



Berliner Mieterverein

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Stellungnahme des Berliner Mietervereins e.V.

zum Entwurf der Bundesregierung über ein

**Gesetz zur Reform des Mietpiegelrechts
(Mietspiegelreformgesetz-MsRG)**

BT-Drucksache 19/26918

Berlin, 18. Mai 2021

Autor: Reiner Wild

1. Grundsätzliches

Nicht nur in Berlin, sondern auf fast allen Wohnungsmärkten bundesdeutscher Großstädte, Universitätsstädte und sonstiger Ballungsräume zeigt sich eine andauernde Knappheit an günstigem Wohnraum. Diese Knappheit wird mit großer Wahrscheinlichkeit noch mehrere Jahre andauern. Eine Entlastung am Markt durch für breite Schichten der Bevölkerung beziehbaren Mietwohnungsneubau ist nicht in Sicht. Das hochpreisige Neubauangebot geht am Bedarf der Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft weitgehend vorbei. Die wenigen neu gebauten Sozialwohnungen kompensieren bislang noch nicht einmal den Verlust von Preis- und Belegungsbindungen älterer Bestände. Bund, Länder und Kommunen sind daher gefordert, alle möglichen Maßnahmen zur Verbesserung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum zu ergreifen. Flankierend dazu sind Maßnahmen für einen besseren Mieterschutz dringend erforderlich und zeitnah zu realisieren, um die Ausnutzung von Wohnraummangel auf den Immobilienmärkten zu verhindern. Da der Markt die Probleme nicht lösen kann, sind staatliche Regulierungen erforderlich. Im Bürgerlichen Gesetzbuch sind die Grundlagen für ein zivilrechtliches Mietpreisrecht angelegt. Die zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten insbesondere in den Ballungsgebieten hat dazu geführt, dass die Vertragsfreiheit kein hinreichender Garant mehr für gerechte Mieten und einen ausgewogenen Mieterschutz ist. Das Mietpreisrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch bedarf einer Nachbesserung. Für die Dämpfung der Mietenentwicklung könnte grundsätzlich neben der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ebenso von Bedeutung wie die nachvollziehbare Begründung von Mieterhöhungen und deren Überprüfbarkeit anhand von Mietspiegeln eine Bedeutung haben.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt, dass die Bundesregierung die Angriffsmöglichkeiten auf die Mietspiegel – in der Regel durch die Vermieter - reduzieren und den Mietern/Mieterinnen ein geeigneteres Kontrollinstrument zur Seite stellen will. Allerdings bezweifelt der Mieterverein, dass dies mit dem vorliegenden Gesetzentwurf (BT-Drucksache 19/26918) gelingen kann. Insoweit stellt sich inzwischen die grundsätzliche Frage, ob der ortsüblichen Vergleichsmiete auf angespannten Märkten eine Dämpfungswirkung für die Mietenentwicklung überhaupt zukommen kann. Auch ist denkbar, dass die ortsübliche Vergleichsmiete zum Beispiel bei einer weiteren Senkung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB zumindest für Mieterhöhungen an Bedeutung verlieren würde. Bei Wiedervermietung ist zumindest aktuell aufgrund von § 556e und § 556f BGB die Relevanz der ortsüblichen Vergleichsmiete ohnehin eingeschränkt.

Zwar hat spätestens seit Einführung des Gesetzes zur Mietpreisbremse im Jahr 2015 (§§ 556d ff. BGB), wonach die Miete bei Wiedervermietung im Grundsatz nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, die ortsübliche Vergleichsmiete eine zunehmende Bedeutung erlangt, gleichwohl wird

deutlich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete den wohnungs- und mietenpolitischen Zielen nur begrenzt Rechnung tragen kann.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff („empirisch normativ“). In Abs. 2 des § 558 BGB wird lediglich erläutert, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Diesen Auslegungsspielraum nutzen Vermieter dafür, die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Marktmiete gleichzusetzen und mit diesem Argument die Anwendung von Mietspiegeln, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, auszuhebeln. Dabei wird verkannt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete eine eigene Größe ist, die nach dem gesetzgeberischen Willen eben nicht die Marktmiete widerspiegeln, sondern als eigene Größe nicht nur als Instrument für Mieterhöhungen, sondern auch der Befriedung im Mietverhältnis dienen soll.

Dieser gesetzgeberische Wille zeigte sich 1971 in der Abschaffung der Änderungskündigung, also der Möglichkeit, Mietverhältnisse über Wohnraum zum Zwecke von Mieterhöhungen zu kündigen. Vermieter hatten zunehmend von der Möglichkeit der Änderungskündigung Gebrauch gemacht, um die Marktmiete zu realisieren, was zu einer sozialen Schieflage zulasten der Mieterinnen und Mieter führte. Der Gesetzgeber sah Handlungsbedarf und führte das Verbot der Änderungskündigung ein. Gleichzeitig wurde den Vermietern mit der Einführung des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25.11.1971 (BGBl. 71, 1839) die Möglichkeit gegeben, ihr Eigentum vor dem Hintergrund steigender Kosten weiterhin zu bewirtschaften und Mieterhöhungen in einem vorgegebenen Rahmen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen.

Mit der Einführung der qualifizierten Mietspiegel und der zunehmenden Marktanspannung ab 2010/2011 hat leider zumindest in Berlin die gerichtliche Auseinandersetzung um die Anwendung des Mietspiegels zugenommen. Dabei ist der Berliner Mietspiegel sehr anwenderfreundlich. Doch wurden zum Zweck von den Mietspiegel übersteigender Mietforderungen vermehrt die Methoden zur Aufstellung angegriffen. Dabei wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dem langjährigen Vorsitzenden des Mietgerichtstages zu folgen sein: „Realistischerweise wird man wohl feststellen müssen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung selbst mit maximalem Aufwand niemals wissenschaftlich so exakt ermittelt werden kann, dass das Ergebnis so eindeutig ist, dass bei einer zweiten unabhängigen Feststellung Cent genau der gleiche Betrag herauskommt“.

(U.Börstinghaus, in Schmidt-Futterer: Mietrecht, 14. Auflage 2019, S.2052).

Zentrale Problempunkte waren bisher und bleiben es auch mit diesem Gesetz:

die Beweislast über die Qualifiziertheit des Mietspiegels beim Mieter/der Mieterin und die uneingeschränkte freie richterliche Beweisführung, die trotz der Vermutungswirkungen die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Gutachten ermöglicht.

Das Mietspiegelreformgesetz findet im Übrigen keine Antworten auf die Frage, wie Investitionen in CO₂- und Energieverbrauchsminde rung sich in Mietpreisen sozialverträglich wiederfinden können. Bei einer „Verwissenschaftlichung“, die im Übrigen zumindest für die anwendenden Mieter:innen keine Vorteile bringt, wird eine Berücksichtigung des energetischen Zustands im Mietpreis immer schwieriger. Sollte der Gesetzgeber mit der Merkmalausweitung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die energetische Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB) den normativen Charakter dieses Instruments gestärkt haben wollen, wo wird dies durch überzogene Anforderungen im Rahmen der Qualifiziertheit konterkariert. Es dürfte in der Regel aussichtslos sein, auf angespannten Märkten, der Haupteinsatzorte von qualifizierten Mietspiegeln, Mietpreiseffekte in Abhängigkeit von energetischen Zustand nachweisen zu wollen.

Neben der verstärkten Rechtssicherheit von Mietspiegeln bedarf es weitergehender Instrumente zur Mietendämpfung.

Senkung der Kappungsgrenze

Die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau ist nach Ansicht des Berliner Mietervereins dringend erforderlich und würde einen deutlich stärkeren Effekt bei der Mietendämpfung erzielen. Auf angespannten Wohnungsmärkten schöpfen Vermieter die Mieterhöhungspotentiale in bestehenden Mietverhältnissen aus. Die Mietpreisbremse wird beim Abschluss von Neuverträgen oft ignoriert oder erlaubt wegen der Ausnahmen Mietsprünge. Die auf diese Weise hochpreisigen Neuabschlüsse und umfangreichen Mieterhöhungen insbesondere nach Modernisierung der letzten vier Jahre erhöhen die ortsübliche Vergleichsmiete und fließen in die Mietspiegeldaten ein, die wiederum zur Begründung von Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen dienen. Auf diese Weise kommt es in Mietspiegeln zu erheblichen Steigerungen der Oberwerte. Damit werden Mieterhöhungen ermöglicht, die weit über der Kappungsgrenze liegen. Die Kappungsgrenze erlangt somit eine zunehmende Bedeutung und wird bei Mieterhöhungen oft zum entscheidenden Korrektiv. Vor diesem Hintergrund ist nach Ansicht des Berliner Mietervereins (BMV) eine Senkung der Kappungsgrenze geboten. Sie sollte im freifinanzierten Wohnungsbau gem. § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf maximal 2 % pro Jahr eingeschränkt werden, in den anderen Gebieten auf 10 % in drei Jahren.

Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bislang ist in § 558 Abs. 2 BGB geregelt, dass die üblichen Entgelte der letzten sechs Jahre betrachtet werden, die sich entweder verändert haben oder die neu vereinbart worden sind. Bestandsmieten, die sich nicht verändert haben, bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt und können damit nicht dämpfend auf die ortsübliche Vergleichsmiete einwirken.

Somit hat die derzeitige gesetzliche Regelung zur Folge, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Mieten gebildet wird, die insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten unter Ausnutzung der Mangellage als hohe Wiedervermietungsflächen abgeschlossen oder unter Ausschöpfung aller Mieterhöhungspotenziale angepasst worden sind.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auch unveränderte Mieten aus Bestandsmietverhältnissen Teil der üblicherweise in einer Gemeinde gezahlten Entgelte sein sollen. Der Gesetzgeber selbst hatte bei Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25.11.1971 (BGBl. 71, 1839) beabsichtigt, als Maßstab für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Entgelte zugrunde zu legen. Dabei bezog sich dieser Maßstab mit Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete noch auf alle gezahlten Mieten, unabhängig davon, wann die Mietänderung oder die Mietvereinbarung getroffen wurde. Erst im Rahmen der Liberalisierung der Wohnungsmärkte wurde durch gesetzliche Regelung der Bezugszeitraum zunächst auf drei Jahre und später dann auf vier Jahre verkürzt. Unterdessen erfordert die Situation eine Regulierung, um die Folgen der Liberalisierung der Wohnungsmärkte wieder ein Stück weit einzufangen. Der Berliner Mieterverein befürwortet die Einbeziehung aller Mieten für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also auch der Mieten, die sich nicht verändert oder die nicht neu vereinbart wurden. Dies würde auf die Rechtslage zurückgehen, wie sie bei Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben war und die als verfassungsgemäß vom Bundesverfassungsgericht anerkannt worden ist (BVerfG vom 23.4.1974).

Außerdem wird nach Ansicht des Berliner Mietervereins das Abbild der üblichen Entgelte einer Gemeinde verkürzt dargestellt, wenn die Betrachtung auf die Mieten begrenzt wird, die in einem festgelegten Zeitraum vereinbart oder verändert worden sind, denn auch die unveränderten Mieten sind Teil der üblicherweise gezahlten Entgelte auf einem Wohnungsmarkt. Mit der Betrachtung aller Mieten würde sich außerdem eine spürbare Dämpfung des Mietspiegelniveaus ergeben, wie die Stuttgarter Untersuchung zur Auswirkung einer Änderung des Bezugszeitraums auf das Mietpreisniveau gezeigt hat.

Im Rahmen der Stellungnahme macht der BMV weiterhin Ergänzungsvorschläge z.B. zur Stichtagsmiete, zur Mietspiegelerstellungspflicht und zu den Anforderungen an die Begründung von Mieterhöhungen. Diese Vorschläge zur Mietendämpfung finden sich im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme.

Zu den einzelnen Regelungen des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts zuzüglich von BMV-Ergänzungsvorschläge

1. § 558a Abs. 2 / § 558a Abs.3 BGB:

Die Anforderungen an die Begründung von Mieterhöhungen sind von essentieller Bedeutung, ist doch hinlänglich durch die Mietrechtsberatungspraxis bekannt, dass nur der kleinere Teil der Mieterschaft die materielle Begründetheit von Mieterhöhungen prüft und Kenntnis über die formellen Voraussetzungen hat. Insoweit bedauert der BMV, dass der Änderungsvorschlag aus dem Referentenentwurf von BMJV/BMI zu den o.g. Gesetzesnormen im vorliegenden Gesetzentwurf entfallen ist. Der BMV empfiehlt, bei Vorliegen eines Mietspiegels nach § 558d BGB die Begründung einer Mieterhöhung mittels Vergleichswohnungen oder Mietdatenbanken auszuschließen. Die Neuregelung entfaltet vor allem Wirkung im Hinblick auf die Vergleichswohnungen, denn Mietdatenbanken sind zwar rechtlich bisher zugelassen, kommen aber in der Praxis nicht mehr vor. Der BMV schlägt allerdings zusätzlich vor, auch auf die Begründungsmöglichkeit mit einem Sachverständigengutachten zu verzichten, da die Qualität der Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Gutachten deutlich geringer ist. Die Begründungsmöglichkeit mittels Vergleichswohnungen widerspricht beim Mietspiegel nach § 558d BGB zudem dem Grundtenor des Gesetzentwurfs. Es wird davon ausgegangen, dass für qualifizierte Mietspiegel die Vermutung gilt, die ortsübliche Vergleichsmiete widerzugeben. Ein Sachverständigengutachten weist in der Regel deutlich weniger Mietwerte aus und kann die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit wissenschaftlicher Ermittlung belegen. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, bedarf es daher keiner weiteren Begründungsmöglichkeiten. Ist ein Vertragspartner der Auffassung, der Mietspiegel bilde eben nicht die ortsübliche Vergleichsmiete richtig ab, so steht es ihm frei, die Begründung mit dem qualifizierten Mietspiegel insoweit einzuschränken, als die Qualifiziertheit bestritten wird und daher die Mieterhöhung auch mit anderen Mitteln (siehe § 558a Abs. 2 BGB) begründet werden kann. Würde man das Begründungsmittel „Sachverständigengutachten“ auch bei qualifizierten Mietspiegeln weiter zulassen, steigt das Risiko gutachterlicher Auseinandersetzungen im Prozess, was wegen der erheblichen Kosten vermieden werden sollte. Hinzukommt, dass die Prüfmöglichkeit der Mieter bei Sachverständigengutachten in der Regel nicht gegeben ist.

Ergänzungsvorschläge des BMV:

a)

§ 558 a Abs.4 Satz 1 BGB soll dahingehend geändert werden, dass der Vermieter auch begründen muss, aufgrund welcher Merkmale und in welcher Höhe vom Mittelwert des Mietspiegels bis zu den Unter- oder Oberwerten abgewichen werden soll, wenn der Mietspiegel eine Spanne enthält.

Es ist grundsätzlich nicht nachvollziehbar, warum mit einer Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden darf, der Vermieter aber bei seinem Mieterhöhungsverlangen nicht präzise darlegen muss, was er als ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung annimmt. Dass der Vermieter lediglich formelle Voraussetzungen erfüllen muss und dem Mieter die materielle Prüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete überbietet wird, ist eine nicht nachvollziehbare und die Mieter benachteiligende Regelung.

b)

§ 558a Abs. 2 Satz 1 Nr.4 soll dahingehend geändert werden, dass der Vermieter wieder fünf Vergleichswohnungen benennen muss, die nicht aus seinem Bestand sein dürfen, wenn ein Mietspiegel nach § 558c BGB vorliegt.

Diese Regelung würde auch einfache Mietspiegel aufwerten. Die gängige Praxis ist, dass Vermieter Wohnungen aus ihrem eigenen Bestand als Vergleichswohnungen benennen, die vor nicht langer Zeit vermietet wurden und in denen in der Regel ein deutlich höheres Mietniveau bezahlt wird. Die Rechtsprechung hat das Einzugsdatum bislang nicht als erforderliches Vergleichskriterium akzeptiert. Die vom BMV geforderte Neuregelung würde die Begründung mit Vergleichswohnungen deutlich erschweren.

2.§ 558c Abs. 1 BGB

Zustimmung des BMV für die Ersetzung des Wortes „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“. Auf eine Bewertung dieser Änderung in den weiteren Regelungen des BGB wird verzichtet.

3.§ 558c Abs. 3 BGB

Die Laufzeitverlängerung der Mietspiegel von zwei auf drei Jahre wird grundsätzlich vom BMV begrüßt. Denn die regelmäßig nach dem Erscheinen eines Mietspiegels einsetzende Mieterhöhungswelle wird somit verzögert, sodass mittelfristig eine Dämpfung der Mietsteigerungen eintritt.

Die für die Anpassung eines Mietspiegels erforderlichen Kosten sinken. Damit steigt auch der Anreiz, Mietspiegel zu erstellen.

Allerdings erhöht sich das Risiko, dass wegen der längeren Laufzeit der Mietspiegel Vermieter verstärkt bei Mieterhöhungen in der zweiten Hälfte der Laufzeit für die ortsübliche Vergleichsmiete einen gegenüber dem Erstellungstichtag erhöhten, extrapolierten Mietbetrag berücksichtigt sehen wollen, was gemäß BGH vom (Az. VIII ZR 295/15, vom 15.3.2017) auch zulässig wäre. Der BMV plädiert daher für eine Klarstellung. Grundsätzlich ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass sich die Marktverhältnisse erkennbar und messbar erst nach einer Frist von bisher 2 Jahren ändern. Einer Stichtagsanpassung im „Normalfall“ bedarf es daher nicht. Es ist auch nicht erkennbar, warum mit der 2- oder 3 Jahres-Frist Art 14 Abs. 1 GG tangiert sein sollte. In diesem Fall könnte man am Ende auch noch die Einjahressperrfrist nach § 558 Abs. 1 BGB als nicht verfassungsgemäß betrachten.

Ergänzungsvorschlag des BMV:

§ 558c Abs. 3 BGB soll daher lauten:

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von drei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Für diese Geltungsdauer bilden die bei Erstellung des Mietspiegels zum Erhebungsstichtag ermittelten Werte die ortsübliche Vergleichsmiete ab.

Mit der aktuell zulässigen Stichtagsregelung wird die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erschwert und die Bedeutung von Mietspiegeln geschwächt, was mit großer Rechtsunsicherheit und Anwendungsschwierigkeiten in der Praxis einhergeht, nicht zuletzt wegen der unterschiedlichen und umstrittenen Ansätze zur Ermittlung des Stichtagszuschlags in der Praxis.

Vor dem Hintergrund, dass insbesondere qualifizierte Mietspiegel alle zwei bzw. drei Jahre an das Marktgeschehen anzupassen sind, ist es Vermietern zuzumuten, die Anpassungen der ortsüblichen Vergleichsmiete über die Mietspiegel abzuwarten. Insofern erschließt sich die Erforderlichkeit eines Stichtagszuschlags nicht.

Vor der Zielsetzung, Mietspiegel zu stärken und die ortsübliche Vergleichsmiete als Abbild der üblichen Entgelte zu sichern, ist daher eine gesetzliche Klarstellung geboten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete Gültigkeit hat und nicht durch Stichtagszuschläge verändert werden kann.

4.§ 558c Abs. 4

Dass in Satz 2 die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt werden sollen, begrüßt der BMV. Die Klarstellung, dass Mietspiegel zu veröffentlichen sind, ist zwingend. Ohne eine Veröffentlichung könnte die Funktion des Mietspiegels, für Transparenz am Mietmarkt zu sorgen und den Vertragspartnern ein Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung zu stellen, nicht erreicht werden.

Ergänzungsvorschlag des BMV:

In § 558c Abs. 4 soll es heißen:

In Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden Mietspiegel zu erstellen, wenn dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist und Wohnen zur Miete der überwiegende Teil der Wohnraumversorgung darstellt. Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern haben Mietspiegel zu erstellen, falls die Gemeinde als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt wurde.

Es steht zu befürchten, dass auch die geplanten Gesetzesänderungen aus dem Mietspiegelreformgesetz nur begrenzt die nach Landesrecht zuständigen Behörden animieren, Mietspiegel zu erstellen. Deshalb sollte eine grundsätzliche Erstellungspflicht bestehen, von der nur unter bestimmten Bedingungen abgewichen werden kann.

5. § 558c Abs. 5

Dass in der Rechtsverordnung auch Regelungen zur Dokumentation und Veröffentlichung festgelegt werden können, damit eine Präzisierung die Anwendung und Handhabung für die Vertragspartner ebenso erleichtert wird wie für die Gerichte, begrüßt der BMV.

6. § 558d Abs. 1

Die Streichung des Wortes „anerkannten“ wird vom BMV begrüßt. „Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“ waren in der Vergangenheit oft Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Richter haben zumeist nicht die Expertise zu entscheiden, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und haben daher häufig teure Sachverständigen-Gutachten eingeholt, die für sie dann ebenfalls schwer verständlich waren. In Zusammenspiel mit der geplanten Mietspiegel-Verordnung wird die Prüfung, ob Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden, erleichtert.

Die Anfügung der folgenden Sätze in § 558 d Abs. 1:

„Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, so gilt er als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. 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“ entspricht dem Gesetzesziel und wird, insoweit damit eine Beweislastumkehr erzielt würde, vom BMV begrüßt.

Mit der neuen Vermutungsregelung, dass der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, wenn er durch die zuständige Behörde und die

Interessenvertreter der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist, hätte der Mieter gemäß Begründung des Gesetzentwurfs zukünftig nicht mehr die Beweislast, dass der Mietspiegel qualifiziert ist. Diese Anforderung war in der Regel schon aus Kostengründen durch den Mieter nicht zu erfüllen. Es muss nun nicht mehr derjenige, der sich auf den Mietspiegel beruft (in der Regel der Mieter) dessen Qualifiziertheit darlegen und beweisen, sondern derjenige, der sich auf die fehlende Qualifiziertheit beruft (in der Regel der Vermieter).

Diese Beweislastumkehr wird aber bestritten (siehe Börstinghaus, Ulf; Zu den Plänen für ein neues Mietspiegelrecht, NZM 2020,965). Am Ende würde es ausreichen, die Qualifiziertheit des Mietspiegels mit substantiierten Angriffen auf einzelne Anforderungen aus der geplanten Rechtsverordnung zu erschüttern. Abgesehen von hier bereits vorliegenden Abweichungen von der vermuteten Wirkung der Neuregelung dürfte die erhoffte Beweislastumkehr schon deshalb nicht zum Tragen kommen, weil Vermieterverbände wohl kaum einen Mietspiegel mitzeichnen, dem derartige Wirkungen beigemessen werden.

7.§ 558d Absatz 2

Gegen die vorgeschlagenen Änderungen hat der BMV keine Bedenken.

8.Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB Artikel 238 Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel

§ 1 Erhebung und Übermittlung von Daten

§ 2 Auskunftspflichten

§ 3 Datenverarbeitung

§ 4 Bußgeldvorschriften

Der BMV unterstützt die vorgesehenen Regelungen und begrüßt, dass diese nicht – wie im Referentenentwurf vorgesehen war - im BGB sondern im EBGB verankert werden sollen.

Berlin, 18.5.21

i.V. Reiner Wild

- Geschäftsführer -