuft und hätte vielleicht gerne einen jederzeit kündbaren Vertrag. Die Bank, die das Geschäft finanziert, möchte aber vielleicht Gewissheit haben, dass das Geschäft auch auf Dauer angelegt ist. Der Vermieter hat dann ein Interesse an einer Mindestlaufzeit, wenn geschäftsbedingte Umbauten vorgenommen werden. Um den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden, ist ein flexibles Mietrecht nötig.

Ein weiterer Grund, der gegen eine Adaption des sozialen Wohnraummietrechts spricht, ist dass sich die Preisentwicklung deutlich entspannt hat. Die Preisentwicklung bzw. -dynamik hat durch die Pandemie deutlich abgenommen. Nach Auswertungen des IVD ergibt sich das folgende Bild für die Einzelhandelsflächen.

Die Preise für Einzelhandelsflächen haben sich über die vergangenen 10 Jahre hinweg sehr unterschiedlichen in den einzelnen Lage- und Größensegmenten entwickelt. In keiner Aggregation von Städte(größen)klassen (Klein-, Mittel-, Großstädte u.a.) ergab sich ein einheitliches Bild. So gab es Jahre mit (marginalen) Preissteigerungen aber auch Preisrückgängen. 2020 jedoch zeigte sich bereits vor Ausbruch der Pandemie ein Preisrückgang in nahezu allen Kategorien und Städteklassen. Im Herbst 2020 hat der IVD seine Mitgliedsunternehmen befragt, wie diese die Preisentwicklung seit Beginn der Pandemie einschätzen. Nahezu einhellige Meinung war, dass die Einzelhandelsmietpreise seit Pandemiebeginn gesunken, teils gar stark gesunken sind. Etwa 30% hatten eine Preisstagnation bzw. auch einen fehlenden Mietmarkt in Pandemiezeiten beobachtet.

Die im Gesetzentwurf aufgeführten Preissteigerungen sind falsch. Demnach soll es in Berlin zwischen 2009 und 2018 in den 1B-Lage eine Preissteigerung von 266 % für größere Ladenflächen gegeben haben. Um 200 % sollen sie bei kleineren Flächen gestiegen sein. Die Angaben basieren auf einer Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Bundestagsfraktion der Grünen (BT-Drs. 19/7410 vom 28.1.2019). Erstellt wurde die Antwort damals vom Bundeswirtschaftsministerium, das sich seinerseits auf Zahlen des IVD berufen hat. Das Bundeswirtschaftsministerium hat bei der Auswertung der Preisspiegel des IVD übersehen, dass sich die Erhebungskriterien geändert haben. 2009 wurden im IVD-Preisspiegel noch die günstigen B-Lage aufgenommen, wie zum Beispiel die Müllerstraße im Wedding. Im Jahr 2018 wurden nur noch die teuren Nebenlagen um die Hotspots aufgenommen, wie um die Friedrichstraße und den Kurfürstendamm. Der Fehler wurde vom RBB im Rahmen eines Beitrages um die Berliner Bundesratsinitiative auf Einführung einer Gewerbemietpreisbremse aufgedeckt („Die Legende von der Verdreifachung der Gewerbe-

mieten“, rbb 24 online vom 3.2.2020). Der Gewerbeimmobilienpreisindex von Immobilienscout 24 und dem IW Köln weist für den Zeitraum von 2009 bis 2012 eine Preissteigerung von 63 % aus.

Das derzeit einzig relevante Thema im Bereich der Gewerberaumvermietung ist der Pandemie bedingte Leerstand, der überall auszumachen ist. Verdrängung durch Mieterhöhungen findet nicht statt. Mieter, insbesondere von Einzelhandelsflächen, befinden sich derzeit in der deutlich komfortableren Situation. Nach einer Umfrage unter den 6.000 Mitgliedsunternehmen des IVD ist auch zu erwarten, dass der Leerstand auch bleibt, es sich also um einen unumkehrbaren Entwicklung handelt. Hiervon gehen rund 70 Prozent der Befragten aus. Nach einer IVD-Analyse sind hiervon insbesondere Klein- und Mittelstädte betroffen, wo immerhin 70 Prozent der Deutschen leben. In den Mittelstädten (20.000 – 100.000 Einwohner) ist die Zunahme des Leerstands mit fast 27 Prozent am gravierendsten. Aber auch in Kleinstädten ist der Leerstand um 25 Prozent angestiegen. Derzeit stehen in den Klein- und Mittelstädten den IVD-Marktberichterstatteern zufolge rund 15 Prozent der Läden in den 1A-Lagen leer. In den 1-B-Lagen der Klein- und Mittelstädte beläuft sich die Leerstandsquote auf bis zu 25 Prozent, in den Nebenlagen sogar auf 28 Prozent. Der Druck auf die B- und Nebenlagen wird sich weiter erhöhen, wenn die Einzelhändler, die die Krise überstehen, die Gunst der Stunde nutzen und aus den B- und Nebenlagen aufrücken in die A-Lagen. Diese Entwicklung ist auch in den Großstädten auszumachen.

Durch die wirtschaftliche Entwicklung ist dem Anliegen des Gesetzentwurfs insoweit der Boden entzogen worden.

II. Änderungen im Wohnraummietrecht

1. Zu §§ 556d bis 556g BGB-E – Mietpreisbremse

Der Gesetzentwurf sieht zum einen vor, dass die Mietpreisbremse verschärft werden soll. Nach aktueller Rechtslage kann bei der Wiedervermietung einer Wohnung eine Miete verlangt werden, die 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Nach § 556d Abs. 1 BGB-E soll die Wiedervermietungsmiete nicht höher als 5 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Liegt die Vormiete bereits oberhalb dieser 110%-Grenze, darf der Vermieter nach der aktuellen Rechtslage (§ 556e BGB) auch die Vormiete verlangen. Diese Regelung soll gestrichen werden, was dazu führen kann, dass die Miete gegenüber der Vormiete abzusenken ist. Zudem soll die Befreiung von der Mietpreisbremse nach umfassender Modernisierung gestrichen werden (§ 556f Satz BGB). Der Neubau soll nur noch in der Weise privilegiert werden, indem zwar eine Marktmiete verlangt werden kann, bei Nachfolgevermietungen die Miete nicht angehoben werden darf. Eine höhere Miete ist nur zulässig, solange die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 5 % übersteigt. Zudem sieht der Gesetzentwurf umfassendere Informationspflichten über das Zustandekommen der veranschlagten Miete vor. Hierzu sollen auch verpflichtend Belege vorgelegt werden (§ 556g BGB). Letztlich sollen die Länder ermächtigt werden, für die Dauer von zehn Jahren Gebiete zu bestimmen, in den die Mietpreisbremse gelten soll. Bislang gilt die Mietpreisbremse bereits seit 2015.

Der IVD lehnt eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse ab, da bereits die aktuelle Mietpreisbremse kaum mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Denn das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse im Jahr 2019 diese nur deshalb verfassungsrechtlich gebilligt, weil sie zeitlich befristet ist und somit nur vorübergehend derart weit in die Grundrechte des Vermieters eingreift. Ob das Bundesverfassungsgericht der aktuellen Mietpreisbremse zustimmen würde, die letztes Jahr um weitere fünf Jahre verlängert wurde, ist trotz des grundsätzlich weiten Beurteilungsspielraums des Gesetzgebers fraglich. Erstrecht stellt sich diese Frage bei dem vorliegenden Gesetzentwurf der deutlich weiter in die Grundrechte eingreift (Art. 14 GG, Art. 3 GG) vereinbar ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss der Vermieter die Miete auch bei bestehenden Mietverträgen erhöhen dürfen und an der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienmarktes teilhaben können.

Dass eine verschärfte Mietpreisbremse auch politisch zum Scheitern verurteilt ist, zeigt die Erfahrung mit dem Berliner Mietendeckel, was grundsätzlich auch für die verfassungsrechtliche Beurteilung von Belang ist (Prüfung der Geeignetheit einer Maßnahme).

So gab es infolge des Mietendeckels Ende 2020 bis zu 60 Prozent weniger verfügbare Wohnungen auf den Immobilienportalen als vor Inkrafttreten des Gesetzes. Während sich das Angebot verringert hat, stieg gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen um 70 Prozent.

Bundesweit haben sich die Warteschlangen vor den angebotenen Wohnungen verkürzt, in Berlin dagegen sind sie immer länger geworden. Der Neubau hat durch den Berliner Mietendeckel Schaden genommen. Denn während in ganz Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen weiter steigt, sinken sie in Berlin im vierten Jahr rot-rot-grüner Regierungszeit in Folge, allein 2020 um fast zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Markt für Grundstücke, die für den Neubau von Mehrfamilienhäusern genutzt werden können, ist laut Gutachterausschuss Berlin im Jahr 2020 gar um 60 Prozent eingebrochen. Gegen verschärfte Mietpreisbremse spricht auch, dass die Mietsteigerungen gegenüber den Vorjahren in der Regel abgenommen haben.

2. Zu § 558 BGB-E – Betrachtungszeitraum ortsübliche Vergleichsmiete 20 Jahre

Nach dem Gesetzentwurf soll der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6 auf 20 Jahre erweitert werden, obwohl dieser kürzlich gerade schon von vier auf sechs verlängert wurde.

Der IVD lehnt jede weitere Verlängerung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden ab, da die Befriedungsfunktion der Mietspiegel damit verloren geht. Die ortsübliche Vergleichsmiete hat insbesondere bei einer solchen krassen Verlängerung auf 20 Jahre nichts mehr mit der Marktsituation zu tun. Jede weitere Verlängerung führt zu einem Einfrieren der Mietpreisentwicklung. Gerade in nachgefragten Städten würden die Mieten staatlich nach unten korrigiert werden. Das Center of Real Estate Studies (CRES) hat 2016 im Auftrag des IVD in einer Studie 50 Kommunen untersucht und eine Verlängerung auf zehn und acht Jahre durchgerechnet. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraumes wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter und Monat gesenkt. Aktuelle Berechnungen des CRES, wie sich eine Verlängerung

des Betrachtungszeitraumes auf 20 Jahre auswirkt, haben ergeben, dass die Mieten in Berlin 25 % niedriger wäre. In Potsdam sind es sogar 29 %. Im Schnitt über alle betrachteten 115 Städte, für die der IVD lückenlose Mietdaten für 20 Jahre bereitstellen konnte (hiermit werden rund 33% der deutschen Bevölkerung repräsentiert), würde die Mietspiegelmietspiegel um 18 % zurückgehen. Insgesamt entspräche das einer Differenz von 24,4 % gegenüber der durchschnittlichen Marktmiete 2020.

Zudem würde eine Erweiterung praktisch über Nacht zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen, da sich die negative Mietsteigerungsmöglichkeit auf die Beleihungswerte der Immobilien auswirkt. Mit den gesunkenen Immobilienwerten reduzieren sich auch die Unternehmenswerte der Vermietungsunternehmen. Schließlich könnte es sogar zu Verwerfungen an den Finanzmärkten kommen. Folge der geringeren Beleihungswerte sind schlechtere Konditionen für neue Kredite zur Durchführung von Modernisierungen und Neubaumaßnahmen. Schlechtere Konditionen haben denklogisch auch Einfluss darauf, ob die Maßnahme überhaupt ergriffen werden soll. Denn schließlich bleibt der Vermieter auf den höheren Finanzierungskosten sitzen.

Letztlich müssten selbst sozial verantwortliche Vermieter stärker als bisher im Fall einer zeitlichen Ausdehnung prüfen, das Mieterhöhungspotenzial voll auszuschöpfen, um die Beleihungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Nach jetziger Rechtslage muss die Miete 15 Monate unverändert sein und darf sich innerhalb von 3 Jahren nur auf 20 % bzw. in angespannten Wohnungsmärkten nur um 15 % erhöhen, vgl. § 558 BGB. Durch die Pläne werden die Mieten länger eingefroren. Deshalb werden Vermieter mit Blick auf die derzeitigen Kappungsgrenzen das vorhandene Mieterhöhungspotenzial stärker nutzen müssen. Andernfalls würde die Vermietung unwirtschaftlich und damit zu einem Verlustgeschäft. Das kann auch nicht im Interesse der Befürworter einer Erweiterung des Bezugszeitraumes sein.

C. Antrag „Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“ der Fraktion FDP

Die FDP Fraktion verfolgt mit ihrem Ziel, die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern. Hierzu schlägt sie vor, mietspiegelbestimmende über die Finanzverwaltung zu beschaffen. Vermieter sollen in den Gebieten, in den es qualifizierte Mietspiegel gibt oder geben soll, in ihrer Steuererklärung (Anlage V) Angaben zu den mietspiegelrelevanten Angaben machen, die anschließend dem Mietspiegelersteller zur Verfügung gestellt werden soll.

Grundsätzlich wird der Antrag befürwortet, da mit ihm die Datenbasis verbessert werden kann.

Problematisch ist allerdings beim Vorschlag der FDP, dass im Gegensatz zur Auskunftspflicht, die nur stichprobenartig geltend gemacht wird, alle Steuerpflichtigen die Daten angeben müssen. So viele Daten sind aber nicht erforderlich, so dass der Vorschlag aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gerechtfertigt erscheint. Zudem besteht – wie bei der Auskunftspflicht – die Gefahr, dass nicht alle angeforderten Angaben zuverlässig gemacht werden können. Durch die in der Abgabenordnung enthaltene Pflicht zur Abgabe vollständiger Angaben, die sich dann auch auf die mietspiegelrelevanten Daten erstreckt, wird

die Steuererklärung unvollständig, wenn der Vermieter dieser Pflicht nicht nachkommt. Hierdurch werden die in der Abgabenordnung vorgesehenen Mechanismen in Gang gesetzt, die auch zu Sanktionen führen können.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net