19. Wahlperiode

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Wortprotokoll
der 156. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
Berlin, den 19. Mai 2021, 17:30 Uhr
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Heribert Hirte, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einziger Tagesordnungspunkt **Seite 8**

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

BT-Drucksache 19/26918

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Wirtschaft und Energie
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Gutachtlich:
Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Dr. Johannes Fechner [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Gökay Akbulut [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

b) Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel

BT-Drucksache 19/15264

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Dr. Johannes Fechner [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Gökay Akbulut [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Teilnehmende Abgeordnete **Seite 4**

Sprechregister Abgeordnete **Seite 6**

Sprechregister Sachverständige **Seite 7**

Anlagen:
Stellungnahmen der Sachverständigen **Seite 29**

Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
CDU/CSU	Heil, Mechthild	☐	Amthor, Philipp	☐
	Heveling, Ansgar	☐	Frei, Thorsten	☐
	Hirte, Dr. Heribert	☒	Gutting, Olav	☐
	Hoffmann, Alexander	☐	Hauer, Matthias	☐
	Jung, Ingmar	☐	Launert, Dr. Silke	☐
	Lehrieder, Paul	☐	Lindholz, Andrea	☐
	Luczak, Dr. Jan-Marco	☒	Maag, Karin	☐
	Müller, Axel	☐	Middelberg, Dr. Mathias	☐
	Müller (Braunschweig), Carsten	☒	Nicolaisen, Petra	☐
	Oellers, Wilfried	☐	Noll, Michaela	☐
	Sensburg, Dr. Patrick	☐	Schipanski, Tankred	☐
	Steineke, Sebastian	☐	Throm, Alexander	☐
	Thies, Hans-Jürgen	☐	Vries, Kees de	☐
	Ullrich, Dr. Volker	☐	Weisgerber, Dr. Anja	☐
	Warken, Nina	☐		
	Wellenreuther, Ingo	☐		
SPD	Brunner, Dr. Karl-Heinz	☐	Miersch, Dr. Matthias	☐
	Dilcher, Esther	☐	Müller, Bettina	☐
	Fechner, Dr. Johannes	☒	Nissen, Ulli	☒
	Groß, Michael	☒	Özdemir (Duisburg), Mahmut	☐
	Lauterbach, Dr. Karl	☐	Rix, Sönke	☐
	Post, Florian	☐	Schieder, Marianne	☐
	Rawert, Mechthild	☐	Vogt, Ute	☐
	Scheer, Dr. Nina	☐	Wiese, Dirk	☐
	Steffen, Sonja Amalie	☐	Yüksel, Gülistan	☐
AfD	Brandner, Stephan	☐	Curio, Dr. Gottfried	☐
	Jacobi, Fabian	☐	Haug, Jochen	☐
	Maier, Jens	☒	Maier Dr., Lothar	☐
	Peterka, Tobias Matthias	☐	Seitz, Thomas	☐
	Reusch, Roman Johannes	☐	Wirth, Dr. Christian	☐
FDP	Buschmann, Dr. Marco	☐	Ihnen, Ulla	☐
	Helling-Plahr, Katrin	☐	Schinnenburg, Dr. Wieland	☐
	Martens, Dr. Jürgen	☐	Skudelny, Judith	☐
	Müller-Böhm, Roman	☐	Thomae, Stephan	☐
	Willkomm, Katharina	☒		

	Ordentliche Mitglieder	**Unterschrift**	**Stellvertretende Mitglieder**	**Unterschrift**
DIE LINKE.	Akbulut, Gökay	☐	Jelpke, Ulla	☐
	Mohamed Ali, Amira	☐	Lay, Caren	☒
	Movassat, Niema	☐	Meiser, Pascal	☒
	Straetmanns, Friedrich	☐	Möhring, Cornelia	☐
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Bayram, Canan	☒	Kühn (Tübingen), Christian	☒
	Keul, Katja	☐	Künast, Renate	☐
	Rößner, Tabea	☐	Mihalic, Dr. Irene	☐
	Rottmann, Dr. Manuela	☐	Schauws, Ulle	☐

Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	**24**
Michael Groß (SPD)	**17**
Stellvertretender Vorsitzender Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	**8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28**
Christian Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	**17, 25**
Caren Lay (DIE LINKE.)	**17, 25**
Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)	**17, 25**
Jens Maier (AfD)	**25**
Carsten Müller (Braunschweig) (CDU/CSU)	**17**
Katharina Willkomm (FDP)	**16**

Sprechregister Sachverständige

	Seite
Axel Gedaschko GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Präsident	**8, 24**
Sebastian Klöppel Deutscher Städtetag, Köln	**9, 22, 25**
Jürgen Michael Schick Immobilienverband Deutschland - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V., Berlin Präsident	**10, 21, 26**
Prof. Dr. Steffen Sebastian Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission	**11, 20**
Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Präsident	**12, 20, 26**
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Präsident	**13, 19, 27**
Dr. Melanie Weber-Moritz Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Bundesdirektorin	**14, 18, 27**
Reiner Wild Berliner Mieterverein e. V. Geschäftsführer	**15, 18, 28**

Der stellvertretende Vorsitzende **Dr. Heribert Hirte**: Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich eröffne die 156. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz mit der öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und dem Antrag der FDP-Fraktion „Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“. Ich begrüße die Abgeordneten im Saal, die per Webex zugeschalteten Kolleginnen und Kollegen sowie die Sachverständigen, von denen die Herren Gedaschko, Klöppel, Sebastian und Wild sowie Frau Weber-Moritz per Webex zugeschaltet sind. Ich begrüße Herrn Parlamentarischen Staatssekretär Christian Lange sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Bundesregierung, die per Webex zugeschaltet sind, sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer auf der Tribüne. Gegenstand der heutigen Anhörung ist ein Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Stärkung der Rechtssicherheit und Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel. Ziel ist insbesondere eine Klarstellung der Ermächtigung für eine Mietspiegelverordnung, in der die maßgeblichen wissenschaftlichen Grundsätze zur Ermittlung des Mietspiegels konkretisiert werden. Eine Verbesserung der Qualität und Aussagekraft von Mietspiegeln fordert auch die Fraktion der FDP mit ihrem Antrag, der ebenfalls Gegenstand der heutigen Anhörung ist. Die Sachverständigen erhalten zunächst die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme. Wir beginnen dabei alphabetisch, heute also mit Herrn Gedaschko. Bitte bemühen Sie sich, nicht länger als 4 Minuten zu sprechen. Im Saal läuft eine Uhr mit, und zwar rückwärts. Nach dreieinhalb Minuten gibt es eine akustische Vorwarnung. Zeigt die Anzeige rot, sind die 4 Minuten abgelaufen. Die zugeschalteten Sachverständigen sowie alle anderen per Webex zugeschalteten Teilnehmer bitte ich, Ihre Mikrofone auszuschalten, solange Sie nicht sprechen. An den Vortrag der Stellungnahmen schließen sich die Fragerunden an – eine oder mehrere, je nachdem wie viele Fragen gestellt werden. Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen, – um das bewährte Verfahren noch einmal in Erinnerung zu rufen – können in jeder Fragerunde höchstens zwei Fragen stellen; also zwei Fragen an einen Sachverständigen oder eine Frage an zwei Sachverständige. Wenn Sie per Webex teilnehmen, bitte ich Sie, Ihren Fragewunsch im Chat mitzuteilen – das Sekretariat informiert mich dann darüber. Die Sachverständigen werden nach der ersten Fragerunde in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge – heute also beginnend mit Herrn Wild – um Ihre Antworten gebeten. Bitte halten Sie sich mit ihren Antworten kurz! In der zweiten Antwortrunde werden die Sachverständigen dann wieder in alphabetischer Reihenfolge um ihre Antworten gebeten. Die Anhörung ist öffentlich und wird auf Video aufgezeichnet. Die Ausstrahlung erfolgt live auf Kanal 3 des Parlamentsfernsehens. Nach der Ausstrahlung ist die Aufzeichnung der Sitzung in der Mediathek abrufbar. Das Sekretariat fertigt auf der Grundlage einer Tonaufzeichnung ein Wortprotokoll an. Bild- und Tonaufnahmen von der Tribüne oder per Webex sind nicht gestattet. Ebenfalls nicht gestattet sind Beifalls- oder Missfallensbekundungen von der Tribüne. Rein vorsorglich möchte ich noch darauf hinweisen, dass Störungen in der Sitzung nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht (§ 112 OWiG) bzw. Strafrecht (§ 106b StGB) geahndet werden können. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Herr Gedaschko, bitte, Sie haben das Wort.

SV **Axel Gedaschko**: Herr Professor Hirte, vielen Dank für die Gelegenheit. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. begrüßt ausdrücklich das Ziel der Mietspiegelreform, durch verlässliche Grundsätze, bei deren Erstellung für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Thema Miethöhen zu sorgen und begrüßt auch das entsprechende Ziel aus dem Koalitionsvertrag. Dort heißt es: „Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.“ Im absoluten Widerspruch dazu steht aber das Vorhaben der großen Koalition, den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern zu wollen. So wird die Funktion des Mietspiegels als verlässliches Radar zur Bestimmung der ortsüblichen Mieten ausgehebelt und letztendlich ad absurdum geführt. Je älter ein Mietspiegel ist, desto weniger werden die tatsächlichen Marktverhältnisse abgebildet. Er wird so zum Zerrspiegel der Marktverhältnisse und die zwei Kardinalfunktionen die ein qualifizierter Mietspiegel hat

– die Befriedungsfunktion und die Vermutungswirkung – werden schlicht und ergreifend ausgehöhlt. Die Befriedungsfunktion entsteht dadurch, dass der qualifizierte Mietspiegel als Begründungsmittel mit einer klaren Orientierungswirkung dient. Die Befriedung kann aber nur gelingen, wenn die Akzeptanz hoch ist und der Mietspiegel geachtet und anerkannt wird. Dazu müssen die Werte im Mietspiegel das widerspiegeln, was das Gesetz verlangt, die Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier aber wird der Mietspiegel zum Zweck der Mietpreisfestschreibung schlicht und ergreifend missbraucht. Die Akzeptanz wird schwinden, denn durch die bereits erfolgte Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahren müssen bei der Mietspiegelerstellung bereits jetzt schon im großen Umfang ältere Mietdaten mit einbezogen werden. Der geplante weitere Eingriff beim Bindungszeitraum führt dazu, dass sich der Mietspiegel nun noch weiter von den tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmieten entfernt. Dem Rechtsfrieden zwischen Vermietern und Mietern wird aus unserer Sicht so ein Bärendienst geleistet. Wenn man eine Begrenzung der Mietspiegelentwicklung will – wofür wir als sozial orientierte Vermieter im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft ausdrücklich Verständnis haben –, dann soll man dafür auch die Instrumente nutzen, die dafür vorgesehen sind, zum Beispiel die Kappungsgrenzen, nicht aber andere Instrumente, wie hier den Mietspiegel. Aufgabe des Mietspiegels ist es, ein Instrument des Messens zu sein, was durch ortsübliche Vergleichsmieten und Kappungsgrenzen inhaltlich gesteuert wird. Zudem geht nach der Gesetzesvorlage auch die Vermutungswirkung im Fall eines Streites vor Gericht verloren, denn die Gerichte müssen im Streitfall die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Je älter aber die Daten des Mietspiegels sind, desto geringer ist natürlich die Vermutungswirkung. Diese wird schon durch den Anscheinsbeweis wiederlegt und der BGH verlangt aus diesem Grunde bereits heute schon ausdrücklich die Berücksichtigung einer in das richterliche Ermessen gestellten Stichtagsdifferenz. Daher unsere dringende Bitte: Verzichten Sie auf eine weitere Politisierung des Mietspiegels. Das richtet eher Schaden an. Dann gibt es noch das Kostenargument für die drei Jahre: Alles soll preiswerter werden. Nach Informationen aus der Drucksache werden unterm Strich insgesamt 160 Kommunen mit qualifizierten Mietspiegeln im Durchschnitt um 7.000 Euro im Jahr entlastet. Es handelt sich in der Regel um große Kommunen. Aus unserer Sicht eine sehr fragliche Begründung in einem Rechtsstaat. Der Verlust an Rechtssicherheit steht in keinem angemessenen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung. Zudem wird es aus der veränderten, von uns begrüßten Art der Datenerhebung Kosteneinsparungen in einer sehr viel größeren Dimension geben. Denn etwa 50 Prozent der Mietspiegelkosten entfallen bislang auf die sehr mühselige Datenerhebung, die in der Vergangenheit eben fehleranfällig war und deshalb häufig auch nachgearbeitet werden musste. Durch die nun beabsichtigte Auskunftspflicht und Einbeziehung verschiedener Behörden ist ein Qualitätssprung zu erwarten. Und deshalb wird es hier zu einer gewünschten Kosteneinsparung kommen, so dass die drei Jahre aus diesem Grunde überhaupt nicht notwendig sind. Vielleicht noch eine Empfehlung: Wir würden uns sehr wünschen, dass auch entlang der Intention des Antrags der FDP das Instrument der Mietdatenbank mit Leben gefüllt würde. Wir empfehlen dringend, die heute vorhandenen digitalen Möglichkeiten zu nutzen. Der Aufbau einer Mietdatenbank ist heute in einer Modellregion gestartet und mit Bundesmitteln gefördert worden, um so tatsächlich aktuell einen großen Datenschatz zu haben, auf den man sich stützen kann, der dann auch letztendlich für größeren Rechtsfrieden, und auch für eine größere Verbreitung in Deutschland, in mehreren Städten, sorgen kann. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Gedaschko. Der weitere Gedanke war aber schon jenseits der normalen Spielzeit und ich habe mich gefragt, wie Sie es hinbekommen haben, es mit einem einzigen Satz so lang werden zu lassen. Deshalb die Bitte an die anderen Sachverständigen, dass nicht nachzumachen, denn sonst bekommen wir ein zeitliches Problem. Herr Klöppel hat als Nächster das Wort.

SV **Sebastian Klöppel**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender, vielen Dank den Damen und Herren Abgeordneten, vielen Dank auch für die Einladung. Ich denke, die vergangenen Wochen haben uns allen nochmal intensiv vor Augen

geführt, mit welcher Intensität, aber auch Emotionalität die wohnungs- und mietenpolitische Debatte derzeit in vielen Städten in Deutschland geführt wird, insbesondere natürlich in Berlin selbst. Für uns. Für die Städte, heißt das, dass wir mehr Sachlichkeit in der Debatte brauchen – auch in den anderen Städten. Mehr gute Mietspiegel sind dafür, unserer Meinung nach, entscheidend. Was sind gute Mietspiegel? Gute Mietspiegel liefern präzise und rechtssichere Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Mieter und Vermieter, und zwar auf Augenhöhe, möglichst ohne schwammige Interpretationsspielräume. Sonst ist diese Augenhöhe zu Lasten der Mieter eher nicht vorhanden. Diese Anforderungen erfüllen qualifizierte Mietspiegel in der Regel. In einigen Fällen auch einfache Mietspiegel. Diese guten Mietspiegel sind das Zentralinstrument, mit dem die existierenden Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Miethöherecht gerecht umsetzbar werden. Anders herum formuliert, könnte man auch sagen: Ohne gute – also in der Regel qualifizierte – Mietspiegel ist keine rechtssichere Anwendung, beispielsweise der Mietpreisbremse, möglich. Das möchte ich nochmal betonen. Nicht nur das Miethöherecht ist für uns Städte von Bedeutung, sondern auch das Steuerrecht, die Wertermittlung bei Immobilien und das Sozialrecht in Fragen der Angemessenheit von Unterkunftskosten. Um all diese Rechtsgebiete vernünftig bearbeiten zu können, brauchen wir als Städter diesen vorgesehenen, auch untereinander abgestimmten Dreiklang aus dem vorliegenden Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung. Ja, die brauchen wir, auch wenn sie noch punktuell Anpassung vertragen kann. Diese drei Instrumente können, wenn sie zusammen wirken, wirklich etwas bewirken. Insgesamt halten wir das Mietspiegelreformgesetz für in weiten Teilen sehr gelungen. Also bitte, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, setzen Sie es auch um. Wir brauchen das unserer Einschätzung nach auch ein bisschen schneller, als es im Moment im Gesetz vorgesehen ist. Da ist ja eine Übergangsvorschrift von ungefähr einem Jahr geregelt. Wir würden das gerne schneller umsetzen. Denn es gibt ein paar zentrale Regelungen für die Praxis der Erstellung des Mietspiegelantrags – nämlich zur Datenübermittlung und zur Auskunftspflicht. Die sind für die Erstellungspraxis ganz entscheidend. Denn so ist eine präzise, effiziente, transparente, nachweisbare und repräsentative Datenerhebung möglich. Das ist die Grundlage eines jeden Mietspiegels und auch für die spätere Legitimation enorm wichtig. Mit diesen Elementen – Erleichterungen bei der Datenübermittlung und Auskunftspflicht – können wir endlich wesentlich zielgenauere, datensparsamere Stichproben ziehen und dürfen auf weit höhere Ausschöpfungen dieser Stichproben, somit auch auf Kostenersparnis hoffen. Das Ganze würde dann enorm zur Versachlichung beitragen können. Wir würden sogar als Städte weitergehen und sagen: Wir können auch unseren Beitrag dazu leisten, indem wir ein bisschen in uns selbst hineinhorchen und sagen: Einem Mietspiegel in Form einer amtlichen Statistik würden wir uns auch nicht verschließen. Dann wären sie weisungsgebunden. Auch das hat seine Vorteile, selbst für die Städte, die sonst regelmäßig bei jeder Veröffentlichung eines Mietspiegels ins Dauerfeuer der wiederstreitenden Interessen geraten. Diese Dauerfeuer sind nicht immer begründet, diskreditieren Mietspiegel aber schon oft vor ihrem Inkrafttreten. Schließlich weise ich noch darauf hin, dass wir die drei Vergleichswohnungen als Begründungsmittel so nicht brauchen. Bei guten Mietspiegeln nach diesen Kriterien eigentlich auch keine Sachverständigengutachten. Auch die Mietdatenbank ist zwar eine schöne Idee. Aber bevor das umgesetzt wird, sollte man das erstmal erforschen und ausprobieren. Das wäre sinnvoll. Aber gute Mietspiegel sind dadurch nicht umgehend zu ersetzen. Kostengünstiger wird das möglicherweise auch nicht. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Klöppel. Als Nächster hat Herr Schick im Raum das Wort.

SV **Jürgen Michael Schick**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, verehrte Damen, meine Herren. Mietspiegel bieten Vermietern und Mietern bei Wiedervermietungen und Mieterhöhungen eine Orientierung. Aber diese Aufgabe werden sie nur erfüllen, wenn sie auch die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden, also die realen Verhältnisse. Man spricht bei der ortsüblichen Vergleichsmiete oft von der modifizierten Marktmiete. Aber aus Modifikation darf aus unserer Sicht nicht Manipulation werden. Ich

glaube, Mietspiegel müssen frei von politischen Motiven sein. Sie müssen neutral sein. Sie müssen unabhängig sein, Mietspiegel sollten die Miete abbilden, sie aber nicht machen. Je weiter Angebotsmiete und Mietspiegel auseinanderdriften, desto weniger Akzeptanz und Vertrauen erhalten Mietspiegel aus unserer Sicht. Ein nicht akzeptierter Mietspiegel ist wertlos. Grundsätzlich befürworten wir alle Bemühungen, die dazu dienen, das Vertrauen in den Mietspiegel zu stärken. Spätestens seit Einführung der Mietpreisbremse ist dieses Bedürfnis noch größer geworden. Sie wissen das bestens. Die Mietpreisbremse knüpft nun mal an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Ich glaube, der vorliegende Gesetzentwurf enthält dabei gute Lösungsansätze, die weiterverfolgt werden sollten. Das gilt insbesondere für die geplante Auskunftspflicht des Vermieters und des Mieters, die wir ausdrücklich begrüßen. Mit der Auskunftspflicht wird auch der Diskussion um eine weitere Verlängerung des Betrachtungszeitraums zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die oftmals mit einer Verbreiterung der Datenbasis begründet wird, der Boden entzogen. Sie ist gegenüber dieser Einschränkung der Eigentumsgarantie, die mit einer abermaligen Verlängerung des Betrachtungszeitraums verbunden wäre, das deutlich mildere Mittel. Aus der Praxis gesprochen, dürfte bei der Umsetzung der Auskunftspflicht aber problematisch sein, das Vermieter und Mieter nicht immer in der Lage sein werden, die Angaben vollständig zu machen. Also, Mieter wissen nicht unbedingt, wann die letzte Mieterhöhung war, geschweige denn, ob es eine bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder ob es eine Modernisierungsmieterhöhung war, ob der Bodenbelag hochwertig oder ob die teilweise möblierte Küche eine Einbauküche ist. Das kann nur dann richtig eingeordnet werden, wenn Mietern und Vermietern adäquate Ausfüllhinweise zur Verfügung gestellt werden. Im Ergebnis ist der mit der Auskunftspflicht verbundene Eingriff aber aus unserer Sicht hinzunehmen, da er nur stichprobenartig erfolgen wird. In Deutschland gibt es aber auch 746 einfache Mietspiegel, die eine durchaus hohe Befriedungsfunktion besitzen. Und damit das so bleibt, sollten für die Anerkennung nur die Mieter- und Vermietervertreter zuständig sein. Die einfachen Mietspiegel sollten in der Hand derjenigen liegen, die den Markt am besten kennen, und das sind nun einmal Mieter und Vermieter. Lassen Sie mich zum Bindungszeitraum etwas sagen: Die Verlängerung der Bindungszeiträume hat naturgemäß einen bremsenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung, was sicher auch beabsichtigt ist. Das damit die Akzeptanz von Mietspiegeln weiter abnimmt, ist jedoch ein Preis, den Sie dafür in Kauf nehmen. Aus diesem Grund lehnen wir eine Verlängerung der Bindungszeiträume ab. Kritisch ist die prozessuale Wirkung, die qualifizierte Mietspiegel künftig haben sollen. Künftig soll ja vermutet werden, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht oder nach diesen erstellt wurde, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Dadurch soll dann die Angreifbarkeit der Mietspiegel verschlechtert werden. Eine derartige prozessuale Privilegierung ist aus unserer Sicht derzeit abzulehnen. Ich denke, hiermit sollte gewartet werden, bis erwiesen ist, dass sich die Qualität und damit auch die Akzeptanz der qualifizierten Mietspiegel wirklich verbessert hat. So viel zum Einstieg. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Schick, als Nächster hat das Wort Herr Sebastian, der uns per Webex zugeschaltet ist.

SV **Prof. Dr. Steffen Sebastian**: Herzlichen Dank, sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, herzlichen Dank nochmal für die Einladung. Ich vertrete hier die Mietspiegelkommission der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., die sich aus zehn ausgewählten Wissenschaftlern und Mietspiegelerstellern zusammensetzt. Wir wollen Standards entwickeln für einen qualitativ hochwertigeren und trotzdem bezahlbaren Mietspiegel. Aus unserer Sicht ist der Gesetzentwurf zum Mietspiegel grundsätzlich geglückt. Insbesondere die Auskunftspflicht wird geradezu einen Quantensprung für die Datenqualität bringen. Die Mietspiegelerstellung wird dadurch sehr viel leichter, die Mietspiegel werden sehr viel besser und das Ganze wird auch noch billiger werden. Wir sehen aber an zwei Stellen noch ganz wesentlichen Nachbesserungsbedarf. Mietspiegel sollten – wie alle anderen amtlichen Statistiken – endlich unabhängig erstellt werden. Wenn im Moment in den Städten Mietspiegel

erstellt werden, werden die wesentlichen Entscheidungen von Interessensvertretern getroffen, von den Vertretern der Stadt, der Mieter und der Vermieter. Diese entscheiden schlussendlich darüber, ob der Mietspiegel in Kraft tritt. Das sind aber keine Statistiker, und die entscheiden notwendigerweise interessensgeleitet. Und das, was sie entscheiden, ist nicht notwendigerweise immer methodisch richtig. Und diese Mietspiegel mit den dann falsch berechneten Mieten, führen immer wieder zu Streit. Diese Mietspiegel landen immer wieder vor Gericht. Bei allen amtlichen Statistiken ist Unabhängigkeit der ganz selbstverständliche Standard. Das ist in Deutschland so und das ist international so. Warum soll ausgerechnet bei einer so wichtigen Statistik, wie den Mietspiegeln, ein geringerer Standard gelten? Der Deutsche Städtetag selbst hat in seiner Stellungnahme erklärt, dass er auf den Einfluss auf Mietspiegel verzichtet. Wenn die Städte selber sagen: Wir wollen diesen Einfluss gar nicht, das schafft nur Ärger, Unabhängigkeit ist besser, sollte sich auch der Bundesgesetzgeber dieser Bitte nicht verschließen. Ein weiteres ebenso wichtiges Element ist der Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller. Im Moment darf jeder Mietspiegel erstellen, ohne erstmal nachweisen zu müssen, ob er das überhaupt kann. Im Ergebnis bezahlen die Kommunen immer wieder Hunderttausende für fehlerhafte Mietspiegel. Vor Gericht wird dann gestritten, ob das überhaupt stimmen kann, was die Mietspiegel ausweisen. Die besten Gesetze und die vielen Details, die in der geplanten Mietspiegelverordnung enthalten sind, werden aber nichts helfen, wenn die notwendigen Kenntnisse fehlen, das auch richtig umzusetzen. Ein Sachkundenachweis, den wir jetzt hier fordern, ist auch nicht der wissenschaftliche Anspruch aus dem Elfenbeinturm. Wir wollen gar keine Wissenschaft, wir wollen solides, statistisches Handwerk. Wir haben uns jahrelang intensiv mit der Praxis, mit Mietspiegelerstellern, mit Vertretern der Kommunen und mit dem Verband der Städtestatistik auseinandergesetzt. Der Vorschlag, den wir jetzt entwickelt haben, gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag und dem Verband der Städtestatistiker, liegt Ihnen heute vor. Das trifft nicht nur den Kern der Sache, was wirklich wichtig ist. Es ist auch tatsächlich umsetzbar. Ohne Unabhängigkeit und Sachkunde fehlt der Mietspiegelreform aber das entscheidende Fundament. Wenn Sie das jetzt nicht ändern, werden die Streitigkeiten im Wesentlichen so weitergehen. Der Gesetzentwurf macht die Mietspiegel besser, das ist überhaupt gar keine Frage. Eine rechte Reform ist das jetzt aber noch nicht. Es fehlt aber auch nicht mehr sehr viel, um daraus eine echte, eine nachhaltige Reform zu machen. Ich darf Sie jetzt inständig bitten, diesen letzten Schritt, diese letzten zwei Schritte noch zu gehen – Unabhängigkeit und Sachkundenachweis – und dann haben wir die Mietspiegel auch endlich dauerhaft aus der Diskussion heraus und die Politik kann sich anderen, vielleicht sogar noch wichtigeren Themen widmen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Den letzten Satz muss man auf sich wirken lassen. Vielen Dank. Wir bekommen das natürlich immer wieder gesagt, andererseits sind alle Themen wichtig. Als Nächster hat das Wort Herr Siebenkotten.

SV **Lukas Siebenkotten**: Herzlichen Dank. Dieser gilt insbesondere den Abgeordneten, die es geschafft haben, drei Vertreter des Deutschen Mieterbunds einzuladen. Wir kennen das sonst gar nicht. Normalerweise ist von uns immer nur einer da. Wir sitzen dann vier oder fünf Vermietervertretern gegenüber. Dass wir jetzt ausnahmsweise mal Augenhöhe haben, ist ein gewaltiger Fortschritt – unabhängig von der Frage, wie wir diesen Gesetzentwurf beurteilen. In der Sache erinnere ich mich daran, dass es das zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz im Jahre 1974 gab. Damals wurde der Mietspiegel eingeführt. Der hieß damals „Übersicht über die üblichen Entgelte“ und enthielt keine zeitliche Beschränkung. Das heißt, es ging nicht darum, nur die Mieten der letzten vier oder sechs Jahre abzubilden oder die in diesen vier oder sechs Jahren gebildeten Mieten, sondern alle. Damit war das ein tatsächlicher Spiegel, ein Abbild der Realität und nicht nur ein Abbild eines Ausschnitts der Realität. Der Antrag der FDP-Fraktion geht übrigens von einem völlig anderen Verständnis aus. Der will nicht die gesamte Realität abbilden, sondern nur die Marktmiete. Die ist natürlich Realität, aber auch nur ein ganz kleiner Ausschnitt daraus. Insofern unterscheiden wir uns da ein wenig. Der Deutsche Mieterbund begrüßt das Bemühen der

Bundesregierung, der gesamten Realität näher zu kommen, und begrüßt daher auch, dass der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert worden ist. Wenn man da richtig was gestalten wollte, müsste man darüber nachdenken, ob man nicht zu den Ursprüngen zurückkehrt, wie wir sie damals im Jahre 1974 hatten. Am besten könnte man damit operieren, dass man ein Immobilienregister oder ein sonst ähnliches Transparenzinstrument schafft, in das alle Mieten, auch die Änderungen der Mieten, aufgenommen würden, was dann übrigens nebenher noch dazu führen würde, dass man einen Mietspiegel praktisch per Knopfdruck erstellen könnte und überhaupt kein aufwendiges Verfahren betreiben müsste. Man müsste sich auch nicht mit der Frage beschäftigen, wie qualifiziert die denn eigentlich sind. Wir sind der Meinung, dass, so lange dieser Vorschlag, von dem wir aktuell ausgehen, nicht mehrheitsfähig ist und nicht umgesetzt wird, man dann wenigstens die Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern dazu verpflichten sollte, einen Mietspiegel zu erstellen. Ja, das Konnexitätsprinzip verlangt natürlich dann, dass man den Gemeinden auch das Geld dafür gibt. Aber ehrlich gesagt, das wäre für Bund und/oder Länder jetzt nicht so schlimm. Ich will nicht sagen, die könnten das aus der Portokasse bezahlen, aber sie könnten es bezahlen. Also, wir sollten nicht davor zurückschrecken, ab einer bestimmten Größenordnung hier eine Verpflichtung einzuführen. Obwohl die Bundesregierung das zu unserem Bedauern nicht vorschlägt, begrüßen wir ihre Absicht, die Bedeutung und Akzeptanz von Mietspiegeln zu stärken und den qualifizierten Mietspiegeln mehr Durchschlagskraft beimessen zu wollen. Dabei liegt uns am Herzen, dass auch die einfachen Mietspiegel – insoweit stimme ich mit den anderen überein, die das vorher schon gesagt haben – vor Ort die notwendige Anerkennung bei den zuständigen Gerichten erhalten. Denn Mietspiegel stellen ein Befriedungsinstrument dar. Und wenn diese Befriedung durch den einfachen Mietspiegel erreicht werden kann, ist dagegen nichts einzuwenden. Was wir nicht verstehen, ist, dass die im Referentenentwurf vorgesehene Streichung des Begründungsmittels mit den drei vergleichbaren Wohnungen jetzt nicht mehr stattfinden soll. Unserer Ansicht nach hätte man nicht nur das, sondern auch noch das Sachverständigengutachten als Begründungsmittel im Bereich qualifizierter Mietspiegel streichen sollen, damit man ausschließlich auf den qualifizierten Mietspiegel rekurrieren kann. Wir begrüßen, anders als Herr Gedaschko – aber das mag Sie jetzt auch nicht weiter verwundern –, die Verlängerung des Geltungszeitraums von zwei auf drei Jahre. Allerdings hat die nur dann einen Sinn, wenn der damit verbundene Dämpfungseffekt nicht durch gerichtliche Stichtagsregelungen konterkariert wird. Dann kann man es auch gleich lassen. Lassen Sie mich als Letztes noch sagen, dass die Umkehrung der Darlegungs- und Beweislast, die ja durch die Vermutungswirkung entsteht, dass ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, wenn sie von drei Gruppen als qualifiziert anerkannt worden ist, gut ist, wenn sie denn funktioniert. Das ist der letzte Punkt, auf den ich hinweisen will: Wenn eine solche Regelung dazu führt, dass die Vermieter von vornherein sagen, wir akzeptieren die Mietspiegel gar nicht mehr, dann hat man natürlich mit Zitronen gehandelt und damit nicht wirklich was erreicht. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten, ich kann gleich weitergeben an Herrn Warnecke, der mir gegenüber sitzt.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, die Mietspiegel sind eigentlich ein gutes Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gerade private Vermieter sind auf diese angewiesen. Nicht nur die Mieter benötigen ihn, denn 66 Prozent aller Mietwohnungen werden von privaten Einzelpersonen angeboten. Diese Mietspiegel leben vor allem vom Vertrauen. Deswegen ist der Ansatz, so wie er noch in der Begründung des Gesetzentwurfs oder des Gesetzesvorschlags steht, richtig: Alles was die Mietspiegel stärkt, wäre korrekt. Dann kommt aber schon das Aber. Erstens ist das wesentliche Ziel dieses Gesetzes bereits erreicht. Es ist eigentlich unnötig. Der Bundesgerichtshof hat mit Entscheidungen vom 27. Mai und vom 18. November letzten Jahres eine qualitative Stärkung sowohl der einfachen als auch der qualifizierten Mietspiegel auf den Weg gebracht – insofern hat er Ihnen die Arbeit schon mal abgenommen. Zum

Zweiten wird der vorgelegte Gesetzentwurf in dieser jetzigen Form das in der Einleitung kolportierte Ziel auf keinen Fall erreichen – im Gegenteil, er wird es eher konterkarieren. Denn ein Gesetzgeber, der sagt, er will die Datenqualität steigern, ist ja zu begrüßen. Er kann das aber nicht machen, indem er die juristische Angreifbarkeit eines Mittels, hier dieses Mietspiegels, erschwert. Ich will dem Rechtsausschuss mal den Vergleich zur üblichen Rechtsprechung ziehen. Das wäre ungefähr so, als würde man die Berufungsgerichte abschaffen und dann sagen, wir haben keine Berufungsfälle mehr. Das ist keine Steigerung der Qualität der Rechtsprechung. Das Gleiche gilt auch für die hier immer wieder kritisierte Streichung der Beweismittel, wie Vergleichswohnungen oder Ähnlichem. Also, der Vorschlag, der zum Glück verschwunden ist, weitere Beweismittel zu streichen und nur noch ein einziges Beweismittel zuzulassen, ist eigentlich eines Rechtsstaates nicht wirklich würdig. Deswegen glauben wir insgesamt, dass der Gesetzentwurf so nicht verabschiedet zu werden braucht. Er kann auch wieder in der Schublade verschwinden. Das wäre, glaube ich, der richtige Weg. Wir geben aber gerne noch drei kurze Empfehlungen mit auf den Weg. Erstens halten wir die Ausweitung des Geltungszeitraums nicht für richtig. Je länger der Geltungszeitraum, desto weniger wird die ortsübliche Vergleichsmiete dargestellt, und desto mehr geht die befriedende Wirkung dieses Mietspiegels verloren. Wir halten die generelle Auskunftspflicht auch für falsch, insbesondere die in Artikel 2 MsRG vorgesehene Neufassung von Artikel 238 § 2 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche. Da die Meldedaten bereits vorhanden sind, braucht diese Abfrage nicht mehr erfolgen. Wir halten auch insbesondere die Auskunftspflicht und ihre Verknüpfung mit dem scharfen Fahrlässigkeitsbegriff für falsch. Ich möchte das für private Vermieter erklären. Diese sind nicht unwillig zu antworten, sondern in der Regel mit der Abfrage überfordert. Allein die Definition einer Einbauküche füllt ja Rechtsprechung. Und man sollte hier auf den Bürger und den einfachen Menschen abstellen, der mit dem Ganzen umgehen muss. Diesen dann mit einer extremen Bußgeldvorschrift zu bedrohen, halten wir nicht für angemessen. Das heißt, der Fahrlässigkeitsbegriff sollte hier auf grobe Fahrlässigkeit begrenzt werden. Und last but not least glauben wir auch, dass die Anerkennung und die Wirksamkeit der Mietspiegel nicht dadurch gesteigert wird, dass sie wissenschaftlicher werden, sondern sie steigert sich dadurch – wie die ganzen einfachen Mietspiegel, die die absolute Mehrheit in Deutschland darstellen, zeigen –, dass regionale Interessenvertreter daran mitwirken. Insofern auch hier ein klarer Widerspruch zu dem Gesagten. Wenn man sie regional hat, dann sollten sie auch von den Kommunen erstellt werden und keine Landesbehörden hierzu beauftragt werden. Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Als Nächste hat das Wort Frau Weber-Moritz, die uns wiederum per Webex zugeschaltet ist.

SVe **Dr. Melanie Weber-Moritz**: Ganz herzlichen Dank. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Aushängeschild unseres sozialen Mietrechts. Sie soll auf der einen Seite das Interesse des Vermieters, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwerten, und auf der anderen Seite das Interesse des Mieters, vor nicht mehr bezahlbaren Mieten geschützt zu werden, in einen gerechten Ausgleich bringen. Es ist gerade nicht das Ziel der ortsüblichen Vergleichsmieten, abzubilden, was der Wohnungsmarkt maximal hergibt. Vielmehr sollen sie abbilden, welche Miete für eine Wohnung vor Ort durchschnittlich zu zahlen ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist natürlich von zentraler Bedeutung für unser Mietensystem. Sie ist auf der einen Seite – durch eine verlässliche und sichere Bestimmung einer maximal zulässigen Miethöhe – die Voraussetzung dafür, dass Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern vermieden werden. Vor allem der qualifizierte Mietspiegel ist als Begründungsmittel für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete, aber auch als Grundlage für die Mietpreisbremse ganz zentral. Insofern unterstützen wir als Mieterbund die Förderung einer – was ja das Ziel des Reformvorhabens ist – rechtssicheren Ausgestaltung der Mietspiegel. Denn ohne Mietspiegel sind die Überprüfung der Mieterhöhung im Bestand und die korrekte Berechnung der Neuvertragsmiete nicht möglich bzw. mit großen finanziellen Hürden verbunden. Insofern brauchen wir aus unserer Sicht

unbedingt, wie schon von Herrn Siebenkotten erwähnt, eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln in allen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, aber vor allen Dingen in allen Gemeinden, in denen eine Mietpreisbremse gilt. Denn ohne qualifizierten oder einfachen Mietspiegel läuft die Regulierung ins Leere. Die wichtigsten Instrumente zur Abbildung der ortüblichen Vergleichsmiete sind, wie gesagt, die Mietspiegel. Sie sind aber weit weniger verbreitet, als sie es sein sollten und es ihrer Bedeutung angemessen wäre. Zudem sind vor allen Dingen qualifizierte Mietspiegel in den letzten Jahren Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen geworden. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, die Akzeptanz und die Bedeutung von Mietspiegeln, vor allen Dingen qualifizierter Mietspiegeln, zu stärken. Ebenso positiv beurteilen wir auch die neuen Datenverarbeitungsbefugnisse und Auskunftspflichten für Vermieter und Mieter, die idealerweise die Kosten reduzieren und einen Anreiz setzen, künftig mehr Gemeindemietspiegel zu erstellen. Aber der Gesetzentwurf geht uns nicht weit genug. Wir sind der Auffassung, dass man bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten betrachten sollte. Es werden ja aktuell nur diejenigen der letzten sechs Jahre mit einbezogen und es wird nur der preisfreie Wohnraum berücksichtigt. Das heißt, weite Teile des Mietwohnungsmarktes werden aus der Betrachtung ausgeschlossen, obwohl die dort geforderten Mieten natürlich die Mietpreissituation mitprägen. Indem wir nur diesen kurzen Betrachtungszeitraum betrachten, schlagen die steigenden Mieten viel stärker durch und führen dazu, dass sich insgesamt die Dynamik entsprechend verstärkt. Um es mit anderen Worten zu sagen: Die neue Vertragsmiete von heute ist die Bestandsmiete von morgen. Aber der Mietspiegel soll gerade nicht die Marktmiete abbilden, sondern die Durchschnittsmiete aller auf dem Mietmarkt gezahlten Mieten. Denn nur so können wir verhindern, dass der Mietspiegel ein Erhöhungsmietspiegel ist, der vor allen Dingen den Profitinteressen einiger Vermieter dient. Außerdem sind wir der Meinung, dass die Regelung, so wie sie im Referentenentwurf noch vorgesehen war, dann aber gestrichen wurde, wieder aufgenommen werden sollte: Es sollten nicht mehr drei Vergleichswohnungen als Begründungsmittel mit einbezogen werden, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, insbesondere dann, wenn die Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen. Auch die Möglichkeit, die Mieterhöhung mit einem Gutachten zu begründen, halten wir für nicht zielführend. Denn ein solches Gutachten ist aus unserer Sicht deutlich schlechter als ein qualifizierter Mietspiegel. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank meinerseits. Als Letzter hat das Wort Herr Wild, der uns per Webex zugeschaltet ist.

SV **Reiner Wild**: Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, herzlichen Dank für die Einladung. Als Geschäftsführer des Berliner Mietervereins bin ich seit mehr als einem Jahrzehnt im Rahmen einer Arbeitsgruppe an der Erarbeitung und Erstellung des Berliner Mietspiegels beteiligt und kann deswegen über das Leid der Mietspiegelerstellung und die Erfahrung, die wir dort machen konnten, berichten. Wir sollten dies mit in die Bewertung des heutigen Gesetzentwurfs hineinnehmen. Vorab aber vielleicht eine Einordnung. Das Mietspiegelreformgesetz ergeht in einer Zeit, in der bundesweit in sehr vielen Ballungsräumen, insbesondere in Großstädten, die Wohnkostenbelastung für viele Menschen sehr unerträglich geworden ist. Der Mietspiegel konnte das nicht verhindern. Das ist bedauerlich, aber es lasten vielleicht auch zu viele Hoffnungen auf ihm. Warum konnte er das nicht verhindern? Das ist natürlich zum Teil auch durch die Auseinandersetzung begründet, die wir zum Beispiel über die Frage der Qualifizierung der Mietspiegel hatten. Aber es gibt natürlich noch diverse andere Gründe, die dazu geführt haben, dass wir zu dieser Mietenentwicklung gekommen sind. Was hat die Bundesregierung bislang getan? Sie hat, aus meiner Sicht ohne besondere Wirkung, die ökologische Komponente als Merkmal in dem Mietspiegel mit aufgeführt. Die energetische Sanierung in ein System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu integrieren gerät in Konflikt mit der Wissenschaftlichkeit, die an den Mietspiegel gestellt wird. Deswegen ist das wenig erfolgreich, was wir da bislang gehabt haben. Und der zweite Punkt war: Verlängerung des Zeitraums, da ist schon etwas zu gesagt worden. Aus meiner Sicht nochmal: Die

Stuttgarter Untersuchung über die Frage, welche Mieten denn eingehen sollten in die ortsübliche Vergleichsmiete, hat gezeigt, dass wir – über alle Felder betrachtet – selbst bei einem achtjährigen Bindungszeitraum nur eine Mietreduktion von 1,7 Prozent erreichen. Erst wenn man alle Mieten einbezieht, kamen bei dieser Untersuchung 3,9 Prozent heraus. Im Grunde auch nicht gravierend, aber immerhin ein Effekt, der wünschenswert wäre. Was sind aber nun die zentralen Probleme aus unserer Sicht gewesen? Der Gesetzentwurf hat aus meiner Sicht vor allem zwei Schwerpunkte: Er soll die Rechtssicherheit und die Transparenz stärken. Gut, Rechtssicherheit ist sicher ein Punkt, auf den Mieter extrem Wert legen. Denn die Frage, ob ich mich mit einer Mieterhöhung auseinandersetze, sie gegebenenfalls nicht akzeptiere, hat natürlich viel mit dieser Rechtssicherheit zu tun. Da gibt es ein Problem, das dieser Gesetzentwurf nicht löst, und damit die Probleme der Mieter eigentlich nicht aufgreift. Das ist das Thema Beweislast. Bei einem Mietspiegel, der als qualifizierter Mietspiegel angegriffen wird, ist der Mieter in der Beweislast, die Qualifiziertheit des Mietspiegels nachzuweisen. Wir haben das in mehreren Streitfällen in Berlin gehabt, haben den Mietern Gutachten finanziert, die dann aber vom Berliner Landgericht gar nicht angeguckt worden sind. Ich übertreibe jetzt etwas. Am Ende sind diese Auseinandersetzungen mit hohen finanziellen Lasten für die Mieter ausgegangen. Das ist aus meiner Sicht keine Sicherstellung von Rechtssicherheit. Das wird mit diesem Gesetzentwurf leider überhaupt nicht angegangen. Auch der Vorschlag, dass ein Mietspiegel, der von der Kommune und den Mieter- und Vermieterverbänden aufgestellt wird, zu einer Beweislastumkehr führen könne, könnte zwar im Ansatz theoretisch richtig sein, führt aber dazu, dass die Vermieterverbände eine solche Unterstützung gar nicht gewähren. Damit ist die Frage der Beweislastumkehr letztendlich nicht erledigt und sie führt weiter zur Verunsicherung der Mieter, und zu einem Abschneiden von Rechtsansprüchen. Zufrieden sind wir mit der Frage, wie die Datenbeschaffung stattfinden soll. Auch eine Verpflichtung von Mietern und Vermietern ist aus unserer Sicht zu begrüßen. Das könnte ein Stück weit mehr Sicherheit schaffen. Allerdings sind mir kaum rechtliche Auseinandersetzungen bekannt, die das Thema Datenbasis des Mietenspiegels zum Inhalt hatten. Deswegen glaube ich, dass die zentrale Auseinandersetzung letztendlich nicht gelöst ist, und der Mietspiegel die Erwartungen an der Stelle noch nicht erfüllt. Die anderen Punkte sind ja hier schon genannt worden. Die brauche ich nicht zu wiederholen. Zum FDP-Antrag kann ich nur sagen: Nein, einen solchen Antrag, der explizit eine andere Zielrichtung hat, nämlich die Marktmiete, die aktuell bei der Nachfrage nach Wohnraum gezahlt wird, zum Maßstab zu machen, lehnen wir natürlich konsequent ab. Das widerspricht auch der Idee der ortsüblichen Vergleichsmiete als empirisch normative Größe und ist schon gar nicht mit den Ideen des Wohnraumkündigungsschutzes von 1974 in Zusammenhang zu bringen. Ich stimme Herrn Gedaschko zu, dass über die Mietspiegel ohnehin nicht alles gelöst werden kann. Also, eine Senkung der Kappungsgrenze wäre an der Stelle sicherlich eine hilfreiche Geschichte. Damit würde man sicherlich den Streit um den Mietspiegel ein Stück entschärfen. Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Wild. Wir haben hier auch schon die ersten Wortmeldungen für die erste Fragerunde. Ich fange gleich in der Reihenfolge an, wie die Meldungen kamen. Das wäre Frau Kollegin Willkomm, die sich als Erste gemeldet hat.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Herr Vorsitzender. Ich hätte zwei Fragen an Herrn Gedaschko. Wir haben ja einen eigenen Antrag eingebracht. Das haben wir ja auch von dem einen oder anderen Sachverständigen gehört. Wir sagen, dass das eigentliche Problem des Mietspiegels in der effizienten Datenerhebung zu liegen scheint. In Ihrer Stellungnahme haben Sie das auch als einen großen Kostentreiber der Mietspiegelherstellung ausgemacht. Wie bewerten Sie in dieser Hinsicht unseren Vorschlag, die Daten direkt bei den Finanzämtern zu erheben, und zwar, ohne dass man Mieter mit Bußgeldern zum Mitmachen zwingen müsste. Meine zweite Frage ist: In Ihrer Stellungnahme haben Sie angesprochen, dass wir auch eine Stärkung von Mietdatenbanken bräuchten. Können Sie nochmal erklären, warum Mietdatenbanken bislang ein Schattendasein fristen und welchen Vorteil Sie gegenüber dem Mietspiegel hätten? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Willkomm. Als Nächster Herr Groß.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Herr Vorsitzender, vielen Dank an die Sachverständigen. Ich habe eine Frage an Herrn Klöppel und an Herrn Siebenkotten. Ich beziehe mich nochmal auf die Aussage von Herrn Gedaschko zu Beginn. Können Sie begründen, warum Sie mit der Verlängerung des Bindungszeitraumes keine Gefährdung der Befriedungsfunktion des Mietspiegels sehen und nicht vermuten, dass es zu einem Zerrspiegel kommen wird? In dem Zusammenhang würde mich auch nochmal Ihre Einschätzung zur Kappungsgrenze interessieren, weil wir als SPD-Fraktion natürlich sagen, das wäre das richtige Instrument. Herzlichen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, und nun Herr Kühn.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe zwei Fragen. Einmal an Frau Weber-Moritz: Wir haben darüber gesprochen, ob es ein Zerrspiegel ist oder nicht. Im Augenblick empfinden viele Menschen die Mietenentwicklung als sehr verzerrt. Wie müsste denn diese Reform aussehen, um eine bremsende Wirkung auf den Mietenhotspots in Deutschland zu ermöglichen? Welche Stellschrauben müsste der Gesetzgeber anziehen, damit der Mietenanstieg abgebremst oder zumindest abgeschwächt würde – gerade hinsichtlich der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Kappungsgrenze, aber auch der Mietpreisbremse, die angesprochen worden ist? Die zweite Frage geht an Dr. Melanie Weber-Moritz und an den Herrn Klöppel: Wie sehen Sie die Überführung in eine amtliche Statistik? Würden Sie das unterstützen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Luczak.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich würde meine erste Frage gerne an Herrn Schick richten. Sie hatten ja sehr einprägsam ausgeführt, dass aus einer Modifikation der Marktmiete keine Manipulation der Marktmiete werden darf und sehr deutlich herausgestellt, dass Mietspiegel am Ende nicht für politische Zwecke missbraucht werden sollen. Wie bewerten Sie vor dem Hintergrund die Vermutungsregelung, die wir jetzt im Gesetz vorgesehen haben, wonach wissenschaftliche Grundsätze nicht mehr anerkannt sein müssen, sondern nur noch wissenschaftliche Grundsätze sein müssen? Wenn in der Rechtsverordnung bestimmte Dinge festgelegt sind, deren Einhaltung die Vermutungswirkung nach sich zieht, würde dies bedeuten, dass man Wissenschaftlichkeit fingieren könnte. Insoweit würde mich nochmal Ihre Einschätzung interessieren. Die zweite Frage würde ich gerne an Herrn Sebastian richten wollen. Sie haben ja einen sehr wissenschaftlichen Ansatz. Mal rein wissenschaftlich, statistisch betrachtet: Was macht eigentlich diese Verlängerung des Bindungszeitraums, die jetzt vorgesehen ist, mit der Werthaltigkeit und mit der Funktion des Mietspiegels? Jenseits der politischen Interessen, die da im Spiel sind, rein als Wissenschaftler gesprochen: Entwertet das das Instrument des Mietspiegels mit Blick auf seine ursprüngliche Funktion? Da würde ich mir noch ein paar Ausführungen von Ihnen wünschen. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank von meiner Seite an alle Sachverständigen. Meine erste Frage richtet sich an Rainer Wild. Also, das Vergleichsmietensystem hat die hohen Mietsteigerungen der letzten Jahre ja ganz offensichtlich nicht aufhalten können. Deswegen gibt es ja auch unter Mieterinitiativen den Begriff des Mieterhöhungsspiegels. Sie sind ja auch in Ihrem Eingangsstatement schon auf ein paar Punkte eingegangen. Ich würde Sie bitten, das nochmal zu vertiefen. Was sind aus Ihrer Sicht die Mechanismen, die dazu führen, dass der Mietspiegel eben die Mietentwicklungen nicht ausreichend dämpfen kann? Und konkret zum Gesetzentwurf, der die Möglichkeit vorsieht, die ortsübliche Vergleichsmiete durch Vergleichswohnungen aus eigenen Beständen zu bestimmen – wie beurteilen Sie das, welche Auswirkungen haben diese Umgehungsmöglichkeiten?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Lay. Als Letzter steht der Kollege Müller auf meiner Liste.

Abg. **Carsten Müller** (Braunschweig) (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Herrn Dr. Warnecke: Was bedeutet aus

Ihrer Sicht eine erneute Verschärfung des Mietpreis- und Mietrechts für den deutschen Wohnungsmarkt? Und warum sind Sie der Ansicht, dass das Gewerbemietrecht keiner Anpassung, vor allen Dingen keiner Preisbegrenzung bedarf? Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Damit sind wir mit der ersten Fragerunde durch. Herr Wild ist der Letzte im Alphabet und der Erste mit der Beantwortung der Frage von Frau Lay.

SV **Reiner Wild**: Frau Lay, ganz herzlichen Dank für die Nachfrage. Warum die ortsübliche Vergleichsmiete letztendlich die Mietenentwicklung nicht in dem Maße hat beeinflussen können, wie das für eine sozialverträgliche Mietengestaltung wünschenswert gewesen wäre, hat unterschiedliche Gründe. Der erste Punkt ist natürlich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nur für Mieterhöhungen nach § 558 BGB gilt. Bei Wiedervermietung wie bei modernisierungsbedingten Mietsteigerungen kann die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten werden, bei einer Mietpreisbremse um zehn Prozent. Aber wegen der vielen Ausnahmen haben diese Formen der Mieterhöhung natürlich auch eine ganz massive Auswirkung auf den Mietspiegel. Das ist auch sehr praktisch nachzuvollziehen. Wenn man sich so ein Histogramm für ein Mietspiegelfeld mal anschaut, sieht man, dass im oberen Bereich der erhobenen Mietwerte natürlich vor allen Dingen diese Neuvertragsabschlüsse und auch die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen liegen. Sie sind für die Begründung von Mieterhöhungen der Rahmen, in dem sich Mieterinteresse abspielt. Erst bei der materiellen Überprüfung einer Mieterhöhung kann im Einzelfall auf alle Merkmale des Mietspiegels abgestellt werden. Es ist leider so in unserem Lande, dass auch nur ein bestimmter Teil der Mieterschaft – zur Wahrung des Rechtsfriedens, wenn man so will – diese Mieten überprüfen lässt. Das heißt, in den Mietspiegel gehen auch zahlreiche Mieten ein, die gar nicht hätten bezahlt werden müssen. Da hinsichtlich der Begründung die Oberwerte der Mieterhöhung der Maßstab sind, ist da ein Automatismus drin, der die ortsübliche Vergleichsmiete verzerrt. Das ist eine Verzerrung, die aus unserer Sicht die Mieter auch zu spüren bekommen. Und wer sich die Mietspiegelfelder mit den Oberwerten anschaut, der wird merken, dass das schon ganz extrem den Abschlüssen von neuen Verträgen gleicht. Der zweite Punkt war: Wie bewertet man, dass im Gesetzentwurf die Begründungsmöglichkeit mit Vergleichswohnungen wieder hineingenommen wurde? Dazu muss man natürlich sagen, dass auch für viele Vermieter der Mietspiegel letztendlich das relevante Instrument ist. Gleichwohl gibt es auch Vermieter, die aus ihrem Bestand Vergleichswohnungen benennen. Wir sind der Auffassung, dass man dieses Instrument nicht braucht. Natürlich kann der Begründung einer Mieterhöhung mit drei Vergleichswohnungen durch eine materielle Prüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete begegnet werden. Aber wie eben schon gesagt, wird das häufig eben nicht gemacht, sondern letztendlich die Vermieterforderung akzeptiert. Aus unserer Sicht hat deswegen die Begründung von Mieterhöhungen eine zentrale Bedeutung. Es ist aus unserer Sicht ein wesentliches Defizit, dass es möglich ist, mit allen möglichen Dingen die Mieterhöhung zu begründen und dass der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete in der Hoffnung überschreitet, dass der Mieter die materielle Begründetheit der Mieterhöhung nicht überprüft. Das ist ein grundsätzlicher Konstruktionsfehler des ortsüblichen Vergleichsmietensystems. Wenn ich das ausländischen Gästen erkläre, schütteln die immer den Kopf, weil sie sagen, dass sei ja im Grunde idiotisch.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Wild. Als Nächste hat Frau Weber-Moritz das Wort mit den Antworten auf die Frage von Herrn Kühn.

SVe **Dr. Melanie Weber-Moritz**: Vielen Dank. Zunächst zur Frage, inwiefern die Reform auch eine begrenzende Wirkung auf die Mietenentwicklung hat. Der vorliegende Entwurf soll die Bedeutung und Akzeptanz von Mietspiegeln, vor allen Dingen qualifizierten Mietspiegeln, stärken. Insofern geht es hier in erster Linie um das Instrument des Mietspiegels und die Reform ist ein Beitrag, um Mietspiegel rechtssicherer und transparenter zu gestalten und deren Anwendung zu fördern. Sie hilft erstmal nicht, die Mietenexplosion in den Städten zu stoppen – dafür braucht es andere Maßnahmen. Wir als Mieterbund sprechen uns beispielsweise für einen zeitlich befristeten, bundesweiten

Mietenstopp aus. Nichtsdestotrotz ist der Mietspiegel das wichtigste Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er bildet die Grenze für die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis, ist Anknüpfungspunkt für die Regulierung der Miethöhe, also bei der Mietpreisbremse, und insofern natürlich eine zentrale Grundlage für die Begrenzung der Mieterhöhung. Voraussetzung ist aber, dass überhaupt einfache oder qualifizierte Mietspiegel vorliegen. Deswegen sind wir der Auffassung, dass möglichst alle Mieten einbezogen werden müssen und dass es auch eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden und Städte ab 50.000 Einwohnern geben sollte. Vor allem sollten diejenigen Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, zur Erstellung eines Mietspiegel verpflichtet werden. Zur Frage der amtlichen Statistik: Die Erstellung bzw. die Förderung einer Mietdatenbank ist absolut zu begrüßen. Sie spielt im Moment allerdings noch so gut wie keine Rolle. Aber grundsätzlich begrüßen wir jegliche Förderung der statistischen Grundlagen für die ortsübliche Vergleichsmiete, um eine umfangreiche Datenerhebung zu haben, auf die der qualifizierte Mietspiegel wieder zurückgreifen kann. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Als Nächster Herr Warnecke mit den Antworten auf die beiden Fragen von Herrn Müller.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender, vielen Dank Herr Müller. Was bedeutet eine erneute Verschärfung des Mietrechts? Letztlich kann ich das nur aus Sicht des privaten Vermieters beantworten. Ich würde mich dabei auf eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) berufen, das das Ganze auch schon einmal untersucht hat. Hier ist man zu der Erkenntnis gelangt, dass sich – was wenig überraschend ist – das Vermieten in gewisser Weise noch lohnen muss. Ist das nicht mehr der Fall, weil die mietrechtlichen Vorgaben zugunsten einer Seite überbordend ausschlagen, führt das dazu, dass das Angebot an Mietwohnungen zurückgeht, weil die Vermieter aufgeben und nicht mehr vermieten. Das sieht man eigentlich auch sehr gut hier in Berlin. Mit Einführung des Mietendeckels ist die Zahl der angebotenen Mietwohnungen um über 60 Prozent zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Wohnungen, die zum Verkauf angeboten worden sind, um knapp 50 Prozent erhöht. Das ist eine ganz logische Reaktion. Ich erinnere nochmal daran, dass zwei Drittel aller Mietwohnungen von privaten Einzelpersonen angeboten werden. Wenn die eben nicht in der Lage sind, mit der Miete eine Rendite zu erzielen, dann bedeutet das für sie ganz konkret, dass sie die vermietete Wohnung aus ihrem üblichen Haushaltseinkommen finanzieren müssen – sei das nun als Lehrer oder Handwerker oder Ähnliches. Das werden diese Menschen dann eben nicht mehr tun. Insofern führt eine weitere Verschärfung dazu, dass es weniger Mietwohnungen gibt. Bei den Vorschlägen der Grünen geht das DIW von einer Verringerung des Mietwohnungsbestandes um 5 Prozent innerhalb von wenigen Jahren aus. Das sind die unmittelbaren Folgen, die das auf den Mietwohnungsmarkt hätte. Gleichzeitig – und das bemerken wir jetzt schon – geben die privaten Vermieter natürlich auf und verkaufen ihre Mehrfamilienhäuser, wenn sie sie noch haben. Das ist landauf landab so. Sogar in Gebieten, wo man das nicht unbedingt erwarten würde – also in strukturschwachen Gebieten. Die Wohnungen gehen dann überwiegend an internationale Fondsgesellschaften, die diese Immobilien nicht erwerben, um sie zu vermieten und den Mietern etwas Gutes zu tun, sondern um sie für eine gewisse Zeit zu halten und damit zu spekulieren. Das heißt, eine Verschärfung des Mietrechts führt dann eben dazu, dass die Immobilien auf den internationalen Finanzmärkten als Spekulationsobjekte landen, weil sie als Mietobjekte nicht mehr renditefähig sind, sondern nur noch als Spekulationsobjekt taugen. So wird durch eine weitere Verschärfung der Immobilienmarkt in Deutschland globalisiert und entpersonalisiert und die Mietwohnungen werden zu einer internationalen Ware. Das bedeutet aus unserer Sicht eine extreme Schwächung des Wohnungsmarkts in Deutschland. Abschließend vielleicht noch der Hinweis, dass man diese Probleme natürlich auch nicht über den Mietspiegel und die originäre Funktion, die er eigentlich hat, lösen kann. Er dient nicht dazu, die Mieten zu dämpfen. Das ist im Übrigen auch nicht möglich. Statista meldet für den Zeitraum März 2020 bis März 2021 bundesweite Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen von 1,4 Prozent. Das liegt in

einem, wie ich finde, sehr verträglichen Rahmen. Das ist keine Höhe, die man dämpfen müsste. Hier muss man mal sagen, dass die Darstellungen in dieser Anhörung nicht richtiger dadurch werden, dass es drei Personen vom Deutschen Mieterbund sind, die das dreimal wiederholen. 1,4 Prozent sind keine explodierenden Mieten. Im Übrigen möchte ich auf die heutige Veröffentlichung des Instituts Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hinweisen, wonach die Angebotsmieten in Deutschland im ersten Quartal gesunken seien. Das heißt, die Lage ist entspannt und wir brauchen keine regulativen Maßnahmen über den Mietspiegel herbeizuführen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Als Nächster ist Herr Siebenkotten mit der Antwort auf die Frage von Herrn Groß dran.

SV **Lukas Siebenkotten**: Vielen Dank für die Frage, Herr Groß. Sie haben zwei Fragen gestellt. Die eine Frage war: „Was sagen Sie zur Kappungsgrenze?“. Sie haben dabei gleichzeitig gesagt, dass Sie die Arbeit mit der Kappungsgrenze gegenüber anderen Methoden bevorzugen würden – so habe ich es jedenfalls verstanden. Ich kann dazu nur ganz klar sagen: Leider hat die Politik zu spät auf die Problematik reagiert, dass die Bestandsmieten zum Teil erheblich gestiegen sind und nur mit Kappungsgrenzen ausgestattet waren: 20 Prozent in drei Jahren in nicht besonders problematischen Gebieten und 15 Prozent in drei Jahren in Gebieten, wo besonderer Wohnraumbedarf besteht. Das ist leider – obwohl wir das immer wieder gesagt haben – nicht angepackt worden. Das wäre aber die richtige Antwort gewesen. Wenn Sie jetzt das Thema der Kappungsgrenze ansprechen, kann ich nur sagen: Jawohl, genau da bei der Kappungsgrenze müssen wir ansetzen, wenn wir Mieten dämpfen oder nicht weiter steigen lassen wollen. Ich habe mit Freude vernommen, dass das auch Herr Gedaschko so gesagt hat und Herr Wild übrigens auch und sogar Herrn Gedaschko deshalb gelobt hat. Also, lange Rede kurzer Sinn: Die Kappungsgrenzen sind ein richtig gutes Instrument und zwar unabhängig von allen Mietendeckeln oder Sonstigem. Sie sind ein vernünftiges, brauchbares, zivilrechtliches Instrument, bezüglich dessen übrigens niemand einen Streit anfangen kann, ob der Bund dafür zuständig wäre. Das wäre er. Das kann ich Ihnen sicher sagen, dass das Bundesverfassungsgericht das auch so entscheiden würde. Also, Kappungsgrenzen für einen bestimmten Zeitraum deutlich runterzusetzen, halten wir für einen sinnvollen Weg. Die zweite Frage, die sie gestellt hatten, bezog sich auf die Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre. Sie fragten, ob das zu erheblichen Eruptionen oder Ähnlichem führen könnte. Nein, das glaube ich nicht. Ich glaube, das ist einfach eine gewisse Arbeitsentlastung für diejenigen, die den Mietspiegel erstellen müssen. Sie müssen es dann halt etwas seltener machen. Und ja, es kann auch sein, dass das eine minimale Dämpfung für die Mietanstiege bedeuten würde. Nur, das ganze Ding hat einen Haken und darauf habe ich vorhin auch schon hingewiesen. Wenn die Gerichte zusätzlich mit allen möglichen Stichtagsregelungen operieren, ist der Effekt einer möglichen kleineren Dämpfung natürlich von vornherein wieder aufgefressen. Das heißt, man müsste dann gleichzeitig hingehen und sagen, diese Stichtagsregelungen werden abgeschafft. Nur dann wäre das meiner Meinung nach wirklich sinnvoll. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Als Nächster Herr Sebastian mit der Antwort auf die Frage von Herrn Luczak.

SV **Prof. Dr. Steffen Sebastian**: Herzlichen Dank. Es soll jetzt vor allen Dingen um die Verlängerung des Bindungszeitraums gehen. Ich muss jetzt nochmal in aller Deutlichkeit sagen, dass die Mietspiegelkommission der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. ausdrücklich kein wohnungspolitisches Mandat hat. Wir legen hier großen Wert auf unsere wissenschaftliche Unabhängigkeit, weil wir der Auffassung sind, dass der Mietspiegel kein politisches Instrument ist oder zumindest nicht sein sollte. Politische Instrumente sind andere, insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel hat hingegen nur die Aufgabe, die vom Gesetzgeber normativ festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete möglichst genau widerzuspiegeln. Dann sind wir natürlich beim Bindungszeitraum. Wir haben jetzt schon mehrfach gehört, dass das eine Dämpfungswirkung haben könnte. Das mag sein. Aber ich

muss mich ja fragen, ob das auch die aktuelle Vergleichsmiete sinnvoll widerspiegelt. Da muss man natürlich sagen: Je länger so ein Bindungszeitraum gilt, desto weniger, insbesondere gegen Ende des Bindungszeitraumes, spiegelt er die ortsübliche Vergleichsmiete wider. Wir kennen das Problem mit der Stichtagsregelung. Darüber ist ja auch schon viel gesagt und geschrieben worden für die heutige Sitzung. Was aus unserer Sicht jedenfalls überhaupt kein Argument ist, ist die Kostenersparnis. Das sollte hier nicht der Parameter sein, an dem wir uns aufhängen. Also, wenn wir das für sinnvoll erachten, ist das Kostenargument jedenfalls nicht zu beachten aus unserer Sicht. Wir sehen da schon ein bisschen ein Problem. Das ist jetzt allerdings auch nicht wissenschaftlich messbar. Wir haben bereits den Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert. Jetzt wollen wir den Bindungszeitraum noch von vier auf fünf Jahre verlängern. Dann haben wir nachher elf Jahre alte Daten. Das steht dem Ziel einer möglichst adäquaten, zeitnahen Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete entgegen. Wir haben ja auch deswegen zwischenzeitlich diese Verpflichtung zur Aktualisierung. Und ich muss jetzt in dem Zusammenhang in aller Deutlichkeit sagen: Was nicht geht, was nicht sinnvoll ist, weil wissenschaftlich einfach nicht möglich, ist einen Mietspiegel auf Knopfdruck zu erstellen. Alle vorgenannten Wohnungsdatenbanken und Mietspiegelkataster bringen zwar ein Mehr an Daten. Aber wir brauchen für einen Mietspiegel nicht mehr Daten, sondern gute Daten. Das heißt, wir brauchen sehr detaillierte Auskünfte. Das sind teilweise mehrseitige Fragebögen, die Sie da ausfüllen müssen. Und das muss dann auch stimmen, was nachher in den Fragebögen drinsteht. Das kriegen Sie in der Vollerhebung niemals hin. Ich muss in aller Deutlichkeit sagen, dass der Gedanke zwar nahe liegt und verführerisch ist – ich hab mich vor fünf Jahren selber verführen lassen in einem ähnlichen Kontext einen derartigen Vorschlag zu machen. Der ist mir heute noch peinlich, aber das ist nicht der richtige Weg. Der richtige Weg sind wissenschaftlich gesicherte, gut gemachte Stichproben. Das ist ein Grundgesetz der empirischen Sozialforschung, dass ich mit gut erhobenen Stichproben die Wahrheit wiedergeben kann. Unser Vorschlag beinhaltet als Gegenstück zur Dämpfungswirkung, die aus wohnungspolitischer Sicht für andere sinnvoll erscheint, dass wir uns die Stichtagsregelung und die zwischenzeitliche Aktualisierung des Mietspiegels schenken und eine jederzeitige Indexierung ermöglichen. Das ist nicht besonders kompliziert, das kann jeder machen, das wäre tatsächlich auch eine Kosten- und Verwaltungsersparnis und würde dem Aktualitätsanspruch an Mietspiegeln gerecht. So, einen letzten Satz noch, Herr Warnecke hat das schon gesagt: Wir haben in manchen Segmenten tatsächlich auch wieder sinkende Mieten. Zugegeben in sehr wenigen Segmenten. Wenn wir irgendwann mal am Ende des Zyklus sind und die Mieten dann irgendwo in irgendwelchen Segmenten für irgendwelche Mieter zurückgehen, dann wäre es für diese natürlich auch gerechter und günstiger, wenn die Mieten dann aktueller abgebildet werden. Deshalb sind wir von der Idee, den Bindungszeitraum zu verlängern, nicht besonders begeistert. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Sebastian. Ich will dazu nur sagen, weil wir das auch diskutiert haben: Beim Rückrechnungszeitraum für die Pensionsrückstellungen haben wir ganz ähnliche Diskussionen um die Zeiträume – nur für die Statistiker, die sich mit solchen mathematischen Fragen beschäftigen. Als Nächster hat das Wort Herr Schick mit der Antwort auf die Frage von Herrn Luczak.

SV **Jürgen Michael Schick**: Vielen Dank, Herr Professor Hirte. Die Frage hat sich, Herr Dr. Luczak, auf die Regelung bezogen, dass die wissenschaftliche Fundiertheit der Mietspiegel in Zukunft vermutet wird. Ich glaube, es ist sehr deutlich geworden, wie wichtig es ist, dass Mietspiegel wirklich frei von politischen Motiven, neutral und unabhängig sind und dass sie die Mieten abbilden, aber sie nicht machen. Vor dem Hintergrund ist es schon relevant, dass jetzt vermutet werden soll, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Aus unserer Sicht kann nicht fingiert werden, dass etwas nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist oder dass etwas wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Ich denke, ein Mietspiegel muss immer offen für eine Überprüfung sein und da genügt die bloße Möglichkeit der Widerlegung der Vermutung nicht, Herr Dr. Luczak. Weicht der Mietspiegel

von der Rechtsverordnung ab, wird die Fiktion zwar auf der Ebene beseitigt, aber im Fall der Einigung der zuständigen Stellen – der Landesbehörde, der Interessenvertreter oder der Mieter/Vermieter – wieder vermutet, dass der Mietspiegel den wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Ich halte das für höchst problematisch, denn aufgrund einer Einigung zwischen einer Behörde und Interessenvertretern kann denklogisch keine Wissenschaftlichkeit entstehen. Lassen Sie mich mal aus der der Praxis, aus den verschiedenen Mietspiegelkommissionen berichten. Sie haben ja gefragt, wie ein Mietspiegel auch politisch missbraucht werden kann. Das fängt schon bei der Datenauswahl an. Wo ist eigentlich die Gruppe, auf die ich mich konzentriere? Sind das private Vermieter oder sind das ehemalige kommunale Großwohnungsbestände, die eine ganz andere Struktur, ganz andere Lagen und eine ganz andere bauliche Qualitäten haben. Also, auch bei den Stichproben kommt es darauf an, aus welcher Gruppe ich die Stichprobe nehme. Oder denken Sie an die berühmte Frage der Bereinigung der Ausreißer. Das ist ja eine alte Diskussion rund um die Mietspiegel. Welche Ausreißer nehme ich raus und welche lasse ich drin? Kappe ich nur oben oder kappe ich auch unten? Kappe ich nur eine hohe Miete oder auch die begünstigte Miete für nahe Verwandte oder für den Hauswart? Was ist eine hohe Miete? Sind das 8, 9 oder 10 Euro? Viele unserer Mitglieder kennen ja dieses Potenzial der Einflussnahme aus den verschiedenen Mietspiegelkommissionen, wovon sie dann berichten. Deswegen denke ich, dass es wichtig ist, eine nachvollziehbare, transparente Dokumentation der Erstellung zu haben. Ich glaube nicht, dass wir Wissenschaftlichkeit vereinbaren beziehungsweise fingieren können. Wenn der Wunsch nach einem Mietspiegel politisch motiviert ist, um die Miete nach unten zu justieren, wie das mehrfach diskutiert worden ist, geht die Befriedungsfunktion und das Vertrauen in den Mietspiegel vollends verloren. Dann sind Mietspiegel politisch gefärbte Indizes, die nur noch die Funktion haben, eine Mietpreisentwicklung zu stoppen, aber eben nicht mehr die modifizierte Marktmiete darzustellen.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Schick. Als Nächster Herr Klöppel mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß und Herrn Kühn.

SV **Sebastian Klöppel**: Vielen Dank, Herr Professor Hirte. Ich fange mal mit den Fragen von Herrn Groß an. Sie hatten auch schon Herrn Siebenkotten nach dem Thema Kappungsgrenze gefragt. Das Thema Kappungsgrenze ist insofern sehr spannend, weil es ein schon lange existierendes Instrument ist, bei dem man immer sagen muss, dass es hier letztlich um den Erhöhungsspielraum bis zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete geht. Das heißt, wenn wir uns Märkte wie Frankfurt oder München anschauen, muss man schon davon ausgehen, dass der Spielraum oder die Anzahl an Wohnungen, die zur ortsüblichen Vergleichsmiete noch einen Abstand nach unten aufweisen, relativ gering ist, weil die meisten eh schon an der ortsüblichen Vergleichsmiete dran sind. Von daher ist das auch ein Instrument, das – glaube ich – in der Wohnungswirtschaft relativ wenig bekämpft wird, weil man damit ganz gut leben kann. Es geht nicht um die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ganz spannend wird es aber natürlich an den Stellen, an denen möglicherweise – in angespannten Märkten – eben doch Wohnungsbestände von einem niedrigen Mietniveau ausgehen. Das können ehemals geförderte Wohnungen sein, die aus der Bindung und den Nachwirkungsfristen fallen. Da spielt das eine Rolle. Und es spielt natürlich in Märkten eine Rolle, die aktuell eine hohe Marktdynamik aufweisen und von einem relativ niedrigen Niveau herrühren. Ein Beispiel wäre die Stadt Dortmund, die eine relativ hohe Dynamik an den Tag gelegt hat – jetzt mal abgesehen von Extremfällen wie Berlin oder Leipzig, bei denen eine gewisse Dynamik erkennbar ist und bei denen auch ein relativ geringes Ausgangsniveau gegeben war. Eine Stadt wie Dortmund unterfällt aber eben aktuell nicht dem Geltungsbereich der verringerten Kappungsgrenze. Das heißt, wir haben in der Umsetzung der Länder durchaus das Problem, dass genau die Märkte, in denen dieses Instrument eine gewisse Wirkung entfalten könnte, regelmäßig nicht in den Gebietskulissen vertreten sind. Hier muss man dieses Instrument auch im Zusammenhang mit den Gebietskulissen sehen. Und wenn jetzt die Gebietskulissen so erstellt werden, dass man auf einen hohen Marktpunkt, eine hohe Marktmiete oder eine

hohe ausdrückliche Vergleichsmiete abstellt, werden solche Städte möglicherweise rausfallen. Das heißt, man muss sich auch auf Länderebene sehr genau anschauen, an welchen Stellen man diese Instrumente einsetzt und an welchen nicht. Das ist bei diesem Instrument ganz offensichtlich. Dann hatten Sie, Herr Groß, auch noch nach dem Bindungszeitraum gefragt. Die Äußerungen, die heute kamen, spiegeln wunderbar wider, was wir in den Städten immer erleben. Wir haben auf der einen Seite die Mieter, die das Instrument des Mietspiegels gerne als Mieten senkendes oder Mieten dämpfendes Instrument sehen möchten und auf der anderen Seite viele Vermietervertreter, die vor diesem dämpfenden, deckelnden Effekt warnen. Wir stehen als Kommune oftmals ein bisschen dazwischen. Natürlich nicht immer, weil natürlich auch die Kommunen politisch besetzt sind. Wenn ich jetzt eine Umfrage mache, wie viele unserer Mitglieder eine Ausweitung des Bindungszeitraums und möglicherweise auch des Betrachtungszeitraums möchten, bekomme ich sehr unterschiedliche Rückmeldungen. Ganz offensichtlich ist, dass eine verlängerte Geltungsdauer mit einem verlängerten Rhythmus einer Neuerstellung eines Mietspiegels einhergeht. Das ist für Kommunen rein organisatorisch sicherlich schon mal eine große Entlastung. Ob es finanziell eine große Entlastung darstellt, weiß ich nicht. Ein gewisse sicherlich, aber sie wird sich in engen Grenzen halten. Auch der Effekt auf die Miethöhe wird durch den Bindungszeitraum an sich nicht besonders groß sein. Wir reden hier von einem Jahr. Von daher ist es wirklich eine rein politische Entscheidung, die für die eine wie für die andere Seite eher einen symbolischen Charakter hat. Man muss natürlich aufpassen, dass man die Akzeptanz der Mietspiegel damit nicht schwächt. Auf der anderen Seite passieren auch keine Dramen durch die Verlängerung des Geltungszeitraums. Wichtig wäre für uns, dass Kommunen immer noch die Entscheidung offen gehalten wird, ob sie von dieser Verlängerung des Geltungszeitraums Gebrauch machen oder ob sie den alten Regelungen folgen. Das heißt, wenn eine Kommune – diese Fälle gibt es in der Tat – sagt, wir möchten regelmäßiger aktualisieren, dass sie es dann auch kann. Das wäre uns sehr wichtig. Denn dann haben wir die Pluralität der Meinung auch abgebildet. Dann hatte Herr Kühn nach einer Überführung in eine amtliche Statistik gefragt. Ich bin mir nicht ganz sicher, ob er jetzt den Punkt der Sachkunde meinte, also dass Mietspiegel wie amtliche Statistiken zu erstellen seien, oder ob es ihm eher um die Mietdatenbank ging. Ich sage mal zu beidem etwas. Ich hatte ja schon im Eingangsstatement gesagt, dass wir bereit sind, auch bei uns in den Kommunen mehr Unabhängigkeit und Objektivität bei dem Thema zu schaffen, weil wir merken, dass wir als Kommune eigentlich nichts gewinnen dadurch. Die einen schreien Mietendämpfung und die anderen Mieterhöhung. Wir gewinnen nur Unfrieden und jede Menge Unsicherheit. Dummerweise entwickeln sich dann aus diesen Streitigkeiten in einigen Städten viel schwierigere Ideen, das haben wir ja auch schon mehrfach erlebt. Von daher sind wir dafür, zu sagen, wir brauchen diese Objektivität und die Rahmensetzung. Dann können wir auch wesentlich sachlicher damit arbeiten. Die Erstellung eines Mietspiegels sollte eher wie eine amtliche Statistik zu führen sein. Das ändert gar nicht so viel am Prozedere, nur dass die Kommune eben möglicherweise sagen kann: Wir haben eine selbst definierte oder eine amtliche Statistikstelle. Die ist per se weisungsungebunden und auch ausgebildet. Wenn die am Ende sagt, hier sind zumindest die statistischen Grundlagen eingehalten, dann kann man so einen Mietspiegel schon mal in Kraft setzen. Welche Formen der Vermutungswirkung er dann bei Zustimmung von Mietern, Vermietern und/oder Gemeinde hat, ist eine andere Frage. Aber zumindest hat man den ganzen Aufwand nicht umsonst gemacht und den Mietspiegel nicht vorab diskreditiert. Zum Schluss noch einmal zum Thema Mietdatenbank, falls das damit gemeint war. Herr Sebastian hatte das schon schön ausgeführt. Die Mietdatenbank ist in der Theorie eine schöne Idee, aber sie ersetzt keinen Mietspiegel. Selbst wenn man jetzt für Berlin, das bedeutete 1,5 Millionen Mietdaten, eine Vollerhebung machte, hätte man noch immer keinen Mietspiegel, sondern erstmal nur eine riesige Excel-Tabelle, die auch noch irgendjemand auswerten müsste. Denn ich glaube nicht, dass ein Mieter oder Vermieter daraus eben mal schnell eine spezifische ortsübliche Vergleichsmiete ableiten könnte. Sie müssen natürlich sehen, welche aufwändigen Fragebögen hinter einer Mietspiegelerstellung in München oder

Frankfurt stecken. Auch die Auswertungsmethodik ist ja nicht trivial. Wir reden hier ja nicht von irgendwelchen Zahlenschubsereien. Ein guter Mietspiegel verwendet multivariate Analysemethoden. Das kann er natürlich mit entsprechend vielen und guten Daten hervorragend. Das kann er aber auch schon mit relativ wenigen Daten, wenn die qualitativ hochwertig sind. Auch für Berlin könnte man einen guten Mietspiegel mit 3.500 Wohnungsangaben erstellen, wenn diese 3.500 entsprechende Qualität haben. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Klöppel. Als Letzter Herr Gedaschko mit den Antworten auf die beiden Fragen von Frau Willkomm.

SV **Axel Gedaschko**: Danke. Die Frage nach den Mietdatenbanken und warum das nicht geklappt hat, führt uns zurück ins Jahr 1984. Seinerzeit war das, was Datenbanktechnik anging, nicht in den Kinderschuhen, sondern im Prinzip noch in den Babysöckchen. Das war der erste Punkt, woran das gescheitert ist. Der zweite Punkt ist: Weil diese Datenbank eben nicht richtig gefüttert werden konnte, reichten seinerzeit schon wenige Mieten aus, um nach oben und nach unten manipulativ zu wirken. Das ganze System hat letztendlich keine belastbaren Daten ausgeworfen, um die Erwartungen zu erfüllen, die in das System gesteckt worden waren. Heute sind wir natürlich weiter mit der Datentechnik. Es geht ja am Ende letztendlich immer um Transparenz. Wir haben darüber gesprochen, Herr Schick hat es auch gesagt: Je weniger Daten ich habe, desto stärker ist natürlich der Drall in die eine oder andere Richtung möglich. Deshalb denke ich schon, dass eine Erhebung – das war ja die zweite Frage über die Finanzverwaltung – in einer größeren Breite auf jeden Fall eine wirklich gute Idee ist, der man auch unbedingt nähertreten sollte. Ich verstehe gar nicht, wie man sagen kann, mehr Daten nutzen nichts, ich brauche valide Daten. Man braucht mehr und valide Daten, weil in dem Atemzug automatisch auch viel weniger Verzerrungen auftreten können, als wenn ich wenige Daten habe. Denn dann ist natürlich immer vor Ort der Stress da, zu entscheiden, wer kommt rein und wer kommt nicht rein. Von daher ein ganz klares Plädoyer: Mehr Daten, mehr Transparenz und mit automatisierten Verfahren. Also ganz ehrlich: Wir leben in einer Zeit, in der das jetzt wirklich möglich und machbar sein sollte. Wenn wir auf das händische Verfahren setzen, freuen sich natürlich manche Gutachter, das verstehe ich. Aber wir machen ein solches Verfahren ja weniger für Gutachter, als letztendlich für die Transparenz am Markt. Insofern ein Plädoyer für die Finanzverwaltung, die sowas im Übrigen auch hervorragend kann. Man muss sie nur gesetzlich beauftragen und dann eben auch tatsächlich diese Mietdatenbank ausprobieren. Ich glaube, wir sind wesentlich weiter als 1984 und da geht mehr. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Gedaschko. Damit sind wir am Ende der ersten Beantwortungsrunde. Ich habe für die zweite Fragerunde schon zwei Wortmeldungen, nämlich von Frau Bayram und von Frau Lay. Herr Luczak und Herr Maier melden sich auch. Mit Blick auf die Uhr bitte ich, das aber kurz zu machen. Zum einen, weil wir gleich eine namentliche Abstimmung haben, die in diesen Minuten beginnt, und weil wir um 19:15 Uhr in leicht veränderter Besetzung mit der zweiten Anhörung zum Mietrecht weitermachen. Frau Bayram.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage, die ich an Herrn Warnecke und an Herrn Siebenkotten richten möchte. Es wurde ja eingangs gesagt, dass der Mietspiegel bisher eine Funktion hatte, nämlich die Befriedungsfunktion. Hier sind verschiedene Aspekte aufgeworfen worden, so dass man die Frage stellen kann, inwieweit der hier vorgelegte Entwurf tatsächlich diese Funktion übernehmen kann. Ich weiß nicht, was Sie an den Wochenenden machen. Ich bin jedes Wochenende bei Mieter/-inneninitiativen, weil Mieter/-innen Angst um Ihre Zukunft haben, Angst um ihr Zuhause, um den Kitaplatz, um den Schulplatz und all das, was an so einer Wohnung und an so einem Zuhause hängt. Ich höre mit Staunen, dass sie nicht bereit sind, darüber nachzudenken, ob wir für den Mietspiegel einen längeren Zeitraum betrachten, damit er nicht so hoch ausfällt, dass die Leute sich die Miete nicht mehr leisten können. Die Frage, die ich habe: Wie wollen Sie eigentlich den Mieter/-innen Planungssicherheit

gewährleisten, wenn Sie nicht bereit sind, in beide Richtungen zu denken? Das heißt einmal rückbetrachtend – wir als Grüne können uns 20 Jahre vorstellen – und in die Zukunft. In die Zukunft gerichtet muss so ein Mietspiegel ja auch eine Planungssicherheit für die Mieterinnen und Mieter bieten. Wird dieses Gesetz das Ziel einer Befriedungsfunktion erreichen? Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank, ich wäre sehr geneigt auf die Argumente von Herrn Schick und Herrn Warnecke einzugehen, aber das ist hier nicht vorgesehen und erlaubt ja auch der zeitliche Rahmen nicht mehr. Aber ich will noch in aller Kürze eine Frage an Reiner Wild richten. Sie haben Ihre Kritik an dem bisherigen Vergleichsmietensystem aus der Mietersicht artikuliert. Vielleicht könnten Sie nochmal auf zwei Sachen kurz eingehen. Sie haben ja kritisiert, dass die Beweislastumkehr bei der Mietspiegelmiete zugunsten der Mieter nur dann zustande kommt, wenn die Vermieterverbände dem Mietspiegel zustimmen. Damit haben wir ja praktisch so eine Art Vetorecht für die Vermieterseite. Vielleicht können Sie auf diese Kritik nochmal eingehen, und vielleicht an die Debatte anknüpfen, die Herr Warnecke aufgemacht hat. Inwiefern ist ein stringenteres Mietrecht, wie es beispielsweise mit dem Berliner Mietendeckel versucht wurde, wirkungsvoller, um zu einer wirklich wirkungsvollen Regulierung und einer sicheren Regulierung der Mietpreise zu kommen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Herr Luczak.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Es juckt mich jetzt auch auf die Kollegin zu antworten, aber ich lass es jetzt mal. Ich würde nur gerne nochmal eine Frage an Herrn Warnecke richten wollen zu den einfachen Mietspiegeln, die ja auch eine wichtige Befriedungsfunktion haben, gerade für die Kommunen, die nicht Willens oder in der Lage sind, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Vorgesehen ist ja, dass die Mietspiegel zukünftig kostenlos und zwingend abgegeben und dokumentiert werden müssen. Vielleicht zu diesen beiden Punkten nochmal Ihre Bewertung: Schwächt das möglicherweise die einfachen Mietspiegel? Das wollen wir ja gerade nicht. Wir wollen sie ja eigentlich stärken. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Und Herr Maier.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Ganz kurz eine Frage an Herrn Wild und an Herrn Schick: Wenn wir jetzt einen qualifizierten, aussagekräftigen Mietspiegel haben – wie rechtfertigt sich dann eigentlich noch eine Mietpreisbremse? Ist die dann überhaupt noch in Ordnung? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Und Herr Kühn als Letzter.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen)(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Herr Vorsitzender, für die Möglichkeit. Ich habe eine Frage an Frau Melanie Weber-Moritz. Jetzt gibt es zwei Möglichkeiten, den Mietspiegel zu umgehen – mit diesen Gutachten, die Vermieter erstellen lassen können, oder mit den drei Vergleichswohnungen. Können Sie noch mal ausführen, was das bei der Mieterberatung vor Ort für Probleme mit sich bringt? Was für Fälle gibt es da? Zu was führt das am Ende? Dann an Herrn Klöppel nochmal: Wie steht denn der Städtetag dazu, die Städte zu den Mietspiegeln zu verpflichten und welche Forderungen hätten Sie an den Gesetzgeber, wenn Sie dazu verpflichtet werden würden?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Gut, vielen Dank. Das waren die Fragen. Jetzt gehen wir relativ flott in die Antwortrunde. Herr Klöppel hat als Erster auf die Frage von Herrn Kühn zu antworten.

SV **Sebastian Klöppel**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Stichwort: Mietspiegelverpflichtung. Rein fachlich ist es sicherlich vollkommen nachvollziehbar und richtig: In angespannten Wohnungsmärkten sollte es Mietspiegel geben, auch qualifizierte, das ist fachlich eigentlich das einzig Sinnvolle. Nun kann ich als Vertreter des Städtetages das natürlich nicht einfach so sagen, ohne das damit eine Finanzierungszusage von Bund und Ländern verbunden ist. Wenn die das wäre – diese Frage würde sich natürlich unter Gesichtspunkten der Konnexität stellen –, dann immer her damit, nehmen wir gerne. Beziehungsweise brauchen wir dann auch. Es würde sicherlich der einen oder anderen Kommune helfen, auch dieses Thema intern durchzubekommen. Die Hürde für eine Kommune, die bislang keinen Mietspiegel erstellt hat und eine gewisse Marktanspannung

aufweist, ist extrem hoch, weil so intensiv diskutiert wird, gerade angesichts angespannter Wohnungsmärkte. Die widerstrebenden Interessen, die wir ja jetzt hier auch sehen, führen letztendlich zu einer Art Pattsituation. Und das Totschlagargument sind am Ende die Kosten. Das ist wirklich eine unglückliche Situation. Gerade für die Kommunen mit angespannten Märkten, die keine Mietspiegel haben. Ein paar davon, relativ prominenter Art, gibt es ja auch. Ich kann daher keine Verpflichtung zur Mietspiegelerstellung unterstützen, wenn den Kommunen nicht auch die Finanzierung abgenommen wird. Wenn das geschieht, auf jeden Fall. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Klöppel, Herr Schick.

SV **Jürgen Michael Schick**: Die Frage war, wie qualifizierte Mietspiegel ausgeweitet werden und inwieweit es dann einen Bedarf für die Mietpreisbremse gibt. Ich glaube, die Mietspiegel, wie wir sie heute diskutieren, müssen Vermietern und Mietern eine Orientierung geben. Sie haben eben die besagte Befriedungsfunktion angesprochen. In dem Moment, in dem wir mit der Auskunftspflicht eine deutlich bessere Datenbasis schaffen, ist das Instrument qualifizierter Mietspiegel mit Sicherheit wesentlich gestärkt. Das begrüße ich. Ich glaube, dass wir dann deutlich mehr Akzeptanz und Vertrauen in das Instrument Mietspiegel erhalten. Umso kritischer ist es aber, wenn weiter an dem Instrument Mietpreisbremse gearbeitet wird, um sie möglicherweise zu entfristen, zu verschärfen oder Ausnahmetatbestände – wie die Vormiete – abzuschaffen. Denn dann kommt natürlich ein Zirkeleffekt dazu. Wenn ich auf der einen Seite beispielsweise den Betrachtungszeitraum versuche abzusenken und gleichzeitig den Mietspiegel mit der Mietpreisbremse kombiniere, führt das natürlich notgedrungen dazu, dass Mieten gesetzlich abgesenkt werden. Ich glaube, das ist das Letzte, was der Wohnungsmarkt heute braucht. Wir haben ja beispielsweise in Berlin gesehen, wozu das führt. Noch heute sehen wir, dass die Baugenehmigungen um 14 Prozent zurückgehen. In Brandenburg sind sie um 14 Prozent gestiegen. Überall in Deutschland – das ist ja gerade schon erwähnt worden – werden die Schlangen vor den leeren Wohnungen kürzer. In Berlin wurden sie länger. Und wenn man hier dem Gutachterausschuss Glauben schenken darf, attestiert der einen Rückgang von Grundstücken, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, um 60 Prozent. Das alles führt zu einer drastischen Verschärfung der Mangellage und ist eben keine Lösung des Themas. Deswegen glaube ich, dass es ein guter Ansatz ist, sich auf die qualifizierten Mietspiegel zu konzentrieren, das aber eben nicht als politisches Gelände zu verstehen, sondern die Mietspiegel frei von politischen Motiven qualifiziert auszugestalten.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Danke, Herr Schick. Herr Siebenkotten mit der Antwort auf die Frage von Frau Bayram.

SV **Lukas Siebenkotten**: Es geht um die Befriedungsfunktion der Mietspiegel. Also, ich will zunächst mal ganz klar sagen: Natürlich ist der Mietspiegel ein gewaltiges Mieterhöhungsinstrument. Jedes Mal – das weiß ich aus unseren Mietervereinen –, wenn beim Mietspiegel was drauf gelegt worden ist – und so war das in den großen Städten in den letzten Jahren eigentlich ständig –, führte das zu erheblichen Mieterhöhungswellen. Das können Ihnen die Kollegen aus den Mietervereinen im Einzelnen berichten. Das wird also schon dafür genutzt. Aber der Mietspiegel als solcher und so wie er konzipiert ist, ist eigentlich nicht dafür da, um die eine oder andere Seite zu bevorteilen, sondern er soll ein Abbild der Realität darstellen. Das heißt also, er soll wiedergeben, wie die tatsächliche Situation sich im Durchschnitt darstellt. Und weil das natürlich auch beide Seiten befrieden kann, sind wir dafür, dass Mietspiegel nicht nur weiter existieren, sondern dass die qualifizierten Mietspiegel gestärkt werden. Wenn Sie mich jetzt allerdings fragen, ob dieses Gesetz dazu beiträgt, dass Mieten entweder besonders erhöht oder umgekehrt besonders gedämpft werden, dann kann ich nur sagen: Nein, das tut dieses Gesetz und auch dieser Gesetzentwurf sicherlich nicht. Er will vielmehr dazu beitragen, dass das, was passiert, noch sicherer und qualifizierter passiert, als es bisher der Fall war. Das ist das, was der Gesetzentwurf eigentlich erreichen will. Er ist zwar faktisch ein Instrument zur Mieterhöhung. Aber er hat nicht den Sinn, damit Mieterhöhungen voranzutreiben oder umgekehrt zu dämpfen. Dazu muss man andere Maßnahmen ergreifen, wie zum Beispiel die Kappungsgrenze zu senken.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Herr Warnecke mit den Antworten auf die Fragen von Frau Bayram und Herrn Luczak.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Frau Bayram, anschließend an das, was Herr Siebenkotten, der dieselbe Frage hatte, sagte: Das war jetzt ein bisschen die Erkenntnis, die Herr Siebenkotten hatte: Die Erde ist eine Kugel. Natürlich sind Mietspiegel oder die ortsübliche Vergleichsmiete geschaffen worden, um eine Mietanpassung vorzunehmen. Denn bis zur Schaffung der ortsüblichen Vergleichsmiete hatten die Vermieter das Recht, eine Wohnung zu kündigen und dem Mieter zu sagen: „Hier ist der neue Vertrag mit der neuen Miete.“ Dieses Recht wurde den Vermietern genommen. Und damit eine Mietanpassung im laufenden Mietverhältnis vorgenommen werden kann, gibt es die ortsübliche Vergleichsmiete, dargestellt im Mietspiegel. Insofern ist der ganze Sinn und Zweck eines Mietspiegels tatsächlich die Ermöglichung von Mieterhöhungen. Und deswegen sind sie auch so umkämpft. Sie sind aber erst umkämpft, seitdem der Gesetzgeber so viele Folgewirkungen angeknüpft hat. Bis vor fünf oder sechs Jahren waren Mietspiegel in den letzten 40 Jahren nicht streitig. Und sie sind – das möchte ich auch mal betonen – grundsätzlich, ob nun einfach oder qualifiziert, auch überhaupt nicht umstritten. Sie sind nur dort umstritten, wo sie politisch zum Spielball gemacht werden. Deswegen halten wir jede Änderung, die aus einem Mietspiegel ein politisches Instrument und nicht mehr ein Instrument zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete macht, für kontraproduktiv. Dazu gehört, um das explizit zu sagen, auch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 20 Jahre. Weil sich das mit der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht vereinbaren lässt, sinkt das Vertrauen in den Mietspiegel und es kommt zu mehr Konflikten. Das ist aber auch der Fall bei dem Vorschlag des Gesetzentwurfes, hier eine Auskunftspflicht für Menschen einzuführen, die die verlangte Auskunft in der Regel nicht erteilen können. Das mag Professor Sebastian in seinem Kämmerlein genau beantworten können, aber Otto Normal kann es nicht. Und auch private Vermieter haben schlicht aus Überforderung Angst vor einer Auskunftspflicht. Das geht meistens schon mit Sprachbarrieren los. Man glaubt es kaum, aber das ist es. Zu der Frage von Herrn Luczak: Wir haben in der Tat die Befürchtung, dass durch diese Aufwertung – ob nun zu Recht oder zu Unrecht – von qualifizierten Mietspiegeln der einfache Mietspiegel immer mehr ins Hintertreffen gerät und in seiner Qualität eingeschränkt wird, und dass das dann wiederum zu Debatten darüber führt, ob man überhaupt noch einen einfachen Mietspiegel anwenden kann. Das begrüßen wir nicht, weil wir in vielen Städten und Gemeinden sehr gute einfache Mietspiegel haben, die – um Ihre konkrete Frage zu beantworten – auch sehr gut funktionieren. 37.000 Datensätze in Köln sind kein Hokuspokus oder Rotwein-Mietspiegel. Es ist ein einfacher Mietspiegel auf einer extrem großen Datenbasis, qualitativ hochwertig, von allen Parteien in Köln anerkannt, und ein Beispiel dafür, dass es auch ohne die Maßnahmen funktioniert, die jetzt hier ergriffen werden sollen. Und ja, auch das Problem der Kostenlosigkeit ist groß. Die Kölner haben das ausgewertet. Die meisten Abfragen, die dort kommen, sind von Unternehmen, häufig auch aus dem Ausland, die sich ein Bild vom Kölner Mietmarkt machen wollen. Das macht ungefähr zwei Drittel aus. Warum man denen jetzt kostenlose Mietspiegel zur Verfügung stellen muss, erschließt sich uns nicht. Über Mieterverein und den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein läuft das für die Mieter und privaten Vermieter sehr gut und das kann aus unserer Sicht auch so bleiben. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Mit Blick auf die Uhr bitte ich jetzt um ganz kurze Antworten, weil wir alle in etwa zehn Minuten noch unsere Stimme abgeben müssen. Frau Weber-Moritz mit der Antwort auf die Frage von Herrn Kühn.

SVe **Dr. Melanie Weber-Moritz**: Vielen Dank. Die Frage zu den Umgehungsmöglichkeiten: Wir sind der Meinung, dass – wenn ein qualifizierter Mietspiegel existiert – es keine weiteren Begründungsmöglichkeiten für eine Mieterhöhung mehr geben sollte – also drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten. Denn diese Umgehungsmöglichkeiten stellen eine enorme Unsicherheit für Mieter und Mieterinnen dar bei der Frage, wie erfolgsversprechend sie gegen eine unzulässige Mieterhöhung gerichtlich vorgehen

können. Deswegen sind wir der Meinung, diese Umgehungsmöglichkeiten sollten gestrichen und tatsächlich nur der qualifizierte Mietspiegel zu Grunde gelegt werden. Im Übrigen wird durch diese anderen Begründungsmittel auch das Anliegen des Gesetzentwurfs, nämlich die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel insgesamt zu stärken, konterkariert.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Weber-Moritz. Und als Letzter Herr Wild mit den Antworten auf die Fragen von Frau Lay und Herrn Maier.

SV **Reiner Wild**: Frau Lay, ganz herzlichen Dank für die Frage. Die Beweislastumkehr ist in der Tat ein Problem. Ein durchaus zentrales Problem, weil natürlich die Verfolgung der Ansprüche der Mieter letztendlich häufig vor Gericht stattfinden muss. Vor Gericht gibt es die freie richterliche Beweiswürdigung und die Möglichkeit, die Vermutungswirkung jederzeit durch substantiierten Vortrag oder aber durch echten Beweis zu Fall zu bringen. Da haben die Vermieter natürlich viel mehr Möglichkeiten, insbesondere große Anbieter. Der Versuch, mit dem Gesetzentwurf diese Beweislastumkehr abzusichern, indem zusätzlich zu den Kommunen die Zustimmung der Mieter- und Vermieterverbände eingeführt wird, wird aus unserer Sicht scheitern, weil die Vermieterverbände dies natürlich nicht tun werden. Wir sehen ein grundsätzliches Problem in den Gemeinden: Wo der Mietspiegel angegriffen wird, wird er letztendlich angegriffen, weil die Regressionsmethode oder die Tabellenmethode angewandt wird oder er nicht wissenschaftlich genug ist. Er wird angegriffen, weil höhere Mieten verlangt werden. Und das ist natürlich vor allen Dingen in den Gemeinden der Fall, in denen eine grundsätzliche wirtschaftliche Prosperität gegeben ist, die Eigentümer daran teilhaben wollen und nicht einsehen, dass sie durch den Mietspiegel in entsprechender Form gebunden sind. Das ist der wesentliche Streitpunkt um die Mietspiegel. Und da kommen wir zu einer Problematik: Aus meiner Sicht ist es tatsächlich sinnvoll, die ortsübliche Vergleichsmiete an der Stelle auch als Instrument in Frage zu stellen. Im Übrigen hätte auch ein Vermieter in Sachsen-Anhalt möglicherweise von einer öffentlich-rechtlichen Preisregulierung mehr als von einem System der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf angespannten Märkten, glaube ich, kann dieses Instrument nicht helfen. Eine Senkung der Kappungsgrenze oder auch öffentlich-rechtliche Systeme sind da viel rechtssicherer aus unserer Sicht. Ganz klar, das werden wir mit dem Mietspiegel nie hinbekommen, so gut wir ihn auch aufstellen werden. Und aus diesem Grund brauchen wir in den nächsten Monaten eine umfangreiche Diskussion darüber, wie ein vernünftiges Mietrechts- und Mietpreissystem aussehen kann, das die Mieter nicht übervorteilt.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Wild. Damit sind wir am Ende der zweiten Beantwortungsrunde. Herzlichen Dank an Sie, die Sachverständigen für Ihren Input und für die Beantwortung Ihrer Fragen. Vielen Dank an die Kolleginnen und Kollegen für die Fragen selbst, an die Bundesregierung, die uns bei den weiteren Arbeiten unterstützen wird, für das Zuhören. Eines nehme ich gerne mit: Judex non calculat ist mit Sicherheit falsch. Wenn wir viel kalkulieren, kommen wir weiter. Und dann sieht man eben, wie viele Parameter in diese Zahl einfließen. In diesem Sinne herzlichen Dank nochmal für das Dabeisein. Ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 19:10 Uhr

Dr. Heribert Hirte, MdB
Stellvertretender Vorsitzender

Anlagen:

Stellungnahmen der Sachverständigen

Axel Gedaschko	**Seite 30**
Sebastian Klöppel	**Seite 69**
Jürgen Michael Schick	**Seite 91**
Prof. Dr. Steffen Sebastian	**Seite 106**
Lukas Siebenkotten	**Seite 130**
Dr. Kai H. Warnecke	**Seite 139**
Dr. Melanie Weber-Moritz	**Seite 130**
Reiner Wild	**Seite 145**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

BT-Drucksache 19/26918

Antrag der FDP-Fraktion: "Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel"

BT-Drucksache 19/15264

Öffentliche Anhörung

19. Mai 2021

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

© GdW 2021

Inhalt

Seite

Präambel **1**

1
Einleitung **2**

2
Im Einzelnen **5**

2.1
Für den Erhalt der Befriedungsfunktion von Mietspiegeln – gegen eine politische Steuerung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihrer Begründungsmittel 5

2.2
Verlängerung des Bindungszeitraums bestraft den sozial verantwortlich handelnden Vermieter und ist Investitionsbremse – auch beim Klimaschutz 6

2.3
Verlängerung des Bindungszeitraums konterkariert die ansonsten mit dem Gesetz gewonnene Rechtssicherheit 9

2.4 12
Das Weniger an Rechtssicherheit kann beim Bindungszeitraum nicht mit einer Kostenersparnis begründet werden – diese ist marginal 12

3
Zum Gesetzentwurf **14**

3.1
Beibehalt des § 558a Abs. 3 BGB – keine Streichung der Begründungsmittel "Mietdatenbank" und "drei Vergleichswohnungen" 14

3.2
Änderung in § 558c BGB – Verlängerung des Bindungszeitraums beim einfachen Mietspiegel 15

3.3
Veröffentlichungspflicht von Mietspiegeln 15

3.4
Änderung des § 558d Abs. 1 BGB – Verzicht auf das Merkmal der "anerkannten" wissenschaftlichen Grundsätze 15

3.5
§ 558d Abs. 1 Satz 3 BGB – Vermutungswirkung 16

3.6
Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre beim qualifizierten Mietspiegel 17

3.7
Beibehalt des § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB 18

3.8
Zu Art. 2 Änderung des EGBGB “Art. 238“ – Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel 19

3.9
Zu § 1 – Erhebung und Übermittlung von Daten 19

3.10
Zu Art. 238 § 2 EGBGB-E – Auskunftspflichten 20

4
Zur Mietspiegelverordnung (MsV) 22

5
Zum Antrag der FDP 23

6
Fazit 26

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

1
Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode sieht für den Mietspiegel das Folgende vor:

"Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden. Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft."

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung dient insofern der weiteren Umsetzung des Koalitionsvertrages im “Mietspiegelrecht“.

Denn mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019, in Kraft getreten am 1. Januar 2020, wurde bereits eine Änderung des sogenannten "Betrachtungszeitraums" vorgenommen. Der Betrachtungszeitraum wurde von vier auf sechs Jahre verlängert.

In § 558 Abs. 2 BGB ist also nunmehr normiert, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** (statt vier) Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

Schwerpunkt des Mietspiegelreformgesetzes der Bundesregierung sind in erster Linie Regelungen, die eine *repräsentative und differenzierte Qualität des Instruments des Mietspiegels zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete gewährleisten* sollen. So finden sich in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung insbesondere Regelungen zur Datenerhebung und zur Verbesserung der Datenbasis. Dieser Schwerpunkt wird flankiert durch den Antrag der Fraktion der FDP "Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel".

Diese Schwerpunktsetzung erscheint geboten.

Denn aufgrund unterschiedlicher Gerichtsentscheidungen für ein und denselben Mietspiegel gerade in Berlin, **vgl. Anlage 1**: Börstinghaus: Das Berliner "Mietspiegelquiz", NJW 2015, 3200, der mit Einführung der Mietpreisbremse gestiegenen Bedeutung von Mietspiegeln sowie – unabhängig der allein objektiven Notwendigkeit – der ständigen Diskussion über die “Richtigkeit“ von Mietspiegeln wäre es zu begrüßen, wenn mit dem Mietspiegelreformgesetz noch in dieser Legislaturperiode ein entsprechendes Gesetzgebungsvorhaben seinen Abschluss finden soll. So war schon in der

vergangenen 18. Legislaturperiode eine Reform des Mietspiegelrechts im Koalitionsvertrag vereinbart.

Im Unterschied zur Verbändeanhörung von Oktober 2020 ist Gegenstand dieser Anhörung nicht die Mietspiegelverordnung, zu deren Erlass die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats gemäß § 558c Abs. 5 BGB-E ermächtigt werden soll.

Diese Verordnung soll Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt auch qualifizierter Mietspiegel aufstellen. Sie ist damit ein "Schlüssel" für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel und ein nicht zu trennender Bestandteil der hier diskutierten Mietspiegelreform.

- Insofern erscheint es unverständlich, dass die Rechtsverordnung weder Gegenstand der Anhörung noch des weiteren parlamentarischen Verfahrens ist.

Schließlich:

Der Schwerpunkt des hier zu beurteilenden Mietspiegelreformgesetzes, nämlich **die Gewährleistung einer rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete**, steht in **diametralem** Konflikt zum gleichzeitig im Koalitionsvertrag verabredeten Vorhaben, den **Bindungszeitraum** für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre zu verlängern.

Der Bindungszeitraum bezeichnet den Zeitraum, zu dem der bereits erstellte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen ist. Dabei erschöpft sich die Funktion des Mietspiegels als vorprozessuales Begründungsmittel für ein Zustimmungsverlangen gem. § 558a BGB. Die Begründung der Mieterhöhung ist also von der Frage der Ermittlung der tatsächlichen Vergleichsmiete schon formal zu trennen, vgl. Herlitz in: Herlitz/Saxinger, Hdb. Soz. Wohnungsbau und Mietrecht, Kap.4, Rn. 378 ff. m.w.N. Mietspiegel haben jedoch eine große Befriedungsfunktion, vgl. Börstinghaus, NZM – Info, 2019, Heft 6, V.

Diese formale Trennung bedeutet:

Wird der (qualifizierte) Mietspiegel nicht mehr im Abstand von zwei Jahren, sondern im Abstand von drei Jahren der Marktentwicklung angepasst, so entfernt sich der qualifizierte Mietspiegel immer weiter von der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete – wie dies ohnehin schon durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der Fall ist. **Er verliert seine Funktion als "Spiegel" der ortsüblichen Mieten oder als "Radar" zur Bestimmung der ortüblichen Mieten.**

Um die Befriedungsfunktion zu wahren, sind die Gerichte bei Umsetzung des Vorhabens und in Korrelation mit der bereits erfolgten Verlängerung des Betrachtungszeitraums aber zunehmend angehalten, einen Stichtagszuschlag zu nehmen, der die tatsächlichen Verhältnisse am Markt wiedergibt, vgl. BGH, Urt. v. 15.03.2017 – VIII ZR 295/15.

Da die Koalitionsvereinbarung und die nunmehr erfolgte Umsetzung in sich widersprüchlich sind, so auch Börstinghaus, a.a.O, ist

diese zu erwartende Korrektur durch den Tatrichter zwar notwendig, aber vor dem Hintergrund der gesetzlichen Zielrichtung kaum zu erklären, vgl. eingehend Kapitel 2.1.

Daher hat der Gesetzgeber folgende Entscheidung zu treffen:

- Den qualifizierten Mietspiegel bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete entweder als politisches Steuerungsinstrument zu nutzen oder diese Instrumente rechtssicher und zuverlässig zu gestalten.

Das der GdW gegen eine weitere Politisierung des "Mietspiegelrechts" ist, bedarf eigentlich keiner Erwähnung.

Der GdW steht jedoch nicht nur für die Funktionalität des gesetzlich konzipierten "Mietspiegelrechts", sondern ebenfalls für eine **Stärkung der Mietdatenbank.**

Die Mietdatenbank wird fortlaufend geführt und spiegelt die am Markt übliche Miete – anders als der Mietspiegel – punktgenau wieder, vgl. § 558e BGB.

Die dem Mietspiegel immanente Schwäche veralteter Daten wird minimiert. Hierzu müssen die digitalen Möglichkeiten genutzt und mit dem Aufbau einer Mietdatenbank – etwa in einer Modellregion – begonnen werden.

Nach all dem ist das Mietspiegelreformgesetz der Bundesregierung,

- durch die Vorschriften über die Datenverarbeitung und Auskunftspflichten ein **richtiger Schritt zu mehr Rechtssicherheit** und Akzeptanz von Mietspiegeln, **der aber durch die Verlängerung des Bindungszeitraums konterkariert wird.**

Zudem fordert der GdW,

- dass Aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung die Mietspiegelverordnung Gegenstand der weiteren Beratungen zu diesem Gesetzentwurf und zum Antrag der FDP-Fraktion wird,

- mit dem Aufbau einer Mietdatenbank in einer Modellregion zu beginnen und diese durch Bundesmittel zu fördern.

2
Im Einzelnen

2.1
Für den Erhalt der Befriedungsfunktion von Mietspiegeln – gegen eine politische Steuerung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihrer Begründungsmittel

§ 558a Abs. 1 BGB bestimmt, dass ein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist. Die Erhöhung selber ist im Rahmen bestehender Mietverhältnisse nur unter den Voraussetzungen des § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes eine **marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete.** Unter einer Durchschnittsmiete wird dabei derjenige Mietpreis bezeichnet, der für die Gesamtheit der bestehenden Mietverhältnisse unabhängig von ihrem Zustandekommen gezahlt wird. **Abgebildet werden also die tatsächlichen Marktverhältnisse,** die insoweit modifiziert werden, als dass die Bestandsmieten nur noch aus den letzten sechs Jahren berücksichtigt werden dürfen. Es handelt sich um eine empirisch-normative Größe, vgl. Blank, ZMR 2013, 170.

Zur Begründung dieser empirisch-normativen Größe sieht das Gesetz in § 558a BGB insbesondere auch den Mietspiegel als vorprozessuales Begründungsmittel für ein Zustimmungsverlangen vor.

Gerade der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte qualifizierte Mietspiegel hat eine große Befriedungsfunktion. Diese Befriedungsfunktion erreicht dieser umso mehr, je höher ihre Akzeptanz ist. Sie müssen insofern auch im nichttechnischen Sinn von Vermietern und Mietern anerkannt werden.

Wird aber der Mietspiegel nicht mehr alle zwei Jahre, sondern alle drei Jahre der Marktentwicklung angepasst, so entfernt sich das Begründungsmittel von den tatsächlichen Verhältnissen am Markt.

Damit verstärkt sich ein Effekt, der bereits mit der in dieser Legislaturperiode beschlossenen Verlängerung des Betrachtungszeitraum auf sechs Jahre erfolgt ist. Berücksichtigt man weiter, dass die Daten, die zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. des Mietspiegels erhoben wurden, bereits bei Veröffentlichung veraltet sind, so rücken die tatsächlichen Marktverhältnisse immer mehr in den Hintergrund.

Aber:

Anhand mehrerer Entscheidungen des BVerfG entspricht es **verfassungsrechtlichen Vorgaben,** dass dem Vermieter eine am örtlichen Markt orientierte Miete zusteht, so seit BVerfGE 37, 132; 53, 352 bereits zum Miethöhegesetz.

Das bedeutet:

- Zwar kann der Gesetzgeber die Miethöhe begrenzen, wie dies etwa durch die Mietpreisbremse, die "15 %-Kappung" in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB in angespannten Märkten oder durch drastische Einschnitte im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung nach § 559 BGB erfolgt ist. Er kann Vermietern aber nicht das Recht nehmen, eine am Markt orientierte Miete zu verlangen.

Deshalb lehnen wir die Verlängerung des Bindungszeitraums ab.

2.2
Verlängerung des Bindungszeitraums bestraft den sozial verantwortlich handelnden Vermieter und ist Investitionsbremse – auch beim Klimaschutz

Mit der Verlängerung des Bindungszeitraums soll nach dem Koalitionsvertrag "der Mietenanstieg gedämpft" werden.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzentwurf erreicht. Dies allerdings zu einem hohen Preis – nicht nur an Rechtssicherheit.

Primäre Auswirkungen jeder Verlängerung von Bindungs- oder Betrachtungszeitraum:

- In jeder Gemeinde mit Mietsteigerungen würde die Mietspiegelmiete mindestens gedämpft oder gestoppt werden.

- Mietanpassungen (§ 558 BGB) sind dann nicht mehr möglich, wenn die aktuelle Miete auf Höhe der derzeitigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, da Mietanpassungen bei Bestandsmietern generell nur bis zur Höhe der OVM zulässig sind. Der Zeitraum, in dem keine Mietanpassungen mehr möglich wären, ist abhängig von Höhe der OVM-Absenkung und der zukünftigen Neuvertragsmietenentwicklung.

- Aufgrund der Beschränkungen in § 558 BGB sind Nachholeffekte bei niedrigen Mieten selbst bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf absehbare Zeit kaum denkbar. Durch die Dämpfung werden diejenigen bestraft, die aus sozialen Erwägungen niedrige Mieten verlangt haben. Mögliche Folge: Wahrnehmung jedweder Mieterhöhungsmöglichkeit – auch mit Blick auf weiter geforderte Beschränkungen der Miethöhe im Rahmen der Bundestagswahl.

Erwartete Sekundäreffekte :

- Da die Immobilienwerte maßgeblich durch die Höhe der Miete und die zukünftigen Mietentwicklungsmöglichkeiten bestimmt sind, hat jede Verlängerung von Betrachtungszeitraum oder Bindungszeitraum einen negativen Effekt auf die Immobilienwerte.

- Durch eine Minderung der Verkehrswerte würde gleichzeitig das Eigenkapital aller Immobilienunternehmen sinken und der Verschuldungsgrad (Verhältnis von Schulden zu Immobilienvermögen) steigen.

- Beide Effekte senken die Investitionsmöglichkeiten der Unternehmen drastisch, z. B. für energetische Modernisierungen, altersgerechten Umbau, Digitalisierung und Neubau.

Die hier beschriebenen Effekte verstärken sich je nach Ausgestaltung der Verlängerung.

In diesem Wissen wurde 1982 mit dem "Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen" zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein anderer Weg gewählt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden seinerzeit nicht mehr alle Mieten herangezogen, sondern nur Vereinbarungen der letzten drei Jahre. Ziel war die Belebung der Wohnungsbautätigkeit (vgl. BGBl. Teil I 1982, S. 1912).

Dieser Weg war damals erfolgreich. Man sollte von diesem Weg lernen.

Ganz konkret hat die hier vorgeschlagene Verlängerung des Bindungszeitraums gemeinsam mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums den Effekt, dass der jährliche Mietanstieg um 40 % gebremst wird.

Das bedeutet konkret:

Wer als sozial verantwortlicher Vermieter im Rahmen seiner Mietenpolitik grundsätzlich 10 % unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete geblieben ist und dabei im unteren Preissegment eher moderat angepasst hat, der wird bei einem 40 %-igen Rückgang der jährlichen Mietsteigerungsrate deutliche Mieteinbußen hinnehmen müssen. Durch die dämpfende Wirkung sind pro Jahr 1 % geringere Sollmieterträge zu erwarten, nach 5 Jahren 5 %, nach 10 Jahren 10 %. Preis- und Kostensteigerungen oberhalb der Mietensteigerung schlagen unmittelbar durch.

Diesen Erlösrückgang kann ein sozial verantwortlicher Vermieter nur kompensieren, in dem er seine bisherige Zurückhaltung aufgibt und die Miete entsprechend dem Marktniveau anpasst

Paradoxerweise treibt der Gesetzgeber den sozial verantwortlichen Vermieter gerade zur Aufgabe seiner verantwortlichen Mietenpolitik.

Nur **ein** Beispiel:

Der Vermieter ist originär verpflichtet, den vertragsmäßig vereinbarten Zustand der Mietsache während der gesamten Mietzeit aufrecht zu erhalten. Die Erhaltungspflicht ist originärer Erfüllungsanspruch, vgl. Schmidt, "Fortbestand des Erfüllungsanspruchs bei Mangelkenntnis", NZM 2013, 705.

Insofern ist die Miete Kompensation – Gegenleistung – von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten, auf die der Vermieter zur Erfüllung seiner eingegangenen Verpflichtung angewiesen ist.

Hier lohnt der Blick auf die **Entwicklung der Kosten der Instandhaltung und der Miete im Bestand:**

Von 2013 bis 2020 sind die Wohnungsmieten im Bestand um 8,6 %, im selben Zeitraum die Instandhaltungskosten um 19,7 % gestiegen. **In Berlin betrug der Anstieg der Instandhaltungskosten in diesem Zeitraum 27,5 %. Die Mieten erhöhten sich um 10,2 %. Gegenüber dem Mietenanstieg in bestehenden Mietverhältnissen sind die Kosten allein für die Instandhaltung also mehr als doppelt so schnell gestiegen.**

Ist Instandhaltung nicht mehr wirtschaftlich, so unterbleibt diese oder wird gestreckt. Der Mieter kann – zu Recht – die Miete mindern. Dies verfestigt die "Schiefläge" durch regulatorische Eingriffe. **Die Miete steht nun mal am Ende der Preiskette.**

Auf den ersten Blick scheint also die Verlängerung des Bindungszeitraums um ein Jahr nicht weiter ins Gewicht zu fallen.

Aber insbesondere durch die **Kumulation bereits verabschiedeter Maßnahmen zeigt sich, dass es immer schwieriger wird, originäre Pflichten aus dem Mietverhältnis zu erfüllen und daneben noch gesamtgesellschaftlich notwendige Maßnahmen umzusetzen.** Die Stärke und die Verantwortung der Wohnungswirtschaft ist es aber, nicht nur bei der energetischen Modernisierung oder dem altersgerechten Umbau Vorreiter zu sein, sondern eben auch bei der gesellschaftlich notwendigen Quartiersentwicklung oder dem sozialen Miteinander.

Beispiel Klimaschutz:

Durch die Festlegung der Dauer von Betrachtungs- und Bindungsrahmen wird auch über den wirtschaftlichen Spielraum von Vermietern entschieden. Damit wird auch über die Frage entschieden, wie viel Spielraum Vermieter ohne staatliche Förderung haben, um die Vorgaben zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes, die nunmehr durch das Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 10. Mai 2021 verschärft werden sollen, zu erfüllen.

Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln hat die damalige Koalition von CDU/CSU und FDP das Modernisierungsrecht im Jahr 2013 gerade im Bereich der energetischen Modernisierung gestärkt und nicht – wie derzeit – geschwächt, vgl. BT-Drs. 17/10485.

Die Umsetzung der historischen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021 gelingt aber erst recht nicht, indem die finanzielle Handlungsfähigkeit von Vermietern und der deutschen Wohnungswirtschaft weiter beschnitten werden.

Ohnehin ergeben sich aus diesem Urteil in Verbindung mit den Beschlüssen des Bundeskabinetts vom 12. Mai 2021 zum Klimaschutzgesetz zum einen ein erheblicher Handlungsdruck zur energetischen Sanierung im Gebäudebereich und zur Lösung einer gerechten Kostenverteilung zwischen Staat, Vermietern und Mietern.

Davon betroffen sind die rund 6 Mio. Wohnungen der sozialorientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland, die 13 Mio. Menschen mit meist niedrigeren Einkommen bezahlbaren Wohnraum bieten.

Hier steht die Wohnungswirtschaft vor der Mammutaufgabe, den Treibhausgasausstoß der Wohnungen deutlich zu senken, gleichzeitig aber deren Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter zu sichern. Dies ist ein schwieriger Spagat, den die Wohnungswirtschaft nicht allein bewältigen kann. Es braucht hier verlässliche Rahmenbedingungen. Bleibt es bei den Beschneidungen im Mietrecht, so können die Ziele im Wohngebäudebereich nur dann sozialverträglich erreicht werden, wenn der Staat die finanziellen Folgen für Mieter und Vermieter massiv mit ausreichend Fördermitteln kompensiert.

Die ebenfalls am 12. Mai 2021 im Bundeskabinett beschlossene pauschale Kostenaufteilung beim CO_2-Preis ist jedenfalls keine faire oder intelligente Lösung. Es ist ein Investitionshemmnis erster Güte. Ausgerechnet die sozial verantwortlichen Vermieter werden bestraft, die bislang mit geringen Mieten gewirtschaftet haben. Denn die finanzielle Belastung mit 50 % der in Gebäuden verursachten CO_2-Emissionen entzieht den nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen unmittelbar die finanziellen Mittel, die sie für weitere Klimaschutzmaßnahmen benötigen

Auch hier muss die Politik Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in einen gerechten Ausgleich bringen. Die Bewältigung dieser gesamtgesellschaftlich historischen Herausforderung gelingt nur durch eine faire Lastenverteilung zwischen Staat, Mietern und Vermietern und die Ermöglichung innovativer Techniken – auch im Rahmen des Betriebskostenrechts.

- Deshalb brauchen wir einen Rechtsanspruch auf Förderung, der sich um denjenigen Anteil erhöhen muss, der durch Verschärfungen im Bereich der Miethöhe gekappt wird, und

- spätestens in der nächsten Legislaturperiode ein neues Betriebskostenrecht, dass eine Technologieoffenheit im Bereich des Betriebskostenrechts ermöglicht.

2.3
Verlängerung des Bindungszeitraums konterkariert die ansonsten mit dem Gesetz gewonnene Rechtssicherheit

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD bestimmt:

"Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments (qualifizierter Mietspiegel) zur rechtssicheren

und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden."

Unter Punkt 2.1 wurde die Funktion der ortsüblichen Vergleichsmiete als Wiedergabe der tatsächlichen Marktverhältnisse beschrieben. Weiter wurde die Befriedungsfunktion des Mietspiegels als Begründungsmittel dargestellt. Diese Befriedungsfunktion erhöht sich umso mehr, je näher der Mietspiegel die tatsächlichen Verhältnisse am Markt wiedergibt.

Durch das Mietspiegelreformgesetz wird – sofern die Verordnung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Fassung im Rahmen der Verbändeanhörung erfährt – die Rechtssicherheit und die Transparenz beim Mietspiegel erhöht.

Positiv ist insbesondere, dass

- ein Gutachterstreit vor Gericht seltener wird,
- die Wahlfreiheit über die Methodik der Mietspiegelerstellung für die Kommune gewahrt bleibt, sowie
- die Repräsentativität der Daten unter anderem durch Auskunftspflichten gestärkt wird.

Dieses "mehr" an Rechtssicherheit und Akzeptanz wird mit der Verlängerung des Bindungszeitraums aber wieder "einkassiert" – insbesondere durch das Zusammenspiel mit der bereits beschlossenen Verlängerung des Betrachtungszeitraums.

Denn:

Spätestens seit der Entscheidung des BGH vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15 – gilt, dass der Tatrichter im Rahmen des ihm nach § 286 ZPO zustehenden weiten Beurteilungsspielraums bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen **Stichtags- oder Zeitzuschlag** nehmen kann, wenn das Datenmaterial des verwendeten Mietspiegels nicht mehr aktuell ist und/oder ein starker Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete aus anderen Gründen festgestellt werden kann, vgl. auch OLG Hamm, NJW-RR 1997, 142, OLG Stuttgart, NJW-RR 1994.

Diese auch in der Literatur herrschende Ansicht wird damit begründet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch ist.

Es leuchtet ein, dass bereits mit Veröffentlichung des Mietspiegels die Datenbasis veraltet ist. Dieser Effekt verstärkt sich.

Denn:

- die Daten dürfen nur auf Basis der neu vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten sechs Jahre gewonnen werden.

- Nach aktuell vier Jahren (nach Entwurf: "spätestens fünf Jahren", vgl. § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB-E) ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Die Datenerhebung muss also vor Ablauf von – nach Entwurf – fünf Jahren erfolgen, soll der Mietspiegel nicht als einfacher Mietspiegel behandelt werden.

- Nach dem Gesetzentwurf soll der Mietspiegel alle drei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden.

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, früherer Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstags und Bearbeiter der Vorschriften über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Standardkommentar "Schmidt-Futterer, Mietrecht" meint in seinem Beitrag "Das Gute Mietspiegel-Gesetz" in NZM 2019, Heft 6, S.V:

"….

Es könnte also eigentlich alles so bleiben, wie es ist, wenn es nur die Vereinbarung im Koalitionsvertrag nicht gäbe. Soweit jetzt ernsthaft über eine Verlängerung des Bindungszeitraums von qualifizierten Mietspiegeln nachgedacht wird, ist auch das kontraproduktiv. Gerichte müssen die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ermitteln. Die Daten sind heute schon bis zu 2,5 oder 3 Jahre alt. Das würde sich noch weiter verändern. Hier ist die heutige Vermutungswirkung schon per Anscheinsbeweis widerlegt, bei einer Umgestaltung als Sachverständigenbeweis wäre der Mietspiegel ungenügend iSd § 412 ZPO, so dass doch ein Sachverständigengutachten einzuholen wäre. Der BGH verlangt heute schon die Berücksichtigung einer in das richterliche Ermessen gestellten "Stichtagsdifferenz". Alles andere wäre ein zumindest durch das Prozessrecht nicht zu rechtfertigender Mietenstopp.

… ".

Der GdW teilt diese Ansicht. Der Beitrag ist dieser Stellungnahme **als Anlage 1** beigefügt.

Ob der Vermieter auch schon vorprozessual den Stichtagszuschlag in der Begründung des Mieterhöhungsverlangens nehmen konnte, war bislang umstritten, wurde aber aufgrund der geringen Anforderungen an das formelle Begründungsverlangen mit guten Gründen schon nach derzeitiger Rechtslage bejaht, so auch Fleindl, NZM 2017, 325. Mit der vorgesehenen Regelung dürfte das Pendel nunmehr endgültig in diese Richtung ausschlagen.

Diese Problematik verkennt die Begründung beim "einfachen Mietspiegel" übrigens nicht.

So verweist die Begründung auf S. 21 des Entwurfs darauf, dass es in Gemeinden mit einem sich stark verändernden Mietenniveau im Einzelfall angebracht sein kann, den Mietspiegel in kürzerem Abstand an die Marktentwicklung anzupassen bzw. neu zu erstellen. Diese Begründung trifft erst recht beim qualifizierten Mietspiegel zu.

- Jeder Verlust an Rechtssicherheit gefährdet die Verwendung von qualifizierten Mietspiegeln. Folge von Rechtsunsicherheit

beim qualifiziertem Mietspiegel ist eine Flucht in den einfachen Mietspiegel oder etwa den übrigen Begründungsmitteln des § 558a Abs. 2 BGB.

Der GdW fordert,

- Die Funktion des qualifizierten Mietspiegels zu erhalten und § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB unverändert zu belassen.

2.4
Das Weniger an Rechtssicherheit kann beim Bindungszeitraum nicht mit einer Kostenersparnis begründet werden – diese ist marginal

Nach der Intention des Koalitionsvertrages soll die Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre "die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering" halten.

Nach der vor dem 1. Januar 2020 bestehenden Rechtslage waren zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieten der letzten vier Jahre heranzuziehen. Nunmehr werden die Mieten der letzten sechs Jahre herangezogen.

Der qualifizierte Mietspiegel war weiter zwingend nach vier Jahren neu zu erstellen und alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Andernfalls wurde er als einfacher Mietspiegel behandelt.

Nach der seit dem 1. Januar 2020 geltenden Regelung und der hier vorgeschlagenen Verlängerung des Bindungszeitraums wäre der qualifizierte Mietspiegel spätestens alle fünf Jahre neu zu erstellen, vgl. § 558 Abs. 2 Satz 3 BGB-E und alle drei Jahre der Marktentwicklung anzupassen, vgl. § 558 Abs. 2 Satz 3 BGB-E.

Die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung meint nun, dass die Verlängerung der Frist, innerhalb derer qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen sind, zu einer "deutlichen Senkung der für die Anpassung des Mietspiegels aufgewendeten Kosten führen", vgl. S. 23.

Aus der Begründung, vgl. BT-Drs. 19/26918 S.18:

"Die Kosten für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden auf durchschnittlich 100 000 Euro geschätzt. Durch die Verlängerung des Bindungszeitraums können diese Kosten auf fünf statt auf bislang vier Jahre verteilt werden. Der durchschnittliche Aufwand für die Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel von derzeit jährlich 25 000 Euro je Mietspiegel (100 000 Euro / vier Jahre) kann sich dadurch auf 20 000 Euro je Mietspiegel (100 000 Euro / fünf Jahre) verringern."

Und weiter:

"Auch die Kosten für die zwischenzeitliche Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung können auf fünf statt auf bislang vier Jahre verteilt werden. Der durchschnittliche

jährliche Aufwand für die zwischenzeitliche Anpassung qualifizierter Mietspiegel von derzeit geschätzt 10 000 Euro je Mietspiegel (40 000 Euro / vier Jahre) kann sich durch die Verlängerung des Bindungszeitraums auf 8 000 Euro je Mietspiegel (40 000 Euro / fünf Jahre) verringern", vgl. BT-Drs. 19/26918, S. 19.

Auch wenn sich in der Summe für die kommunale Familie bei ca. 160 qualifizierten Mietspiegeln eine Entlastung der Verwaltung um insgesamt 1.120.000 EUR (800.000 EUR zuzüglich 320.000 EUR) ergibt, so beträgt die **Entlastung bei hoher Bandbreite pro Kommune ca. 7.000 EUR** pro Jahr (1.120.000 EUR durch 160 Kommunen mit qualifizierten Mietspiegel)**.**

Ob diese Einsparung Einfluss auf die Entscheidung zur Fortführung von qualifizierten Mietspiegeln bzw. erstmaligen Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln hat, obliegt der jeweiligen Gemeinde vor Ort.

Die Kostenersparnis erscheint jedoch zur mit der Verlängerung des Bindungszeitraums intendierten Rechtsunsicherheit nicht im Verhältnis zu stehen.

Die eigentliche Kostenersparnis ist vielmehr mit den Regelungen über die Datenerhebung verbunden.

So liegt der Anteil der Kosten für die Datenerhebung an den Gesamtkosten der Mietspiegelneuerstellung auf Nachfrage bei Mietspiegelerstellern bei etwa 50 % und mehr.

Grund hierfür ist, dass zur Ermittlung einer repräsentativen Stichprobengröße eine ausreichende Anzahl an Daten vorliegen muss. Viele versandte Fragebögen sind aber ungenau oder bleiben unbeantwortet. Folgen sind erhöhte Kosten und zeitintensive Nacherhebungen.

Mit der nunmehr begründeten Auskunftspflicht, die Einbeziehung der nach Landesrecht zuständigen Behörde, der Verwaltung der Grundsteuer, der Meldebehörde, sowie der Statistikstellen, ist ein deutlich geringerer Ausfall der versandten Fragebögen zu erwarten, die für eine repräsentative Stichprobe notwendig sind. Die Datenbasis wird erweitert. Möglich wird eine wesentlich effizientere und zielgerichtete Befragung und Datenerhebung. Dies spart Geld!

Der GdW ist daher der Ansicht,

> dass allein durch die Regelungen über die Datenerhebung eine Kostenersparnis für die Städte und Gemeinden gegeben ist. Die durch die Verlängerung des Bindungszeitraums erzielte zumindest nicht "deutliche" Kostenersparnis, ist gegenüber dem Verlust an Rechtssicherheit unverhältnismäßig.

3
Zum Gesetzentwurf

3.1
Beibehalt des § 558a Abs. 3 BGB – keine Streichung der Begründungsmittel "Mietdatenbank" und "drei Vergleichswohnungen"

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat hat vorgesehen, dass wenn ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung enthält, ein Mieterhöhungsverlangen künftig nur entweder auf einen qualifizierten Mietspiegel oder auf ein mit Gründen versehenes Sachverständigengutachten gestützt werden könne. Beim Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels wäre also eine Begründung nach einer Mietdatenbank sowie für drei vergleichbare Wohnungen demnach nicht mehr möglich.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung hat diesen Vorschlag nicht aufgegriffen.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt, dass auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels eine Mieterhöhung auf eine Mietdatenbank oder auf drei vergleichbare Wohnungen gestützt werden kann.

Ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel ist qualitativ hochwertiger als die Bezugnahme auf drei Vergleichswohnungen. Entsprechendes gilt auch für Mietdatenbanken.

Das bedeutet:

Der qualifizierte Mietspiegel steht vorprozessual über den übrigen Begründungsmitteln.

Sofern ein qualifizierter Mietspiegel nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, kann er etwa als einfacher Mietspiegel behandelt werden. Auch der in Nummer 1 des § 558a Abs. 2 BGB normierte einfache Mietspiegel steht "über" den weiteren Begründungsmitteln, aufgezählt in den Nummern 2 - 4 des § 558a Abs. 2 BGB.

Nach all dem bedarf es de jure keiner Streichung.

Der GdW steht aber für eine Stärkung der Mietdatenbank. Diese wird fortlaufend geführt und spiegelt die am Markt übliche Miete – anders als der Mietspiegel – punktgenau wieder. Die dem Mietspiegel immanente Schwäche veralteter Daten wird minimiert, vgl. hierzu zum Antrag der Fraktion der FDP unter 5.

3.2
Änderung in § 558c BGB – Verlängerung des Bindungszeitraums beim einfachen Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel soll im Abstand von drei statt zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Bewertung des GdW:

Nach der Begründung des Gesetzes soll die Verlängerung des Bindungszeitraums für den einfachen Mietspiegel dazu führen, dass die für die Anpassung eines Mietspiegels erforderlichen Kosten sinken. Die Zielsetzung besteht darin, dass hierdurch auch kleinere Gemeinden Mietspiegel erstellen.

Bei der Vorschrift handelt es sich allerdings um eine Soll-Vorschrift.

Gegen die Verlängerung des Bindungszeitraumes bestehen grundsätzliche Bedenken, vgl. hierzu die Ausführungen, vgl. Einleitung, Abschnitt 2.

Die Begründung verweist zu Recht darauf, dass es in Gemeinden mit einem sich stark verändernden Mietenniveau im Einzelfall angebracht sein kann, den Mietspiegel in kürzerem Abstand an die Marktentwicklung anzupassen bzw. neu zu erstellen.

Damit greift die Begründung die sog. Stichtagsproblematik auf, die auch für den qualifizierten Mietspiegel gilt.

Der GdW regt an,

> die Verlängerung des Bindungszeitraums – parallel und hilfsweise – auch beim qualifizierten Mietspiegel als Soll-Vorschrift zu konzipieren.

3.3
Veröffentlichungspflicht von Mietspiegeln

Gemäß der geplanten Neuregelung sind sowohl einfache wie auch qualifizierte Mietspiegel einschließlich der zugehörigen Dokumentationen zu veröffentlichen. Während für die Ausgabe von Druckerzeugnissen angemessene Entgelte verlangt werden dürfen, ist parallel eine kostenfreie Veröffentlichung im Internet vorgesehen.

Insbesondere die kostenfreie Veröffentlichung im Internet ist als notwendiges Mittel der Transparenz zu begrüßen.

3.4
Änderung des § 558d Abs. 1 BGB – Verzicht auf das Merkmal der "anerkannten" wissenschaftlichen Grundsätze

Der für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bislang geltende Maßstab der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze in § 558b Abs. 1 BGB soll modifiziert werden. Künftig soll allein die

objektive Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze genügen. Das Wort "anerkannten" soll demnach gestrichen werden.

Bewertung des GdW:

Die Begründung im Referentenentwurf zur Streichung des Begriffs "anerkannt" wird unterstützt.

Nicht normiert war bislang, wer den qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen hat. Ähnlich wie der DIN-Ausschuss erfolgte die Anerkennung praktisch über die wenigen Mietspiegelersteller. An diese orientierten sich die Gerichte. Im Streitfall mussten Gegengutachter aus der Szene durch die Gerichte bestellt werden, was dann zu einem Gutachterstreit vor Gericht führte.

Dies würde mit der Streichung vermieden.

Vorprozessual und aufgrund der Befriedungsfunktion soll aber der qualifizierte Mietspiegel auch weiterhin – wie im Gesetzentwurf vorgesehen – von der Gemeinde, die den Mietspiegel bezahlt, oder den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern anerkannt werden.

Kernargument ist, dass bei Einhaltung der entsprechenden Mietspiegelverordnung und den in Art. 2 vorgesehenen Regelungen über die Datenerhebung davon auszugehen ist, dass der qualifizierte Mietspiegel den wissenschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

Diese Entscheidung sollte letztlich aber der Rechtsprechung, also dem Tatrichter in erster Instanz, obliegen.

3.5
§ 558d Abs. 1 Satz 3 BGB – Vermutungswirkung

Eingeführt werden soll eine neue gesetzliche Vermutung:

"Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB erlassene Rechtsverordnung an einen qualifizierten 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 qualifiziert anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht."

Bewertung des GdW:

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministerium des Innern und für Bau und Heimat hat noch vorgesehen, dass bei Vorliegen der entsprechenden Anforderungen, der Mietspiegel als qualifiziert gilt.

Im Rahmen der Stellungnahme hat der GdW diesen Vorschlag begrüßt. Er führt im Prozess zu einer Stärkung auch des qualifizierten Mietspiegels.

Bei Verabschiedung einer Verordnung über die Erstellung von Mietspiegeln und den hier aufgezeigten gesetzlichen Vorschriften über die Datenerhebung bedarf es keiner weiteren Hürde, damit der Mietspiegel "wissenschaftlich" ist.

Allein der Tatrichter hat die Wissenschaftlichkeit nach den aufgezeigten Kriterien zu prüfen. Denn genau dieser Gutachterstreit über die Fragestellung, ob ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde oder nicht, war – wie bereits geschildert – Anlass für das von Prof. Dr. Börstinghaus in der NJW 2015, 3200 kritisierte und dargestellte “Berliner Mietspiegelquiz“.

Eine bloße Vermutungsregel würde zu keinem "mehr" an Rechtssicherheit führen. Der Status quo würde – entgegen der Verabredung im Koalitionsvertrag – beibehalten.

Allerdings begrüßt es der GdW, dass die Wirkung des qualifizierten Mietspiegels dadurch eine Stärkung erfährt, dass der Mietspiegel auch dann als nach wissenschaftlichen Grundsätzen anerkannt gilt, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkennen. Aber auch hier kann die Vermutungswirkung nach Satz 1 jetzt "einfacher" widerlegt werden.

Der vorherige Entwurf verfolgte ein zu begrüßendes Verfahren:

1. Vermutung für wissenschaftliche Grundsätze bei Anerkennung durch Gemeinde oder Interessenvertreter,
2. Bestreiten dieser Vermutung durch Partei,
3. Tatrichterliche Prüfung und Entscheidung.

Mit der gegenüber des Referentenentwurf geänderten Fassung entfällt Ziff. 3 und damit auch die Rechtssicherheit. Erneut prüfen am Ende die Gutachter.

3.6
Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre beim qualifizierten Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von drei Jahren statt zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Bewertung des GdW:

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird abgelehnt. Zur Begründung wird auf die Ausführungen in der Einleitung und zu Punkt 2 verwiesen.

Ergänzend wird betont, dass die mit der Verlängerung des Bindungszeitraums und der bereits beschlossenen Verlängerung des Betrachtungszeitraums beschriebene Abkoppeln von der Marktentwicklung gerade in dynamischen Märkten stattfindet.

Gleichwohl hat die Verlängerung des Bindungszeitraums nicht allein negative Implikationen in Ballungsgebieten, sondern auch für den ländlichen Raum außerhalb der Metropolen. Durch eine

Stagnation der ausgesprochen moderaten Mieten im Bestand können dringend erforderliche Investitionen unter erschwerten Bedingungen finanziert werden, weshalb ein weiterer Sanierungsrückstau entstehen wird.

Die einzige Möglichkeit, die Maßnahmen wirtschaftlich darzustellen, bestünde darin, die Miete nach § 559 BGB zu erhöhen. Mit dem zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietpreisänderungsgesetz ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung für die weit überwiegende Anzahl unserer Mitgliedsunternehmen auf 2 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren begrenzt. Im ländlichen Raum oder vielen Gebieten in den neuen Bundesländern (Stichwort: 2. Sanierungswelle), würde gerade die energetische oder altersgerechte Modernisierung ausgebremst. Denn die Wirkung der gesetzgeberischen Regulation kumuliert mit niedrigen Ausgangsmieten und geringer Mietpreisdynamik. Das Investitionsinteresse im ländlichen Raum wird damit deutlich gebremst. Dies ist kontraproduktiv im Hinblick auf die Schaffung gleichberechtigter (oder gleichwertiger) Lebensverhältnisse.

Und: Die Erreichung der Klimaschutzziele gelingt nicht nur in den Ballungsgebieten.

Der GdW fordert,

> auf eine Verlängerung des Bindungszeitraums zu verzichten.

3.7
Beibehalt des § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB

Der Referentenentwurf sah vor, dass zur Anpassung an die Marktentwicklung eine Stichprobe oder die Entwicklung desjenigen Indexes für die Nettokaltmiete genommen werden kann, der vom Statistischen Bundesamt oder vom zuständigen Statistischen Landesamtes im Rahmen des Verbraucherpreisindexes veröffentlicht wurde.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung belässt es bei der aktuellen Regelung.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt den Beibehalt des jetzigen Rechtszustandes.

Der Verbraucherpreisindex ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland und wird als Orientierungsmaßstab etwa bei Gehaltsverhandlungen oder in vertraglichen Vereinbarungen über die Höhe von wiederkehrenden Zahlungen verwendet.

Insofern bildet der Verbraucherpreisindex auch diejenige Preisentwicklung ab, die vom Vermieter für Löhne, Baukosten etc. zu leisten ist. Die Nettokaltmiete hingegen bezieht sich allein auf die Nutzung des Raumes. In einer Nettokaltmiete sind entsprechende Wasserkosten, Abwasser, Heizung, evtl. Erdgas, Müllabfuhr, Ver-

sicherung oder andere Kosten nicht enthalten. Insofern ist der Verbraucherpreisindex sachnäher, da er die entsprechend zu zahlenden Leistungen außerhalb der Miete abdeckt. Im Kern folgt aus dem Verbraucherpreisindex also auch die Nettokaltmiete. Der Beibehalt der aktuellen Regelung ist damit folgerichtig.

3.8
Zu Art. 2 Änderung des EGBGB "Art. 238" – Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel

Artikel 238 regelt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die Erhebung und Übermittlung von Daten, die Auskunftspflichten, die Datenverarbeitung sowie entsprechende Bußgeldvorschriften.

Die hier normierten Vorschriften sind als die zentralen Vorschriften der Mietspiegelreform zu bewerten. Sie vermeiden Nachbefragungen zur Ermittlung einer repräsentativen Stichprobe und tragen damit auch zu einer Kostenreduzierung der Mietspiegelerstellung bei, vgl. Punkt 2.4.

Anders als noch der Referentenentwurf sollen die Bestimmungen nicht mehr im BGB geregelt werden, sondern im EGBGB. Dies ist dogmatisch richtig. Es erschwert jedoch Vermietern und Mietern ohne gesonderte Rechtskenntnisse den Zugang zum entsprechenden Verständnis. Viele Vermieter und Mieter kennen das EGBGB nicht. Dies bedeutet ein Weniger an Transparenz und Verständlichkeit.

Und: Ein Verstoß ist bußgeldbewährt. Schon deshalb sollten die Bestimmungen nicht im EGBGB "versteckt" werden.

Der GdW regt daher an,

> das BMJV bis zur abschließenden Lesung im Deutschen Bundestag überprüfen zu lassen, inwieweit die in Art. 238 EGBGB aufgenommenen Vorschriften dogmatisch in das BGB überführt werden können und dem Parlament eine entsprechende Beschlussvorlage vorzulegen.

3.9
Zu § 1 – Erhebung und Übermittlung von Daten

Artikel 238 § 1 EGBGB-E regelt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die Erhebung und Übermittlung von Daten.

Gemäß Abs. 1 dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden 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.

Schließlich werden in Abs. 2 Regelungen über den Umfang der Datenerhebung (Familienname, Einzugsdaten, etc.) sowie im Weiteren Regelungen zur Löschung der Vorschriften bestimmt. Abs. 5 regelt Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte.

Stellungnahme des GdW:

Wesentlich für die Akzeptanz von qualifizierten Mietspiegeln ist eine ausreichende Datenbasis.

Ohne eine ausreichende Datenbasis und die durch § 1 gewonnenen Grunddaten kann ein Mietspiegel nicht erstellt werden.

Die in der Norm aufgezeigten Erhebungsmerkmale entsprechen bereits denjenigen, die ohnehin für die Gebäude- und Wohnungszählung etwa im Rahmen des Zensus erhoben wurden.

Keine Bedenken bestehen dahin gehend, dass diese Daten dann für die Mietspiegel gewonnen werden. Hierfür kann mindestens ein berechtigtes Interesse nach DS-GVO unterstellt werden. Darüber hinaus aber besteht bei Verabschiedung des Gesetzes auch ein gesetzliches Erfordernis. So ist die Verarbeitung für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde; vgl. Art 6 Nr. 1 e DS-GVO.

3.10
Zu Art. 238 § 2 EGBGB-E – Auskunftspflichten

§ 2 statuiert zur Erstellung eines Mietspiegels eine Auskunftspflicht von Vermietern und Mietern.

Daneben werden zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Erhebungsmerkmale genannt, wie Beginn des Mietverhältnisses, Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung oder Angabe zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Anzugeben ist weiter das Vorliegen besonderer Umstände, etwa eine Verwandtschaft zwischen Mieter und Vermieter, ein Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme von besonderen Pflichten durch den Mieter. Gemeint ist hier ein besonderes Näheverhältnis.

Bewertung des GdW:

Die statuierte Auskunftspflicht wird im Grundsatz begrüßt. Es wird auch begrüßt, dass ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht nunmehr durch entsprechende Bußgeldvorschriften ordnungsrechtlich klar normiert ist. Damit würde eine unklare rechtliche Lage, die nach dem Referentenentwurf bestanden hätte, beseitigt.

Eine Auskunftspflicht von Vermietern wurde im Rahmen einer Expertenanhörung nahezu von allen Teilnehmern befürwortet. Eben dies vor dem Hintergrund einer Verbreiterung der Datenbasis, die dann zu mehr Akzeptanz und Rechtssicherheit beim Mietspiegel führt.

Doppelbefragung von Mietern und Vermietern über die selbe Wohnung bleiben aber möglich. Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn über ein und dieselbe Wohnung unterschiedliche Auskünfte erteilt werden. Um diese unterschiedlichen Angaben ordnen

zu können, sieht § 3 Abs. 1 Satz 2 dann auch vor, dass Doppelerhebungen nur dann zulässig sind, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung bestehen oder wenn dies zur stichprobenartigen Prüfung der Qualität der Erhebung erforderlich ist.

Begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung entstehen jedoch nicht allein durch Doppelerhebungen. Auch durch unterschiedliche bei den Ämtern vorliegende Datensätze können Zweifel an der Richtigkeit oder Aktualität der Daten bestehen, etwa bei Daten, die im Rahmen des Zensus erhoben wurden.

Begründete Zweifel an der Richtigkeit einer Erhebung sollten immer Anlass zu einer Prüfung der Qualität der Erhebung führen.

Insofern regt der GdW an,

> in § 2 EGBGB klarzustellen, dass die Erhebung entweder vom Vermieter oder vom Mieter erfolgt und erst bei begründeten Zweifel an der Richtigkeit eine Doppelerhebung oder aber auch andere Maßnahmen wie eine erneute Befragung erfolgen können.

§ 3 EGBGB-E (Datenverarbeitung) wäre entsprechend anzupassen.

Abzulehnen ist die Vorschrift in § 2 Abs. 2 Nr. 1 f. in Art. 238 EGBGB.

Anzugeben sind demnach besondere 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.

Zunächst ist ein Verstoß bußgeldbewährt. Vermieter kommen also schon dann in die Nähe eines Bußgeldtatbestandes, wenn ein entsprechendes Näheverhältnis vorliegt, ohne dass dieses aber besondere Auswirkungen auf die Miethöhe hat.

Und:
Die bloße Kenntnis über ein Näheverhältnis und mögliche niedrige Mieten haben nur sehr geringe Auswirkungen auf den Mietspiegel. So führt eine Bejahung dieses Erhebungsmerkmals nicht von vorneherein zur Nichtberücksichtigung der entsprechenden Miete.

Die Nichtberücksichtigung erfolgt über eine Bereinigung der Ausreißer, wenn also die Miete nicht marktüblich ist. Diese Bereinigung erfolgt aber unabhängig eines etwaigen Näheverhältnis.

Erinnert wird in diesem Zusammenhang auch an die Einhaltung der DS-GVO und den Grundsatz der Datenminimierung und Datenvermeidung.

Der GdW fordert,

> die Angabe eines Näheverhältnis nach Art. 238 EGBGB, § 2 Abs. 2 Nr. 1 f zu streichen.

4
Zur Mietspiegelverordnung (MsV)

Gegenstand der Verbändeanhörung war noch die Mietspiegelverordnung.

Wie in der Einleitung bereits dargestellt, ist die Mietspiegelverordnung wesentliche Grundlage im System des neuen “Mietspiegelrechts“. Sie sollte daher parallel zum Mietspiegelreformgesetz im Parlament beraten und verabschiedet werden.

Der GdW hat die im Rahmen der Verbändeanhörung beratene Mietspiegelverordnung im Grundsatz begrüßt. Dies aus folgenden Gründen, die auch weiterhin Messlatte bleiben sollten:

- Die Mietspiegelverordnung sollte eine Offenheit bezüglich der jeweiligen Methode zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gewährleisten. Da die Kommune die Mietspiegelerstellung bezahlen, soll es auch den Kommunen überlassen bleiben, nach welcher Methode die Mietspiegel erstellt werden.

- Aufgrund der Tatsache, dass die Kommunen die Mietspiegel bezahlen, sollten allein in begründeten Ausnahmefällen kleinere Stichproben im Rahmen der Datenerhebung zugelassen werden. Starre Vorgaben wären hier abzulehnen – dies auch vor dem Hintergrund der Subsidiarität. Eine Doppelbefragung sollte die Ausnahme sein.

- Eine Bereinigung von Ausreißer-Mieten soll nur dann geboten sein, wenn Ausreißer zuverlässig und mit zumutbarem Aufwand festzustellen sind. Auch außergesetzliche Merkmale sollen bei der Ermittlung von Ausreißern genutzt werden.

- Die Verordnung soll die Dokumentation und Veröffentlichung der Mietspiegel verbindlich festschreiben. Nur so ist es Mietern und Vermietern möglich die, Richtigkeit der Miete nachzuprüfen. Die Veröffentlichung soll auch über das Internet erfolgen.

5
Zum Antrag der FDP
Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel

Mit ihrem Antrag “Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“ greift die FDP-Fraktion des Deutschen Bundestages **den eigentlichen Kern der Debatte um den Mietspiegel auf.**

Mietspiegel werden nur dann von beiden Vertragsparteien akzeptiert, wenn diese eben kein politisches Steuerungsinstrument sind, sondern ihrer Funktion als Begründungsmittel der ortsüblichen Vergleichsmiete als empirisch-normative Größe gerecht werden, vgl. Ziff. 2.1

Wie bereits zu 2.1 dargelegt, interpretiert die FDP-Fraktion die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des BGH mit Recht darin, dass das "Mietspiegelrecht" eben kein politisches Steuerungsinstrument sein darf, sondern die Funktion eines Ausverhandelns von Mieter und Vermietern auf Augenhöhe hat und zu diesem Zweck bestmöglich die realen Marktmieten darzustellen habe.

Im Gegensatz zur Analyse der Fraktion der FDP steht der Vorschlag von Bündnis90/Die Grünen im Wahlprogramm.

Würde der Vorschlag von Bündnis90/Die Grünen zur Bundestagswahl Realität, wonach zwar qualifizierte Mietspiegel gestärkt, verbreitert und rechtssicherer ausgestaltet werden sollen, zur Berechnung aber die Mietverträge der letzten 20 Jahre herangezogen werden, so wäre das "Begründungsmittel Mietspiegel" kein Begründungsmittel mehr.

Unabhängig der dogmatischen Unschärfe, zwischen der nicht vorgenommen Unterscheidung zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Mietspiegel (die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt die Miethöhe, nicht der Mietspiegel) würde eine Umsetzung zur Folge haben:

Dämpfung der Mieten und im ersten Jahr der Anwendung der Regelung reales Absenken des Mietenniveaus um rd. 18 % (Rechenmodell: OVM sinkt von 7,47 EUR/m² auf 6,14 EUR/m² um 17,7 %). Das wäre klar verfassungswidrig, da es eine vorhandene Eigentumsposition entwertet und zu einem Substanzverlust führt, vgl. hierzu: BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18).

Dass dieser Vorschlag auch sämtliche im Wahlprogramm von Bündnis90/Die Grünen vorgelegte Klimaschutzziele negiert, die ohne den Gebäudebereich nicht gelingen, bedarf keiner näheren Erläuterung.

Der Antrag der Fraktion der FDP bindet neben den im Gesetzentwurf der Bundesregierung genannten Stellen auch die Daten aus den Steuererklärungen ein, die sodann den Finanzämtern vorliegen. Diese Daten sollen den gesetzlichen Anforderungen an der Auskunftspflicht genügen, Verzerrungen durch dort genannte

Maßnahmen vermeiden und den Anforderungen der DS-GVO entsprechen.

Die gewonnenen Daten sollen dann über die Finanzverwaltung an die zuständigen Stellen der Gemeinden weitergeben werden.

Bei Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen spricht gegen die Einbeziehung der Finanzämter wenig. Im Gegenteil: Eine intelligente Nutzung der Daten auch durch die Finanzämter kann über die aktuellen Möglichkeiten der Digitalisierung einen wichtigen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und zur Stärkung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Mietspiegel leisten und insbesondere die gesetzliche Funktion der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Darstellung der tatsächlichen Marktverhältnisse wieder herstellen.

Da die Steuererklärung jährlich vorgenommen wird, kann der Vorschlag der Fraktion der FDP auch zu einer **Wiederbelebung der Mietdatenbank führen.**

Gem. § 558e BGB ist eine Mietdatenbank eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Durch die fortlaufend geführte Sammlung der Mieten ist die Mietdatenbank dasjenige Begründungsmittel, das der ortsüblichen Vergleichsmiete am nächsten kommt. Der vom Tatrichter vorzunehmende Stichtagszuschlag beim Mietspiegel entfällt.

Bislang wurde nur in Hannover im Jahr 1984 ein Verein gegründet, der eine entsprechende Mietdatenbank erstellt hat. Aufgrund der Entscheidung der Sozialgerichte zu den Kosten der Unterkunft bei SGB II Empfängern hat sich später die Region Hannover allerdings dazu entschlossen, wieder einen Mietspiegel erstellen zu lassen.

Grund war aber vor allem, dass die seinerzeitige Mietdatenbank die Verhältnisse auf dem Markt deshalb nicht wiedergeben konnte, weil die Digitalisierung nicht fortgeschritten war. Aufgrund einer schwachen Datenbasis und den schlechteren digitalen Möglichkeiten reichte die Eingabe nur weniger Mieten aus, um eine entsprechende Mietsteigerung herbei zu führen. Dies war auch Hauptkritikpunkt des Mieterbundes, die auch der GdW seinerzeit nachvollziehen konnte.

Da zu ihrer Wirksamkeit die Mietdatenbank aber entweder von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter geführt und anerkannt werden musste, hat sich das Thema "Mietdatenbank" faktisch erst einmal erledigt.

Der GdW fordert,

- unter Einbeziehung des Antrags der Fraktion der FDP eine Mietdatenbank in einer Modellregion aufzubauen und durch Bundesmittel zu fördern.

- Diese Mietdatenbank ist – wie bislang gesetzlich normiert – fortlaufend zu führen und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam zu führen oder anzuerkennen.

- Zum Aufbau einer Mietdatenbank bedarf es eines Gebäude oder Wohnkatasters, welches auch die in § 558 Abs. 2 BGB genannten Kriterien, aus denen die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet wird, umfasst.

- Änderungen an Miethöhe oder Wohnwertmerkmalen sind durch den Vermieter anzugeben; hierbei ist auch ein über das Internet abrufbares Formular zu nutzen.

Das Ziel des Koalitionsvertrages *"Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden"* könnte so nahezu 1:1 umgesetzt werden.

6
Fazit:

InWIS – Arbeitspapier " Zum Mietspiegelreformgesetz" vom 14. Mai 2021, vgl. **Anlage 2**:

"Mit den beabsichtigten Maßnahmen [Gesetzentwurf der Bundesregierung] wird das Instrument des Mietspiegels ausgehöhlt, bis zur Unkenntlichkeit verzerrt und ad absurdum geführt. Letztlich handelt es sich dann nicht mehr um Preisbildung, sondern Preisfestsetzung unterhalb des Anstiegs des Preis- und Kostenniveaus auf der Beschaffungsseite der Wohnungsunternehmen.

Im Grunde ist dies der Ausstieg aus dem Vergleichsmietensystem, das sich an den fünf Wohnwertmerkmalen orientiert, hin zu einer Mietenentwicklung, die sich an einer Kombination aus der Entwicklung der Verbraucherpreise, der Bauleistungspreise und der Lohn- und Gehaltsentwicklung orientieren muss, um eine angemessene Mietenentwicklung sicherzustellen. Kritisch wird die Ersteinstufung bei Neubau und Modernisierung. Längerfristig gibt es die Tendenz zu einer „Einheitsmiete" in weiten Teilen des Altbaus, in der ein Mietspiegel keine Unterschiede mehr nach Wohnwertmerkmalen beobachten kann. Mit fatalen Folgen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich der Maßnahmen der energetischen Modernisierung.

Pointiert formuliert wird mit Maßnahmen am bewährten Preismechanismus des Mietspiegels übertüncht, dass im unteren Preissegment Wohnraum nicht in ausreichender Zahl vorhanden ist. Pointiert formuliert, betreibt der Staat im Segment der Transferleistungsempfänger für die Kommunen Preispolitik in eigener Sache, in dem der Anstieg der Mieten im Segment der angemessenen Kosten der Unterkunft begrenzt wird. Das löst weitere Folgen aus, weil es Beobachtungen gibt, dass bestimmte Vermietergruppen Wohnungen im KdU-Segment leer stehen lassen bzw. knapp darüber anbieten, weil sie dieser Mietergruppe, teils aus nachvollziehbaren, teils aus nicht rationalen Gründen nicht versorgen wollen, sie damit aber das Angebot weiter verknappen.

Anstatt des Preismechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete auszuhebeln, wäre es wichtig, die tatsächliche Notwendigkeit in den Fokus zu rücken und durch die Kombination der bereits vorhandenen Instrumente zur Objekt- und Subjektförderung für diejenigen Haushalte Entlastung zu schaffen, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens mit einer höheren Wohnkostenbelastung konfrontiert sind."

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

Herausgebernotiz

Das „Gute-Mietspiegel-Gesetz"

In letzter Zeit ist es vor allem bei SPD-Bundesministern in Mode gekommen, die eigenen Gesetze schon im Titel zu loben. Dem „Gute-KiTa-Gesetz" folgt das „Starke-Familien-Gesetz", ein „Respekt-Renten-Gesetz" könnte bald folgen. Für Vermieter und Mieter könnte es demnächst ein „Gute-Mietspiegel-Gesetz" geben. Hintergrund ist eine Vereinbarung im

Koalitionsvertrag: „Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden. Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft."

Dass diese Vereinbarung in sich widersprüchlich ist, ist wohl Niemandem aufgefallen. Zum einen soll der Mietspiegel die „tatsächlichen Marktverhältnisse" darstellen (was ja schon nicht dem Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete" entspricht) und zum anderen sollen durch die Verlängerung des Bindungszeitraums Kosten gespart werden. Je älter ein Mietspiegel, desto weniger werden die tatsächlichen Marktverhältnisse wiedergegeben. Berücksichtigt man weiter, dass an anderer Stelle die Verlängerung des „Betrachtungszeitraums" in § 558 II BGB von vier auf sechs Jahre quasi vereinbart wurde (und später auf dem Wohngipfel beschlossen wurde), dann rücken die Marktverhältnisse bei ca. zehn Jahre alten Mieten völlig in den Hintergrund.

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Nachdem zum 1.1.2019 die Mietpreisbremse „nachgeschärft" und die Modernisierungsmieterhöhung abgesenkt wurde, hat man sich im BMJV jetzt daran gemacht, auch diesen Teil des Koalitionsvertrags umzusetzen. Dazu muss man wissen, dass den Ministerialen die Vorgaben des Koalitionsvertrages unumstößlich – gleichsam zwingend – scheinen. Ob die Vorgaben Sinn ergeben, darf deshalb nicht hinterfragt werden. Möglicherweise hallt auch nach, dass der SPD-Koalitionspartner die „Mietrechtsmacher" erst bei Gelegenheit des Mietrechtsanpassungsgesetzes Mitte 2018 zurückgepfiffen hat: § 554 BGB-E („Berechnung der Wohnfläche"; Text abgedruckt in NZM 2018, 487 [488]) verschwand aus dem ersten nicht abgestimmten Papier des BMJV (dazu *Artz/Börstinghaus*, NZM 2019, 12 [13]; *Selk*, NJW 2019, 329).

Mietspiegel sind auf den intransparenten Mietmärkten von großer Bedeutung. In Anlehnung an einen Politikerspruch aus 2018 kann man nicht oft genug wiederhohlen: „Besser ein schlechter Mietspiegel als gar kein Mietspiegel!" Alle Bemühungen, zu mehr Mietspiegeln zu kommen, verdienen intensiv unterstützt zu werden. Ob Standardisierungen hier indessen der richtige Weg sind, muss man zumindest hinterfragen. Mietmärkte sind lokale Märkte. Was in der einen Gemeinde richtig ist und funktioniert, kann in einer anderen Gemeinde falsch sein oder zumindest Probleme bereiten.

Was heißt aber nun „richtig" bei Mietspiegeln? Dazu muss man sich ihre Funktion vor Augen führen.

Befriedungsfunktion. Eingeführt wurden Mietspiegel als vorprozessuales Begründungsmittel für ein Zustimmungsverlangen gem. § 558 a BGB. Sie haben deshalb vor allem eine große Befriedungsfunktion. Diese erreichen sie dann besonders gut, wenn ihre Akzeptanz hoch bis sehr hoch ist. Sie müssen also vonseiten der Vermieter und Mieter im untechnischen Sinn „anerkannt werden". Das ist dann der Fall, wenn bei den beteiligten Verbänden die Über-

zeugung herrscht, dass die Werte in etwa dem, was das Gesetz verlangt, nämlich die Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, sehr nahe kommt. Beide Verbandsseiten kennen in der Regel den örtlichen Mietmarkt. Die Erfahrung zeigt deutlich, dass die Akzeptanz eines Mietspiegels umso stärker nachlässt, je mehr sich die Politik einmischt und das Instrument des Mietspiegels zum Zweck der Mietpreisfestschreibung missbraucht. Auch wenn der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete natürlich auch normative Elemente hat, bedeutet dies nicht, dass die maßgeblichen Politiker je nach politischer Couleur in die eine oder andere Richtung Vorgaben machen. Der Schutz der jeweiligen Klientel ist nur sehr kurz und in der Regel schlägt das Pendel anschließend in die genau andere Richtung aus.

Vermutungswirkung. Neben dieser vorprozessualen Funktion hat ein Mietspiegel, vor allem ein qualifizierter Mietspiegel, auch noch eine Funktion im gerichtlichen Verfahren. Er ist zwar – noch – kein prozessuales Beweismittel, hat aber Vermutungswirkung. Diese durch die Mietrechtsreform 2001 eingeführte Wirkung hat die Diskussion über „gute Mietspiegel" erst beflügelt, zumindest in Berlin. Es geht um die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung". In Berlin gibt es dazu einen Streit zwischen den verschiedenen Kammern des Landgerichts, der beflügelt wurde durch die unglückliche Auswahl der gerichtlich bestellten Sachverständigen. Im Grund genommen hat man das Problem in Berlin inzwischen elegant dahin gelöst, dass der jeweilige Berliner Mietspiegel zumindest als *einfacher* Mietspiegel als Schätzungsgrundlage herangezogen wird (§ 287 ZPO).

Es könnte also eigentlich alles so bleiben, wie es ist, wenn es nur die Vereinbarung im Koalitionsvertrag nicht gäbe. Soweit jetzt ernsthaft über eine Verlängerung des „Bindungszeitraums" von qualifizierten Mietspiegeln nachgedacht wird, ist auch das kontraproduktiv. Gerichte müssen die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ermitteln. Die Daten sind heute schon bis zu 2,5 oder 3 Jahre alt. Das würde sich noch weiter verändern. Hier ist die heutige Vermutungswirkung schon per Anscheinsbeweis widerlegt, bei einer Umgestaltung als Sachverständigenbeweis wäre der Mietspiegel ungenügend iSd § 412 I ZPO, so dass doch ein Sachverständigengutachten einzuholen wäre. Der *BGH* verlangt heute schon die Berücksichtigung einer in das richterliche Ermessen gestellten „Stichtagsdifferenz" (*BGH*, NZM 2017, 321). Alles andere wäre ein zumindest durch das Prozessrecht nicht zu rechtfertigender Mietpreisstopp.

Was also soll eine Vereinheitlichung von Mietspiegeln bewirken? Inzwischen tummeln sich die unterschiedlichsten Wissenschaften und Wissenschaftler bei der Diskussion über die Frage, was die „anerkannten Grundsätze" sind. Insbesondere den Betriebs- und Volkswirten schwebt dabei auch eine Vergleichbarkeit der Mieten in den unterschiedlichen Gemeinden vor. Man fragt sich wofür? Mieter und Vermieter in Tuttlingen interessiert kaum die Miete in Flensburg und umgekehrt. Ökonomen schon, da sie gern Vergleiche und Auswertungen veröffentlichen. Nur ist das nicht die Aufgabe von Mietspiegeln. Außerdem darf man nie aus den Augen verlieren, dass die ortsübliche Vergleichsmiete *gerade nicht die Marktmiete* ist!

Nun gibt es ja permanent ein Bestreben der höheren Körperschaften, den unteren etwas vorzuschreiben. Gemeinden wissen viel besser, was bei ihnen akzeptiert wird. Aber der Bund will den Ländern gern etwas vorschreiben – und beide den Gemeinden sowieso. Das segelt dann unter dem Etikett der „Vereinheitlichung". Durch die Verunsicherung, die das *LG Berlin* leider auch bei einigen Gemeinden ausgelöst hat, giert man dort förmlich nach „gerichtsfesten" Regelungen. Die gibt es nun einmal nicht! Es besteht vielmehr die Gefahr, dass eine Verordnung die Mietspiegel vor Ort eher angreifbar macht. Je allgemeiner die Regelungen sind, desto eher erfüllt die örtliche Umsetzung die Vorgabe, je dezidierter die Vorgaben sind, desto eher kann die Partei, die den Mietspiegel nicht akzeptieren will, Angriffsflächen finden. Auch das *LG Berlin* wird man mit solchen Vorgaben kaum „gleichschalten" können.

Mietspiegelpflicht? Dererlei grundsätzliche Überlegungen dürften zurzeit eher ungehört bleiben. Was sicher erforderlich

ist, ist eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden, in denen die „Mietpreisbremse" gelten soll. Alles andere ist wahrscheinlich sogar verfassungswidrig, zumindest völlig unpraktikabel. Eine Mietspiegelpflicht wird sich nur an die Gemeinden richten können. Das könnte zur Folge haben, dass die Verbände sich aus der Mietspiegelerstellung zurückziehen. Warum sollen sie Geld und Zeit investieren, wenn die Gemeinde ohnehin aktiv werden muss? Das wäre kontraproduktiv. Deshalb müsste eine Mietspiegelpflicht sehr vorsichtig formuliert werden und das Subsidiaritätsprinzip in den Vordergrund stellen.

Auskunftspflicht der Mietvertragsparteien? Bei einer Expertenanhörung im BMJV Mitte Februar 2019 wurde von den Mietspiegelerstellern als gemeinsamer Traum eine Auskunftspflicht von Vermietern und Mietern geäußert. Das könnte eine Qualitätsverbesserung bedeuten, da die Rücklaufquoten bei Mietspiegelbefragungen in den letzten Jahren dramatisch gesunken sind. Um beurteilen zu können, ob ein solcher Eingriff verhältnismäßig ist, müsste aber feststehen, dass die Werte eines aufgrund einer Auskunftspflicht erstellten Mietspiegels signifikant anders sind als heute. Hier gibt es nur ein Bauchgefühl. Im Übrigen bedeuten, unbestritten, mehr Daten nicht unbedingt bessere Ergebnisse: Wichtig sind die richtigen Daten, was etwas mit Repräsentativität des Ergebnisses und nicht mit Quantität zu tun hat.

Datenbasis. Und somit ist man beim Kernproblem angelangt, nämlich bei der Frage, wie man an „gute Daten" kommt? Alternativ fiele ein Blick nach Europa: In Belgien und Italien etwa gibt es eine Pflicht zum Registrieren von Wohnraummietverträgen bei örtlich zuständigen Stellen, die den Finanzministerien zugeordnet sind. Soll also jeder Mieter bei der Anmeldung im Bürgercenter seine Miete angeben? Wohl kaum, denn das hilft wenig. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete braucht man viel mehr Informationen als die Miethöhe und vielleicht die Größe der Wohnung. Diese Daten wird der Mieter bei der Anmeldung kaum wissen. Außerdem wird die ortsübliche Vergleichsmiete auch aus den in den letzten vier Jahren veränderten Bestandsmieten gebildet. Dieser Teil der Information ist so kaum zu generieren.

Richtige Auswertungsmethode. Wieder entfacht ist ein uralter Streit über die richtige Auswertungsmethode bei der Mietspiegelerstellung. Die Anhänger der *Regressionsmethode* haben zum Frontalangriff auf die Anhänger der *Tabellenmethode* geblasen. Es handelt sich um einen Expertenstreit, bei dem es um Ansehen und Reputation geht. Für die Akzeptanz eines Mietspiegels ist er bedeutungslos, selbst wenn im Prozess natürlich auch diese Karte gezogen wird. So wie die Bechstein-Fledermaus die Räumung des Hambacher Forstes verhindern sollte, obwohl es wohl um viel Größeres geht, soll die Regressionsmethode unliebsame Mietspiegel bekämpfen. Damit ich richtig verstanden werde: Die Regeln der Statistik müssen richtig angewandt werden. Aber anerkanntermaßen entsprechen beide Methoden den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und das seit vielen Jahrzehnten. Es mögen Gründe dafür sprechen, in sehr großen Gemeinden die eine und in anderen Gemeinden die andere Methode zu verwenden. Aber eine Methode als „No-Go" zu bezeichnen, schießt doch weit über das wirkliche Ziel hinaus.

Von politischen Stellschrauben. Die politische Stellschraube ist beim Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete und bei der Kappungsgrenze angesiedelt. Hier ist es Aufgabe der Politik, so an diesen Stellschrauben zu drehen, dass Missstände abgestellt werden. Und die gibt es in den angespannten Wohnungsmärkten, aber eben auch nur dort. Man verringert die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit auch nicht, indem man die Radargeräte verändert. Der Mietspiegel ist aber nur das Radargerät. Aber mehr Radargeräte senken die Zahl der Geschwindigkeitsverstöße! Deshalb muss alles getan werden, dass es mehr Mietspiegel gibt. Die Höhe der möglichen Miete muss die Politik festlegen, wie es auf dem Wohngipfel 2018 bereits beschlossen wurde. Und zu glauben, strengere Regeln bei der Mietspiegelerstellung würden zu besseren Ergebnissen führen, dürfte auch ein Traum sein: Selbst bei gleichen Daten kommen Mietspiegelersteller zu unterschiedlichen Ergebnissen, Sachverständige sowieso und über die Gerichte müssen wir gar nicht reden. Allein die Tatsache, dass wahrscheinlich in der überwiegenden Zahl der Mietverträge die angegebene Wohnfläche falsch (berechnet) ist,

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1

2. Merkmale eines sozial verantwortlichen Vermieters 1

3. Marktaspekte und Konsequenzen 2

3.1. Derzeitige Marktsituation insbesondere in Ballungsräumen 2

3.2. Konsequenzen für sozial verantwortliche Vermieter 2

4. Langfristige Folgewirkungen 3

1. Einleitung

Mit der Kombination aus Ausweitung des Betrachtungszeitraumes und des Bindungszeitraumes wird das System der Preisbildung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete einschl. der Spiegelung im Mietspiegel ausgehöhlt und Preisdämpfung betrieben. Dadurch wird vor insbesondere die Stellung sozial verantwortlich handelnder Vermieter geschwächt.

2. Merkmale eines sozial verantwortlichen Vermieters

Ein sozial verantwortlicher Vermieter ist grundsätzlich folgendermaßen gekennzeichnet:

- Er bewegt sich im Gesamtmarkt und bietet sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment an.
- Seine Preisstrategie nimmt im besonderen Maße auf die Mietbelastungsfähigkeit von einkommensbenachteiligten Haushalten Rücksicht.
- Er verhält sich eben nicht marktorientiert bzw. Chancen-nutzend, sondern entgegen gesetzt.
- Seine Mietpreisstrategie bleibt in der Regel im Durchschnitt unter dem Niveau, das durch die ortsübliche Vergleichsmiete oder durch das Angebotsmietenniveau gegeben ist,

Es gibt im Markt zwei Arten von sozial verantwortlichen Vermietern:

- Gruppe A (vor allem Wohnungsbaugenossenschaften): Solche, die grundsätzlich eine moderate Preispolitik in allen Segmenten fahren und nur punktuell auf bspw. das untere Preissegment für einkommensbenachteiligte Haushalte ein besonderes Augenmerk legen. Hier sind überdurchschnittlich häufig Wohnungsbaugenossenschaften aktiv, die mit Blick auf die Förderung der Interessen ihrer Mitglieder grundsätzlich eine gemäßigte Mietenpolitik betreiben. Sie setzen ein niedriges Preisniveau fest (bspw. im Neubau) und passen ihre Mieten über alle Segmente hinweg moderat an.
- Gruppe B (vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften): Solche, die zwar generell eine moderate Preispolitik betreiben, aber lediglich im Durchschnitt unterhalb des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Diese generelle Orientierung führt dazu, dass sie bspw. im freifinanzierten Segment im Neubau oder im hochwertig modernisierten Altbau ein durchaus hohes Preisniveau (leicht unter OVM) anbieten, aber dort durchaus die Mietensteigerung des Marktes nachvollziehen. Dagegen passen sie im unteren (oder mittleren) Preissegment eher moderat an.

3. Marktaspekte und Konsequenzen

3.1. Derzeitige Marktsituation insbesondere in Ballungsräumen

Derzeit ist in verschiedenen Märkten auf der Grundlage von Markteinschätzungen zu beobachten, dass insbesondere im unteren bzw. preisgedämpften Marktsegment überdurchschnittliche Steigerungsraten zu beoachten sind, weil bei generell hoher Nachfrage dieses Segment besonders stark Angebotslücken aufweist.

Je stärker der die Preisbildung an den Mietspiegel gekoppelt wird, desto weniger ist der Mietspiegel noch Spiegel der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern wird vom Spiegel zum Preisbildungsinstrument.

Gesetzliche Maßnahmen, die eine Koppelung der Mietpreisbildung (Neuvermietung, Anpassungen im Bestand) an den Mietspiegel vornehmen, führen zu einem selbstreferenzierenden System.

3.2. Konsequenzen für sozial verantwortliche Vermieter

Gesetzliche Maßnahmen wirken sich grundsätzlich in allen Segmenten des Mietspiegels aus. Dadurch werden beide Gruppen sozial verantwortlicher Vermieter ausgebremst:

- Die Gruppe (A), die generell ein niedrigeres Mietenniveau setzt und Mieten nur moderat anpasst, kann das anfängliche niedrige Mietenniveau gerade im Neubau nicht aufrecht erhalten. Diesen Vermietern bleibt keine andere Möglichkeit, als bspw. im Neubau bei Erstvermietung mit höheren Mieten einzusetzen und danach die maximal mögliche Mietanpassung im Markt zu realisieren.
- Die Gruppe (B), die sich im oberen Preissegment nahe an der Marktentwicklung bewegt, aber im unteren Preissegment entgegenwirkt, wird ebenfalls ausgebremst, weil der Ausgleich zwischen den Segmenten nicht mehr möglich ist. Im unteren Preissegment kann nicht moderat angepasst werden, obwohl das dort aufgrund der unterdurchschnittlichen Entwicklung der Einkommen einkommensbenachteiligter Haushalte erforderlich wäre.

4. Langfristige Folgewirkungen

Die derzeit zu beobachtenden Veränderungen am Preisbildungsmechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete (hier vor Dämpfung und immer stärkere Koppelung an den Mietspiegel) führt dazu, dass sich die Entwicklung der Mieten von anderen realwirtschaftlichen Einflussgrößen entkoppelt: von der Entwicklung der Baupreise und Baukosten (einschl. der Kosten für Instandhaltung und Modernisierung) sowie von der Lohn- und Gehaltskostenentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Löhne und Gehälter wird eine völlig paradoxe Situation erzeugt, die schon bei der Mietendeckelung in Berlin deutlich wurde:

- Haushalte mit hohem sozialen Status, hohem Einkommen und einer Wohnkostenbelastung deutlich unter 40 Prozent profitieren von einem Mietendeckel und einer erheblichen Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete, obwohl es nicht notwendig wäre.
- Sozialverantwortlich handelnde Vermieter können in den Wohnungsmarktsegmenten, in denen aufgrund der Lohn- und Gehaltsentwicklung der Mieterhaushalte eine moderate Mietensteigerung möglich wäre, durch die Dämpfung des Anstiegs in der ortsüblichen Vergleichsmiete die eigenen Preis- und Kostensteigerungen nicht mehr kompensieren.
- Kommt durch die vorgesehenen Maßnahmen noch eine starke Dämpfung des Anstiegs auch im unteren Preissegment hinzu, so können sozial verantwortliche Vermieter den eigenen Preis- und Kostenanstieg nicht mehr angemessen kompensieren.

- Sozial verantwortlich handelnde Vermieter haben dann nur die Möglichkeit, die maximal mögliche Mietpreissteigerung umzusetzen, die bei der prognostizierten Dämpfung jedoch nicht mehr ausreichen wird, um die Preis- und Kosteneffekte zu kompensieren. Inbesondere dann nicht, wenn das Zinsniveau zur Finanzierung von Neubau- und Bestandsmaßnahmen ansteigt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird das Instrument des Mietspiegels ausgehöhlt, bis zur Unkenntlichkeit verzerrt und ad absurdum geführt. Letztlich handelt es sich dann nicht mehr um Preisbildung, sondern Preisfestsetzung unterhalb des Anstiegs des Preis- und Kostenniveaus auf der Beschaffungsseite der Wohnungsunternehmen.

Im Grunde ist dies der Ausstieg aus dem Vergleichsmietenssystem, das sich an den fünf Wohnwertmerkmalen orientiert, hin zu einer Mietenentwicklung, die sich an einer Kombination aus der Entwicklung der Verbraucherpreise, der Bauleistungspreise und der Lohn- und Gehaltsentwicklung orientieren muss, um eine angemessene Mietenentwicklung sicherzustellen. Kritisch wird die Ersteinstufung bei Neubau und Modernisierung. Längerfristig gibt es die Tendenz zu einer „Einheitsmiete“ in weiten Teilen des Altbaus, in der ein Mietspiegel keine Unterschiede mehr nach Wohnwertmerkmalen beobachten kann. Mit fatalen Folgen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes einschl. der Maßnahmen der energetischen Modernisierung.

Pointiert formuliert wird mit Maßnahmen am bewährten Preismechanismus des Mietspiegels übertüncht, dass im unteren Preissegment Wohnraum nicht in ausreichender Zahl vorhanden ist.

Pointiert formuliert, betreibt der Staat im Segment der Transferleistungsempfänger für die Kommunen Preispolitik in eigener Sache, in dem der Anstieg der Mieten im Segment der angemessenen Kosten der Unterkunft begrenzt wird. Das löst weitere Folgen aus, weil es Beobachtungen gibt, dass bestimmte Vermietergruppen Wohnungen im KdU-Segment leer stehen lassen bzw. knapp darüber anbieten, weil sie dieser Mietergruppe, teils aus nachvollziehbaren, teils aus nicht rationalen Gründen nicht versorgen wollen, sie damit aber das Angebot weiter verknappen.

Anstatt des Preismechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete auszuhebeln, wäre es wichtig, die tatsächliche Notwendigkeit in den Fokus zu rücken und durch die Kombination der bereits vorhandenen Instrumente zur Objekt- und Subjektförderung für diejenigen Haushalte Entlastung zu schaffen, die aufgrund

ihres niedrigen Einkommens mit einer höheren Wohnkostenbelastung konfrontiert sind.

Michael Neitzel,

Bochum, den 14.05.2021

Deutscher Städtetag

14.05.2021
64.10.32

Mietspiegelreformgesetz
Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021

a) zum Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG); BT-Drucksache 19/26918
b) zum Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel; BT-Drucksache 19/15264.

I. Bedeutung guter Mietspiegel für die Städte

In der aktuell angespannten und politisch sich weiter aufheizenden Wohnungsmarktlage vieler Städte ist die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel kaum zu überschätzen. Der Trend steigender Mietpreise in den Städten hält an. Somit ist die Wohnraumversorgung großer Teile der Bevölkerung in angespannten Wohnungsmärkten gefährdet. Mehr gute und insbesondere qualifizierte Mietspiegel tragen entscheidend dazu bei, die existierenden Instrumente des BGB zum Miethöherecht transparent, gerecht und effizient umzusetzen. Die Städte erwarten wie die zügige Umsetzung der angekündigten Reform des Mietspiegelrechts noch in dieser Legislatur und ein möglichst schnelles Inkrafttreten der Regelungen.

Die im Entwurf des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG-E) aufgeführten Neuregelungen sollen durch die Definition von Standards, insbesondere für qualifizierte Mietspiegel, zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz führen. Für die Kommunen soll die Erstellung gerade im Bereich der Datenerhebung deutlich erleichtert werden und die damit verbundenen Kosten senken. Die geplanten Änderungen wollen Anreize schaffen, dass möglichst viele Gemeinden qualifizierte Mietspiegel erstellen.

Der Deutsche Städtetag begrüßt die formulierten Zielsetzungen des Reformvorhabens ausdrücklich. Mietspiegel werden idealerweise auf Basis repräsentativer Daten unter Anwendung angemessener statistischer Verfahren erstellt, sind rechtssicher und finden Akzeptanz in der konkreten Anwendung der Marktteilnehmer vor Ort. In der Regel erfüllen insbesondere qualifizierte Mietspiegel diese Kriterien.

Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin · Telefon 030 37711-0 Telefax 030 37711-999
Gereonstraße 18 - 32, 50670 Köln · Telefon 0221 3771-0 Telefax 0221 3771-128
Avenue des Nerviens 9 - 31, 1040 BRUXELLES, BELGIEN · Telefon +32 2 74016-20 Telefax +32 2 74016-21
Internet: www.staedtetag.de
staedtetag.de

Gute Mietspiegel sind die beste Methode, die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher zu ermitteln. Die ortsübliche Vergleichsmiete hat unmittelbare Auswirkung auf zahlreiche mietrechtliche Regelungen. Instrumente in angespannten Wohnungsmärkten wie die Mietpreisbremse oder die verringerte Kappungsgrenze sind nach übereinstimmender wissenschaftlicher Einschätzung weder für Mieter noch für Vermieter rechtssicher anwendbar, sofern kein guter qualifizierter Mietspiegel vor Ort vorhanden ist. Die vom Gesetzgeber intendierte Wirkung können diese Instrumente daher nicht ohne gute Mietspiegel entfalten.

Aber auch in Fragen des Steuerrechts, der Wertermittlung oder der Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft nach dem SGB II/SGB XII spielt die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten mittels der Erstellung von Mietspiegeln eine wichtige Rolle. Den Erhalt sowie die Stärkung des Instruments des einfachen Mietspiegels erachten wir ebenfalls als notwendig, da nicht jede Kommune einen qualifizierten Mietspiegel benötigt.

Die Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel als rechtssicheres Instrument zur Abbildung ortsüblicher Vergleichsmieten wird insbesondere durch folgende Faktoren gestärkt:

- Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel stärker vereinheitlichen;
- Anforderungen an Mietspiegel präzisieren;
- existierende Hürden in der Erstellungspraxis verringern;
- Unabhängigkeit und Sachkunde bei der Mietspiegelerstellung sicherstellen;
- Kommunikation zu Mietspiegeln versachlichen, Wirkungen darstellen und Verbreitung befördern.

Der Deutsche Städtetag sieht einige zentrale, aber nicht alle der notwendigen Reformnotwendigkeiten im Mietspiegelrecht durch den Gesetzentwurf der Bundesregierung in angemessener Weise berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass die im MsRG-E enthaltene Ermächtigung für eine Rechtsverordnung zur Konkretisierung der Mietspiegelerstellung für die Erstellungspraxis von Mietspiegeln im Detail eine herausragende Bedeutung spielt. Der Entwurf der Mietspiegelverordnung (MsV-E) ist allerdings nicht Gegenstand dieser Anhörung, bedarf aber dringend noch einer punktuellen Überarbeitung.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in der Vergangenheit regelmäßig die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ als zentralen Praxis-Leitfaden für die Mietspiegelerstellung herausgegeben. Wir weisen darauf hin, dass erst der abgestimmte Dreiklang aus Mietspiegelreformgesetz, Mietspiegelverordnung und vollständig überarbeitetem Praxis-Leitfaden das Ziel einer flächendeckenden Versorgung guter Mietspiegel in den Städten und Gemeinden erreichbar macht.

II. Zu den einzelnen Vorschriften aus dem Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG); BT-Drucksache 19/2691

1. Zu Artikel 1: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, § 558c „Mietspiegel“ und § 558d „Qualifizierter Mietspiegel“

a) Begründungsmittel zum Mieterhöhungsverlangen

Vergleichswohnungen und Mietdatenbank sollen als Begründungsmittel auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels erhalten bleiben. Der Referentenentwurf des MsRG-E sah in § 558a noch eine Streichung dieser beiden Begründungsmittel zum Mieterhöhungsverlangen vor, sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt weiterhin, von der Begründung zum Mieterhöhungsverlangen abzusehen, das drei Vergleichswohnungen als Begründungsmittel bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels vorsieht.

Dies stärkt den Stellenwert und erhöht die Beweiskraft qualifizierter Mietspiegel. Zudem wird auf diese Weise deutlicher anerkannt, dass einem qualifizierten Mietspiegel eine wesentlich breitere und aussagekräftigere Basis zugrunde liegt als dem Begründungsmittel der drei Vergleichswohnungen.

Die Praxis zeigt, dass das Begründungsmittel der Vergleichswohnungen von Vermietern nicht selten für die Behauptung genutzt wird, die ortsübliche Miete für die Wohnung liege höher als nach dem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen. Nicht ausreichend informierte oder in Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktverhältnisse verunsicherte Mieter können auf diese Weise dazu bewegt werden, ein unberechtigtes Mieterhöhungsverlangen zu akzeptieren.

Das Instrument der Mietdatenbank oder eines Mietenkatasters kann gute, qualifizierte Mietspiegel nicht einfach so ersetzen. Selbst wenn es gelänge, eine vollständige und fortlaufend aktualisierte (inklusive aller Mietänderungen, Ausstattungsdetails und Ausstattungsänderungen der Wohnung) zu erfassen, verlangt dies noch immer nach statistisch sinnvollen Auswertungsmethoden dieser Daten und ihrer Detailangaben. Denn die bloße, tabellarische Auflistung aller Mietdaten eines Wohnungsmarktes führt noch nicht zur eindeutigen und rechtssicheren Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall.

b) Mietspiegel-Zuständigkeit nach Landesrecht

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich gemäß den Vorschriften der §§ 558c Abs. 1 und 4, 558d Abs. 1 BGB-E nunmehr nach Landesrecht. Bislang sieht das BGB unmittelbar eine Zuständigkeit der Gemeinden vor.

Auf Landesebene wird es erforderlich sein, „die nach Landesrecht zuständige Behörde" zu bestimmen. Dies können die Kommunen, aber auch eine landeseigene Stelle sein.

Der Deutsche Städtetag fordert, dass die Landesregierungen im Sinne der Kontinuität der bisherigen Mietspiegel-Zuständigkeit weiterhin die Gemeinden für zuständig erklären, nicht aber beispielsweise Regierungspräsidien, Bezirksregierungen oder bestimmte Behörden innerhalb der Gemeindeverwaltung. Nur so kann gewährleistet werden, dass Kommunen, die bereits über Mietspiegel verfügen, bei der Erstellung bestehende Strukturen und Erfahrungen weiternutzen können.

c) Bindungszeitraum von Mietspiegeln

Von der Verlängerung des Gültigkeitszeitraumes um ein Jahr bis zur Fortschreibung ist im Grundsatz von einer gewissen Kostenersparnis für die Mietspiegelerstellung auf kommunaler Seite auszugehen. Diese fällt – wie im Entwurf dargestellt – umgerechnet auf eine einzelne Kommune pro Jahr eher gering aus. Da im Falle qualifizierter Mietspiegel allerdings eine vollständige Neuerstellung spätestens nach fünf Jahren erfolgen muss, beträgt die Verlängerung des Gültigkeitszeitraumes bei einem typischen Zyklus qualifizierter Mietspiegel aus Neuerstellung, einmaliger Fortschreibung und anschließender Neuerstellung de facto ein Jahr, bezogen auf einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren.

Insgesamt erwarten wir, dass der Effekt auf das in Mietspiegeln abgebildete Mietniveau allein durch den um ein Jahr verlängerten Bindungszeitraum, unabhängig vom jüngst verlängerten Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete, bei einem Neuerstellungszyklus von fünf Jahren moderat ausfällt. In Frage steht allerdings, ob dies die Akzeptanz eines Mietspiegels in der Öffentlichkeit und der Wahrnehmung der Akteure eines lokalen Wohnungsmarktes eher stärkt oder schwächt. Rückwirkungen auf die Anerkennungsfrage und damit die Vermutungswirkung, also die Rechtssicherheit eines Mietspiegels könnten die Folge sein.

Dadurch dass in § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB-E das Wort „vier“ durch die Wörter „spätestens fünf“ ersetzt werden soll, lässt sich dies aber durchaus auch als begrüßenswerte Erweiterung des kommunalen Entscheidungsspielraums hinsichtlich des Neuerstellungszyklus interpretieren. Konsequenter wäre es allerdings, wenn auch § 558d Abs. 2 BGB angepasst würde (analog zur Neuerstellung nach „*spätestens*“ fünf Jahren): Der qualifizierte Mietspiegel ist „*höchstens*“ im Abstand von drei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Der Deutsche Städtetag begrüßt die vorgesehene Anpassung des Bindungszeitraumes qualifizierter Mietspiegel aus Kostengründen. Die Kostenersparnis hält sich allerdings in engen Grenzen. Gleichzeitig warnen wir vor einem Akzeptanzverlust qualifizierter Mietspiegel unter den Anwendern, da auf diese Weise eine größere Distanz zum aktuellen Marktgeschehen entsteht. Richtig ist, dass es den Städten weiterhin möglich bleibt, einen qualifizierten Mietspiegel auch vor Ablauf von fünf Jahren vollständig neu zu erstellen. Konsequenterweise sollte dann aber die Möglichkeit der Fortschreibung vor Ablauf von drei Jahren eindeutig aus dem Gesetz hervorgehen.

Große Bedeutung dürfte diese Frage haben für Kommunen, bei denen die Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II/XII auf der Datengrundlage des qualifizierten Mietspiegels beruht. In Anlehnung an den § 22c Abs. 2 SGB II werden die Richtlinien regelmäßig alle zwei Jahre fortgeschrieben. Die

sozialgerichtliche Rechtsprechung hat sich bislang an den mietrechtlich vorgegebenen Zeiträumen orientiert. Ein Auseinanderfallen der Aktualisierungszeiträume von qualifiziertem Mietspiegel und Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft sollte in einem solchen Fall vermieden werden.

Ebenso steht für uns in Frage, wie die Rechtsprechung hinsichtlich der Anwendung von Stichtagszuschlägen reagiert. Dieses Instrument könnte verstärkt zur Anwendung kommen und somit zu Rechtsunsicherheit führen.

d) Fortschreibung von Mietspiegeln mittels Landesmietenindex

Der Vorschlag aus dem Referentenentwurf, die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels anhand der Entwicklung von Nettokaltmietenindizes, statt der Entwicklung des gesamtdeutschen Verbraucherpreisindex vorzunehmen, ist im Regierungsentwurf nicht mehr enthalten.

In vielen Kommunen wird die Index-Fortschreibung aufgrund der deutlich geringeren Kosten und des geringeren Aufwands der Stichproben-Fortschreibung vorgezogen. Damit wird in Kauf genommen, dass der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes nur bedingt mit der lokalen Mietenentwicklung korreliert. Insbesondere unterliegt die Entwicklung des Verbraucherpreisindex größeren Schwankungen. Je nachdem, welcher konkrete Zeitausschnitt (Monatsbezug) bislang für eine Index-Fortschreibung genutzt wurde, lassen sich Abweichungen gegenüber der Entwicklung eines Nettomietenindex beobachten.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt den Vorschlag des Referentenentwurfs wieder in das Gesetz aufzunehmen, die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel anhand landesspezifischer Nettokaltmietenindizes vorzunehmen.

Der Nettokaltmietenindex hätte eine Indexfortschreibung in dynamischen Wohnungsmärkten gangbar gemacht und den Kommunen Kosten gegenüber einer Stichprobenfortschreibung erspart. Die Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex ist unter den jetzigen Bedingungen recht weit von der Mietenentwicklung in dynamischen Märkten entfernt, so dass Kommunen auf eine teurere Stichprobenfortschreibung zurückgreifen müssen, wenn sie den aktuellen Hinweisen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung von Mietspiegeln folgt. Der Nettokaltmietenindex weist gegenüber dem Verbraucherpreisindex sowohl einen weit größeren sachlichen Bezug als auch einen stärkeren Gebietsbezug auf — daher ist der Rückgriff auf den Verbraucherpreisindex umso weniger verständlich.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Index-Fortschreibung anhand landesspezifischer Nettokaltmietenindizes näher an der tatsächlichen Entwicklung der lokalen Mieten bewegt. Dies kann zudem zu einer erhöhten Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel führen, die mittels Index fortgeschrieben wurden.

Zusätzlich hilfreich wäre eine Angabe des Gesetzgebers darüber, ob qualifizierte Mietspiegel, die nach „alten“ Regeln erstellt wurden, ebenso nach „alten“ Regeln

fortgeschrieben werden müssen, oder von der Neufassung Gebrauch machen müssen bzw. dürfen.

e) Mehr Unabhängigkeit und Sachkunde bei der Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln

Statistiken mit den Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels sollten möglichst unabhängig und weisungsungebunden erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die Mietspiegelerstellung ist dadurch unnötig politisiert. Das wird seit langem kritisiert und führt vielerorts zu Streitigkeiten oder zu statistisch fragwürdigen Kompromissen. Das widerspricht dem wissenschaftlichen Anspruch qualifizierter Mietspiegel und ist auch nicht mit ihrer Bedeutung im Mietrecht oder anderen Rechtsgebieten wie dem Sozial- oder Steuerrecht zu vereinbaren. Die gerichtlichen Auseinandersetzungen der Vergangenheit gingen oft auf genau diese politischen Kompromisslösungen zurück.

Die Erfahrung der Arbeitskreise Mietspiegel zeigt, dass die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter, ihrem Namen nach handelnd, die Interessen der jeweiligen Seite im Prozess der Mietspiegelerstellung einbringen. Erstens geht diese Interessenvertretung nicht immer mit der Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze konform, was bei Ablehnung der Formulierungen des MsRG-E die Wahrscheinlichkeit der Anerkennung durch die Interessenverbände schmälern dürfte. Zweitens zeigt die Erfahrung vergangener Mietspiegelerstellungen, dass rein taktische Gründe gegen die Anerkennung durch die Interessenverbände, eines auch noch so gut erstellten Mietspiegels sprechen können, da sich die Interessenverbände durch ihre Anerkennung des Mietspiegels einen späteren Klageweg gegen den Mietspiegel erschweren.

Dem Grundsatz nach erscheint die Anerkennung durch die zuständige Behörde und Interessenverbände eine gute Idee, um Mietspiegel auf eine Basis stellen zu können, die breitere Akzeptanz genießt. Die in der Praxis vorkommenden Aushandlungsprozesse der Interessen der Verbände und manchmal auch der Kommunen bei der Mietspiegelerstellung stehen aber der Idee der Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze, zumindest in Teilen, entgegen.
Die gewählte „und“-Formulierung aller drei Parteien kann zu zwei – gleichermaßen unerwünschten – Konstellationen führen:

a) „Veto-Recht“: Eine der drei Parteien verweigert die Anerkennung aus ohne wissenschaftlich fundierte Begründung. Dies führt mindestens in der öffentlichen Wahrnehmung zu einer Diskreditierung des Mietspiegels von Beginn an.
b) Allseitige Anerkennung trotz Missachtung der wissenschaftlichen Grundsätze.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt, dass ein qualifizierter Mietspiegel wie eine amtliche Statistik erstellt wird. Er muss ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte in Kraft treten können, wenn die wissenschaftlichen Anforderungen erfüllt sind. Der wertvolle beratende Beitrag der Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterverbänden soll zwar bestehen bleiben – ein faktisches „Veto-Recht“ über das in Kraft setzen des Mietspiegels darf damit allerdings nicht

verbunden sein!

Dies führt zu einer Verwaltungsvereinfachung und Zeitersparnis, da der Mietspiegel, unabhängig von der Anerkennung der Parteien, sofort in Kraft treten kann. Die Anerkennung findet dann in einem nachgelagerten Prozess statt und hat – neben der Erhöhung der Akzeptanz – vor allem Auswirkungen auf die Vermutungswirkung."

Für einfache Mietspiegel, bei denen weniger die Wissenschaftlichkeit der Methoden, sondern eher der Verhandlungscharakter im Vordergrund steht, wäre die Anerkennung der Interessensvertreter der Mieter und der Vermieter als Voraussetzung zu erwägen. So ließe sich ein Missbrauch des einfachen Mietspiegels, der keinen wissenschaftlichen Anforderungen genügen muss, als rein politisches Steuerungsinstrument verhindern.

Derzeit bestehen noch keine gesetzlich geregelten Anforderungen an die Sachkunde der Mietspiegelersteller. Das entspricht nicht der Bedeutung insbesondere qualifizierter Mietspiegel für breite Schichten der Bevölkerung – Mieter wie Eigentümer. Gleichzeitig sind die Anforderungen an die komplexe, multidisziplinäre Materie der Mietspiegelerstellung ausgesprochen hoch. Die besten gesetzlichen Vorgaben zur inhaltlichen Ausgestaltung von Mietspiegeln führen aber ins Leere, wenn diejenigen, die sie umsetzen sollen, hierfür keine ausreichenden Kenntnisse und Kompetenzen besitzen.

Der Deutsche Städtetag regt an, dass der Gesetzgeber einen verpflichtenden Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller einführt. Die Qualität und damit die Akzeptanz und Rechtssicherheit des Instruments Mietspiegel kann nur dann entscheidend gestärkt werden, wenn auch Unabhängigkeit und Sachkunde von Beginn an sichergestellt werden.

Zu Details der Sicherung von mehr Unabhängigkeit und Sachkunde bei der Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel verweisen wir auf die gemeinsame Stellungnahme des Deutschen Städtetags, des Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) e.V. und der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. im Anhang.

f) Veröffentlichung von Mietspiegeln

Gemäß der geplanten Neuregelung sind sowohl einfache wie auch qualifizierte Mietspiegel einschließlich der zugehörigen Dokumentationen zu veröffentlichen, ohne dass daran ein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren geknüpft wird. Während für die Ausgabe von Druckerzeugnissen angemessene Entgelte verlangt werden dürfen, ist parallel eine kostenfreie Veröffentlichung im Internet vorgesehen.

Gängige Praxis der meisten Kommunen ist es bereits heute – wie in der Begründung zutreffend dargestellt – mindestens die Grundlageninformationen zu einem Mietspiegel kostenfrei im Internet zur Verfügung zu stellen. Nicht immer handelt es sich dabei um eine Downloadmöglichkeit des gesamten Mietspiegels. Oftmals werden ausschließlich oder zusätzlich Online-Rechner bereitgestellt. Mitunter verbleiben Anreize, die vollständige „Mietspiegel-Broschüre" in gedruckter Form kostenpflichtig zu beziehen, obgleich die wichtigsten Informationen online frei einsehbar sind.

Gemessen an der wachsenden Bedeutung von Mietspiegeln im Rechtsverkehr ist aus Sicht des Deutschen Städtetags die Begründung zur Veröffentlichungspflicht nachvollziehbar. Auch unter dem Aspekt zunehmender Anforderungen an Verwaltungstransparenz sowie der Diskussion um Open Data ist dieser Neuregelung zuzustimmen. Wenn überdies Mieter und Vermieter bei der Datenerhebung zur Auskunft verpflichtet werden, sollten sie für ein online abrufbares Ergebnis dieser Befragung nicht auch noch zahlen müssen.

g) Verordnungsermächtigung zur Konkretisierung der Anforderungen an Mietspiegel

Der Deutsche Städtetag unterstützt ausdrücklich das Ziel des Gesetzentwurfs, methodische Grundlagen und Mindestanforderungen der Mietspiegelerstellung zu präzisieren.

Richtig finden wir, dass mittels Begriffsbestimmungen, Definitionen und der konkreten Darlegung von Anforderungen bei bestimmten Vorgehensweisen deutlich mehr Klarheit zu möglichen Vorgehensweisen geschaffen wird. Gleichzeitig räumt der Entwurf der Mietspiegelverordnung in Teilen umfangreiche Methodenfreiheit ein.

Künftig soll die Mietspiegelverordnung der Maßstab für die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze bei qualifizierten Mietspiegeln sein. **Unseres Erachtens nach sind in einem separaten Verfahren noch punktuelle Änderungen daran notwendig, damit die Verordnung diesem Anspruch gerecht werden kann.** Von einer abschließenden Definition kann nicht die Rede sein.

2. Zu Artikel 2: Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, Artikel 238, §§ 1 bis 4: „Erhebung und Übermittlung von Daten“, „Auskunftspflicht“, „Datenverarbeitung“, „Bußgeldvorschrift“

a) Abruf und Übermittlung von Daten

Die Einführung einer gesetzlichen Grundlage zum Abruf, zur Übermittlung und Verwendung von Daten aus der Grundsteuerdatei und dem Melderegister sowie dem Zensus im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln schafft Rechtssicherheit bezüglich des Datenzugriffs und der Verarbeitung personenbezogener Daten insbesondere durch Dritte.

Diese Klarstellung zur Nutzung von Datenquellen begrüßt der Deutsche Städtetag ausdrücklich. Diese spielen bei der Ermittlung der Grundgesamtheit, der Erstellung einer repräsentativen Stichprobe und der Plausibilitätsprüfung eine wichtige Rolle. Damit könnten künftig Mietspiegel mit weniger Aufwand und Kosten erstellt werden, und es werden zusätzliche Möglichkeiten zur Verbesserung der Datenqualität geschaffen.

Positiv wird aus datenschutzrechtlicher Sicht bewertet, dass sich mit der Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter (§ 558g) Bedenken bei Vermieterbefragungen erübrigen. Nach aktuellem Recht stand die Frage im Raum, ob bei Vermieterbefragungen eine Zustimmung des Mieters erforderlich sei. Ob der Vermieter dennoch eine

Mitteilungspflicht gegenüber dem Mieter hat, ist von Seiten der Vermieter zu klären.

Die Nutzung weiterer Datenquellen, z. B. Stromzählerdatei des lokalen Stromzähleranbieters, sollte auch weiterhin möglich bleiben, was nach § 558f BGB-E jedoch auch nicht ausgeschlossen scheint. Eine Nutzung anderer, teilweise besserer Datenquellen sollte nicht ausgeschlossen werden.

b) Auskunftspflichten

Durch die Regelungen zur Auskunftspflicht erwarten wir einen effizienteren Verlauf der Erhebungsphase zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und damit verbunden geringere Kosten. Die Auskunftspflicht hat zudem das Potenzial, selektives Antwortverhalten auf Seiten der Mietenden wie Vermietenden zu verringern.

Mit Blick auf die Verbesserung der Datenqualität bei Mietspiegeln unterstützt der Deutsche Städtetag die Einführung einer Auskunftspflicht mit Nachdruck. Der Mehrwert für die Repräsentativität von Mietspiegeln und der damit verbundenen Akzeptanz in der Öffentlichkeit überwiegt aus unserer Sicht den zusätzlichen Aufwand einer Durchsetzung der Auskunftspflicht durch die Kommunen.

Allerdings stellen sich aus kommunaler Sicht noch dringende Fragen bezüglich der konkreten Umsetzung dieser geplanten Auskunftspflicht. Sofern die Kommunen in den Ländern per Verordnung als zuständige Behörden für die Mietspiegelerstellung bestimmt werden, muss eine solche Verordnung unbedingt angemessene und praxisgerechte Regelungen zur Durchsetzung der Auskunftspflicht enthalten. Es gilt, ein unverhältnismäßiges Mehr an Verwaltungs- und Zeitaufwänden sowie Kosten zu verhindern und damit die eigentliche Intention mehr oder weniger zu konterkarieren.
Laut § 558g Abs. 2 Nr. 1b BGB-E besteht hinsichtlich der Erhöhung von Betriebskosten offensichtlich keine Auskunftspflicht. Dies legt die Schlussfolgerung nahe, dass generell hinsichtlich der Betriebskosten keine Auskunftspflicht besteht. Im Rahmen der Datenerhebung für eine Reihe qualifizierter Mietspiegel werden jedoch regelmäßig die anfallenden Betriebskosten inklusive der jeweiligen Beträge erhoben. Diese dienen zur Bereinigung etwaiger Bruttomieten. Wir regen daher an, die Auskunftspflicht möglicherweise auch auf die Betriebskosten zu erweitern.

3. Zu Artikel 3 und 4: Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch

Im Regierungsentwurf des Mietspiegelreformgesetzes vollständig neu gegenüber dem Referentenentwurf enthalten sind Befugnisse, nach denen künftig die aus der Befragung zum qualifizierten Mietspiegel erhobenen Daten für Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII in dem hierzu erforderlichen Umfang nutzbar sein sollen.

Der Deutsche Städtetag begrüßt, dass zukünftig die aus der Befragung zum qualifizierten Mietspiegel erhobenen Daten zur Ermittlung der Angemessenheit von Aufwendungen für Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII mit nun ausdrücklicher

gesetzlicher Grundlage genutzt werden können.

Dies stärkt vor Ort die „Schlüssigen Konzepte“ für die Mietrichtwerte, die auf Mietspiegeldaten beruhen, da nun nochmals gesetzlich bestätigt wird, dass die Daten der Mietenspiegel eine fundierte Grundlage für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten liefern.

4. Zu Artikel 5: Inkrafttreten

Der Referentenentwurf des Mietspiegelreformgesetzes sah zum Inkrafttreten noch vor, dass das Gesetz am Tag nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt – mit Ausnahme der durch Regelungen zum Meldedatenabruf, der einer Anpassung der Meldedatenübermittlungsverordnungen der Länder bedürfe. Die Begründung im Referentenentwurf orientierte sich dabei an einer zeitnahen Verbesserung der Bedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Der Regierungsentwurf des MsRG weist nun nur noch der Verordnungs-Ermächtigung der Bundesregierung das Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung des Gesetzes zu. Die übrigen Regelungen des Gesetzes dagegen sollen erst am ersten Tag des vierten auf die Verkündung des Gesetzes folgenden Quartals in Kraft treten. Als Begründung wird darauf verwiesen, dass die Länder noch die nach Landesrecht für die Mietspiegelerstellung zuständigen Behörden bestimmen müssen.

Der Deutsche Städtetag fordert, dass Kommunen deutlich schneller von den im MsRG-E enthaltenen Regelungen Gebrauch machen können. Die gesellschaftspolitischen Auseinandersetzungen um die Themen Wohnen und Mieten erlauben keine weitere Verzögerung. Zumindest sollte ein Abweichen von der genannten Übergangsfrist möglich sein, wenn die Länder den aus dem MsRG resultierenden Regelungsbedarf schneller umgesetzt haben, als die in Artikel 5 genannten vier Quartale.

III. Zum Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel; BT-Drucksache 19/15264

Der Antrag der Fraktion der FDP geht von einer Reihe zutreffender Grundannahmen zur Funktionsweise des Wohnungsmarktes und der zentralen Aufgabe von Mietspiegeln aus. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen gehen aber u.E. in Teilen fehl und widersprechen an entscheidender Stelle Grundprinzipien der Statistik und der empirischen Sozialforschung. Ebenso wenig tragen sie der existierenden Systematik der ortsüblichen Vergleichsmieten und der gesetzlichen Wohnwertmerkmale angemessen Rechnung.

Vollkommen zutreffend stellt der Antrag fest, dass im Grundsatz erst ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage auf den lokalen Wohnungsmärkten den beobachtbaren Preisdruck entscheidend mildern würde. Aufgrund der zahlreichen und umfangreich

diskutierten Rahmenbedingungen (Bevölkerungswachstum der Städte, Zinsniveau auf den internationalen Kapitalmärkten, Flächenverfügbarkeiten, Baukosten, Baupreise, Standards, öffentliche Akzeptanz etc.) ist aber für viele Städte trotz immer intensiveren Einsatzes wohnungs- und bodenpolitischer Instrumente ein solches Gleichgewicht der Marktseiten kurzfristig nicht zu erwarten.

Ebenso richtig ist die Aussage aus dem Antrag, dass „Augenhöhe“ zwischen Mietern und Vermietern im Vertragsverhältnis ein erstrebenswertes Ziel ist. Den Ausführungen der FDP ist fraglos zuzustimmen, wenn es heißt: „Ein guter Mietspiegel ist der beste Schutz der Mieter vor überzogenen Forderungen der Vermieter und ist Garant für einen fairen Mietwohnungsmarkt.“ Nachvollziehbar ist auch die These, dass „der Mietspiegel kein politisches Instrument [ist], um schlechte Wohnungspolitik zu kaschieren“.

Durchaus im Einklang mit dem MsRG-E und auch unseren Einschätzungen fordert der Antrag eine Auskunftspflicht, um die Aussagekraft von Mietspiegeln auf Basis repräsentativerer Daten deutlich zu erhöhen.

Nicht nachvollziehbar ist allerdings die These, wonach der Berliner Mietspiegel „auf Stichproben von nur 3.000 Wohnungen“ basiere. Die angeführte Quelle stützt diese Aussagen jedenfalls nicht. Und selbst wenn ein Mietspiegel einer Millionen-Metropole „nur“ auf Basis einer solch rein zahlenmäßig „geringen“ Stichprobengröße erstellt würde, ließe die bloße Information über die zugrundeliegende Stichprobengröße allein überhaupt keinen Rückschluss auf die Qualität des Mietspiegels zu.

Selbst für eine Stadt der Größenordnung Berlins könnte eine Stichprobe im genannten Umfang genügen, um einen wissenschaftlich anspruchsvollen und aussagekräftigen Mietspiegel zu erstellen. Voraussetzung dafür wäre allerdings, dass die Stichprobe – unabhängig von ihrem Umfang – höchsten Qualitätsanforderungen der empirischen Sozialforschung standhält, d. h. die Heterogenität des Berliner Wohnungsmarktes hinreichend detailliert abbildet. Zudem müsste ein angemessenes Analysewerkzeug aus der schließenden Statistik zur Anwendung kommen – ein „einfaches“ Tabellenraster mit Durchschnittswerten würde in der Tat nicht genügen. Zwingend notwendig wäre in einem solchen Fall der Rückgriff auf multivariate Analyseverfahren wie der Regressionsmethode. Die Mietspiegel der Städte Frankfurt am Main und München belegen eindrucksvoll den engen Zusammenhang zwischen Stichprobengröße und Analyseverfahren.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine „Vollerhebung“ aller Mietdaten keinesfalls notwendig ist, um statistisch valide Aussagen zu treffen. Zudem würde selbst eine Erfassung aller Mietdaten – sei es über Steuererklärungen oder Mietdatenbanken – nach wie vor den Schritt der Zusammenführung und Auswertungen dieser Daten zur Folge haben müssen.

Der Vorschlag des Antrags, über die Steuererklärungen die Miethöhen systematisch zu erfassen, lässt zudem außer Acht, dass eine statistisch sinnvolle Auswertung dieser Daten zahlreiche Detailangaben zu den konkreten Wohnungen verlangt. Das würde letztlich zur Übernahme „klassischer Mietspiegelfragebögen“ in die Steuererklärungen führen. Die bloße Angabe von Nettokaltmiete, Wohnfläche und Baujahr reicht bei

weitem nicht aus, um die auch mit dem Antrag geforderten „guten“ Mietspiegel zu erstellen.

Das gesetzliche Ziel, mittels Mietspiegeln einen möglichst umfassenden und validen Überblick über die „ortsüblichen Vergleichsmieten“ gemäß der BGB-Definition und anhand der entsprechenden Wohnwertmerkmale zu erreichen, kann jedenfalls nicht in der im Antrag vorgeschlagene Weise erreicht werden.

Die praktischen Umsetzungsprobleme ließen sich fortsetzen: Wie werden Wohnungsbestände großer Vermieter auf Ebene einzelner Wohnungen erfasst; wie geht man mit Qualitätsveränderungen in bestehenden Wohnungen und Gebäuden um; wie werden insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt?

Allein über die systematische, flächendeckende Erfassung rudimentärer Angaben zur Miethöhe lassen sich keinesfalls einfach und automatisch gute Mietspiegel erstellen, die den im Antrag formulierten Anforderungen an Mietspiegel genügen.

Das Grundanliegen für mehr Transparenz auf den Wohnungsmärkten ist allerdings zu unterstützen. Ein erster Schritt könnte ein bundesweites Gebäude- und Wohnungsregister sein. Ein solches Register bringt zusätzliche Transparenz in den Wohnungs- und Immobilienmarkt und liefert die Basis für empirische Studien, die die Wirksamkeit wohnungspolitischer Maßnahmen prüfen.

Auf diese Weise könnte auch die Erstellung von Mietspiegeln weiter verbessert werden. Denn damit wäre endlich auch eine Auswahlgrundlage für eine den wissenschaftlichen Anforderungen der empirischen Sozialforschung entsprechende Stichprobenziehung gegeben. Diese „Grundgesamtheit“ existiert bislang nicht, sondern muss derzeit bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach wissenschaftlichen Standards jedes Mal aufwändig erstellt werden.

Anhang

Unabhängigkeit und Sachkunde
bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

A. Vorbemerkung

Die Bundesregierung hat am 16.12.2020 eine Mietspiegelreform, die aus einem Mietspiegelreformgesetz sowie einer vollständig neuen Mietspiegelverordnung besteht, vorgelegt. Ziel dieser Novellierung ist vor allem eine Stärkung von **qualifizierten Mietspiegeln.** Deren Erstellung will der Gesetzgeber erleichtern und eindeutiger gestalten. Ebenso sollen Rechtssicherheit und Akzeptanz von Mietspiegeln gestärkt werden. Während die Grundsätze dieser Novellierung im Mietspiegelreformgesetz fixiert sind, werden die spezifischen Umsetzungen der konkreten Mietspiegelerstellung über eine Mietspiegelverordnung geregelt.

Die geplante Mietspiegelreform enthält wesentliche Verbesserungen gegenüber dem Status quo. Dies gilt vor allem für die Einführung einer Auskunftspflicht zur Mietspiegelerhebung. Damit ließe sich ein großes Manko der bisherigen Erhebung von Wohnungsangaben lösen. Allerdings bleiben zwei wesentliche Probleme der aktuellen Praxis bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel bestehen, die ursächlich sind für die Defizite vieler aktueller Mietspiegel:

- Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung
- Sachkunde der Mietspiegelersteller

Wir sind der Auffassung, dass Statistiken in einem Rechtsstaat vor allem **unabhängig und weisungsungebunden** erstellt werden müssen.[1] Ein qualifizierter Mietspiegel sollte daher zunächst wie eine amtliche Statistik ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann

[1] So die erste der „10 Grundprinzipien der amtlichen Statistik“: „…amtliche Statistiken [sind] […] auf unparteiischer Grundlage von Stellen der amtlichen Statistik aufzustellen […], um dem Recht der Bürger auf öffentliche Information zu entsprechen.“, Destatis (2021). Vgl. auch § 1 Satz 2 Bundesstatistikgesetz: „Für sie [die Bundesstatistik] gelten die Grundsätze der Neutralität, Objektivität und fachlichen Unabhängigkeit.“

aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte „Politisierung“ der Mietspiegelerstellung wird in der Literatur seit langem kritisiert.

Zwar stellt vielerorts die Einbindung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter in den Erstellungsprozess sicher, dass viele notwendige Informationen über die lokalen Wohnungsmärkte Berücksichtigung finden. Gleichzeitig führt diese Einbindung oftmals zu interessengetriebenen Verhandlungskonstellationen, die der Qualität der Mietspiegel nicht zuträglich sind. In einigen Fällen einigen sich die Parteien beim Erstellungsprozess auf Kompromisslösungen, die den gesetzlich geforderten, anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen widersprechen (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169 m. w. N.).

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass Ersteller von Mietspiegeln eine **vertiefte Sachkenntnis** in allen betroffenen Disziplinen der Mietspiegelerstellung aufweisen sollten. Das betrifft vor allem die Statistik, sehr wesentlich aber auch die benachbarte Disziplin der empirischen Sozialforschung, die Rechtswissenschaft und weitere Wissenschaftsbereiche. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Sachverständigengutachten im Rahmen mietrechtlicher Auseinandersetzungen nur von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit entsprechendem Sachkundenachweis erstellt werden dürfen, an Mietspiegelersteller aber überhaupt keine Anforderungen gestellt werden. Die fachlichen Anforderungen der Ersteller von qualifizierten Mietspiegeln müssten deutlich höher sein als an Mietsachverständige und auch wesentlich gründlicher geprüft werden. Denn die Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels gelten für eine Vielzahl an Mietverhältnissen.

Die Bundesregierung konnte sich bislang weder entschließen, den Einfluss der beteiligten Parteien neu zu gestalten noch einen Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller einzuführen. Auch die Mietspiegelreform in der geplanten Form allein wird den Bürgerinnen und Bürgern keine besseren Mietspiegel bescheren, da weiterhin die Grundlagen für Qualität und Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel in Form von Unabhängigkeit und nachgewiesener Sachkunde der Ersteller fehlen. Trotz der Verbesserung durch die Mietspiegelreform droht weiterhin Unsicherheit darüber, welches Ausmaß statistischer Unzulänglichkeiten oder Fehler bei der Erstellung von Mietspiegeln noch akzeptabel sind, um noch von „qualifizierten“ Mietspiegeln im Sinne des Gesetzes zu sprechen. Diese Frage wird weiterhin vor Gericht geklärt werden müssen – unter Einbeziehung von Sachverständigengutachten.

Die Akzeptanz des Instruments Mietspiegel könnte gestärkt werden, indem Unabhängigkeit und Sachkunde von Beginn an sichergestellt werden.

B. Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung

Um die oben aufgeführten, aus unserer Sicht grundlegenden Probleme zu adressieren, empfehlen wir eine grundlegende **Klärung der Verantwortlichkeiten**. Auch halten wir es für sinnvoll, dass die Erstellung von Mietspiegeln weiterhin in kommunaler Hoheit bleibt. Allerdings sollten Mietspiegel immer als amtliche Statistiken erstellt werden, d.h. unabhängig und weisungsungebunden – beispielweise durch die kommunale Statistikstelle.

Vertreter der Mieter und Vermieter sollten weiterhin eng in die Erstellung von Mietspiegeln eingebunden bleiben. Die dabei eingebrachte Expertise der Verbände wird als bereichernd wahrgenommen. Durch die Beteiligung verbessert sich das Verständnis für die hintergründigen Abläufe, was bei den Verbänden zu einer besseren Akzeptanz des fertigen Mietspiegels führen kann. Bisher besteht hierzu allerdings keine rechtliche Verpflichtung. Zwar werden in den meisten Kommunen Arbeitskreise aus Interessensvertretern der Mieter und Vermieter sowie häufig weiteren Experten gebildet, aber noch nicht in allen. Zukünftig sollten daher die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie die Gemeinde immer verpflichtend beteiligt werden müssen und so ihr Expertenwissen einbringen können. Diese verpflichtende Einbindung stellt sicher, dass bei der Erstellung die spezifischen Kenntnisse über den lokalen Wohnungsmarkt im Erstellungsprozess Berücksichtigung finden. Auch sollte die Systematik der Anerkennung eines Mietspiegels grundsätzlich beibehalten werden, da dies die Akzeptanz bei Mietern und Vermietern erhöht. Die Parteien sollten aber kein Vetorecht in der Frage des grundsätzlichen Inkrafttretens haben.

§ 558d BGB (Qualifizierter Mietspiegel), Absatz 1 sollte daher wie folgt geändert werden:

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine amtliche Statistik, die nach Anhörung der Gemeinde und der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter unabhängig und insbesondere weisungsungebunden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ~~anerkannt~~ wird.

Dies führt zu einer **Verwaltungsvereinfachung und Zeitersparnis**, da der Mietspiegel unabhängig von der Anerkennung der Parteien sofort in Kraft treten kann. Die Anerkennung findet dann in einem nachgelagerten Prozess statt und hat – neben der Erhöhung der Akzeptanz – vor allem Auswirkungen auf die Vermutungswirkung. Der Regierungsentwurf sieht hierzu folgende Änderung des § 558d BGB vor:

„bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:
[…] 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.“

Es ist darüber zu diskutieren, ob an dieser Stelle nicht besser ein Oder-Kriterium eingeführt werden sollte:

[…] Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde oder Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht."

Wie die Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit der Erstellung bzw. Vergabe umgesetzt wird, sollte grundsätzlich den Kommunen bzw. den Landesgesetzgebern überlassen werden. Sofern vorhanden, sollten die kommunalen Statistikstellen in die Erstellung des Metspiegels eingebunden sein. Für kleinere Kommunen, die sich nicht in der Lage sehen, diese Anforderungen eigenständig umzusetzen, könnte dies ausnahmsweise auch über die Einbindung einer **Mietspiegel-Beratungsstelle** Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit hergestellt werden (siehe hierzu Anhang A).

C. Vergabe an das wirtschaftlichste Angebot: Sachkundenachweis und Qualitätsanforderungen

Bei der Vergabe der Mietspiegelerstellung an externe Dienstleister durch eine Kommune besteht grundsätzlich die Verpflichtung der Vergabe an das „wirtschaftlichste Angebot", d.h. neben dem Preis muss insbesondere auch berücksichtigt werden:

1) die fachliche Eignung des Mietspiegelerstellers sowie
2) die Qualität des Angebotes.

Die angemessene Erfüllung dieser beiden Anforderungen erfordert von den Kommunen Kenntnisse, die dort oftmals nur eingeschränkt vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für die erstmalige Vergabe. Im Ergebnis werden die Aufträge zur Mietspiegelerstellung in der Praxis vielfach vor allem über den Preis vergeben (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169). **Wir sehen hier ein zentrales Problem in der aktuellen Praxis der Mietspiegelerstellung.**

Daher ist zunächst in §558c Abs. 5 BGB zu präzisieren:

> „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 sowie zu Anforderungen an die fachliche Qualifikation von Mietspiegelerstellern und über die Umsetzung der Vergabe der Mietspiegelerstellung an das wirtschaftlichste Angebot."

Weitere Details sollten u.a. in der Mietspiegelverordnung geregelt werden.

Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller:

Kommunen, welche die Erstellung von Mietspiegeln nicht selbst durchführen, sondern extern vergeben, verfügen regelmäßig nicht über die erforderlichen multidisziplinären Kenntnisse, um zu überprüfen, ob externe Mietspiegelersteller die erforderliche Sachkunde in den Disziplinen der Statistik, der empirischen Sozialforschung, der

Rechtswissenschaft und weiterer Wissenschaftsbereiche aufweisen. Würde bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung die Sachkunde aller Anbieter tatsächlich vertieft geprüft werden, bedeutete dies einen erheblichen zusätzlichen finanziellen, organisatorischen und zeitlichen Aufwand. Anders als etwa bei baulichen Gewerken oder Fachingenieuren existiert keine behördliche Zulassung oder einheitliche Prüfung, an die eine Feststellung der fachlichen Eignung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ansetzen könnte.

In der kommunalen Praxis kann daher häufig nur die Erfahrung in der Mietspiegelerstellung in Form bereits erstellter Mietspiegel geprüft werden. Dies genügt nicht, da hier nur die Quantität der Erfahrung, nicht aber die Qualität der in der Vergangenheit erbrachten Leistung bewertet wird. Auf diese Weise droht die Fortschreibung der bekannten Defizite. Entscheidend ist, dass die Kommunen der vergaberechtlichen Verpflichtung einer **Vergabe ausschließlich an fachlich geeignete Auftragnehmer** auch tatsächlich gerecht werden können.

Daher sollte in der Mietspiegelverordnung festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden (siehe hierzu Anhang B).

Vergabe auch nach Qualität an das wirtschaftlichste Angebot:

Bei externer Vergabe ist selbst bei Unabhängigkeit der Vergabestelle und fachlicher Eignung des Mietspiegelerstellers die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nicht gewährleistet, wenn die Vergabe statt an das wirtschaftlichste an das billigste Angebot erfolgt. Es ist daher sicherzustellen, dass die Vergabe tatsächlich an das wirtschaftlichste Angebot erfolgt, d.h. auch unter Berücksichtigung von Qualitätskriterien.

Für die Vergabe sollte dann das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei der Neuauflage der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ auch die Ausschreibung und die Vergabe nach Qualitätsmerkmalen berücksichtigen. Da nicht selten die Vergabestelle nur bedingt über die Kompetenz verfügen wird, Qualitätsunterschiede einer komplexen Mietspiegelerstellung im Detail zu prüfen, ist es erforderlich, die Qualität in einer Musterausschreibung (Ausschreibungspositionen bzw. ggf. Ausschreibungsoptionen) genau festzulegen. Auch dies stellt im Ergebnis eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung für die Kommunen dar.

Anhang A. Mietspiegel-Beratungsstelle

Ausnahmeregelung Mietspiegel-Beratungsstelle. Sofern ausnahmsweise die Übertragung an eine andere unabhängige Behörde nicht möglich erscheint, kann die Unabhängigkeit auch über eine Mietspiegel-Beratungsstelle hergestellt werden. Die Kommunen erstellen bzw. vergeben den Mietspiegel dann weiterhin wie bisher, ohne in besonderer Weise Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit herzustellen. Der Mietspiegel bzw. dessen Vergabe muss dann aber von einer unabhängigen und nicht weisungsgebundenen **Mietspiegel-Beratungsstelle** zertifiziert werden. Mit der Zertifizierung gilt ein qualifizierter Mietspiegel dann ebenfalls als unabhängig und weisungsungebunden erstellt.

Die Erstellung des Mietspiegels ist vor Beginn der Ausschreibung bzw. bei Eigenerstellung vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Eine Begleitung durch die Mietspiegel-Beratungsstelle bereits während der Vorbereitungsarbeiten ist notwendig, da beispielsweise Fehler bei der Ausschreibung oder der Datenerhebung u.U. nicht mehr behoben werden können. Die Begleitung hat weiter den Vorteil, dass der Mietspiegel-Beratungsstelle alle Aspekte der Mietspiegelerstellung fortlaufend bekannt sind, sodass ein Zertifikat nach Fertigstellung des Mietspiegels ohne Verzögerung ausgestellt werden kann.

Im Falle der externen Vergabe prüft die Mietspiegel-Beratungsstelle nur die Ausschreibung und die eingegangenen Angebote und spricht eine Empfehlung für einen, ggf. mehrere Anbieter aus. Die Vergabe selbst erfolgt durch die Gemeinde. Eine Prüfung des Mietspiegels erfolgt in diesem Falle nicht.

Auch im Falle einer Mietspiegelerstellung unter Einbindung der Mietspiegel-Beratungsstelle müssen die betroffenen Parteien, d.h. die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie der Gemeinde (z.B. ein Wohnungs- oder Sozialamt) angehört und zur Anerkennung aufgefordert werden.

Empfehlenswert wäre eine Angliederung der Mietspiegel-Beratungsstelle an eine nachgeordnete Behörde des Bundes (z.B. BBSR) oder ein kommunalwissenschaftliches Institut (z.B. das Deutsche Institut für Urbanistik). Alternativ könnte die Mietspiegel-Beratungsstelle auch von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden, z.B. vom BBSR oder auch von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) nach entsprechender fachlicher Ausschreibung.

BNB-Zertifizierung als Vorbild. Ein Vorbild einer arbeitsteiligen Zertifizierung findet sich in dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Das BNB wurde 2010 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegeben und wird vom BBSR kontinuierlich weiterentwickelt. 2011 wurde das Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft (STI) als BNB-Systembetreiber anerkannt und stellt im Auftrag des Bundes Gebäudezertifikate aus. Die eigentliche Gebäudebewertung nach BNB wird hierbei von ausgewählten Sachverständigen durchgeführt.[2] 2012 wurde auch

[2] Vgl. STI (o.J.): Gebäudezertifizierung nach BNB, https://www.sti-immo.de/bnb.html (abgerufen am 28.02.2021).

die Zertifizierung Bau GmbH als weitere externe Zertifizierungsstelle zugelassen. Das STI und die Zertifizierung Bau GmbH sind als Zertifizierungsstelle auch für die Prüfung und Zulassung der Gutachter zuständig (§ 3 Abs. 1 KPO) und bieten ein entsprechendes Weiterbildungsangebot an. Daneben existieren weitere Fortbildungsangebote, bspw. über die Architekten- und die Ingenieurekammern. Im BNB sind auch freiwillige Zertifizierungen möglich. BBSR und die Zertifizierungsstellen sind hierbei in einem permanenten, intensiven Austausch.

Freiwillige Zertifizierung zur Förderung von Qualität und Akzeptanz. Wie oben ausgeführt, wäre eine Zertifizierung nur verpflichtend, wenn sich die Kommune nicht in der Lage sieht, die Vergabe oder Erstellung unabhängig und weisungsungebunden durchzuführen. Grundsätzlich sollte für alle Mietspiegel aber die Möglichkeit bestehen, Erstellung und/oder Vergabe freiwillig zertifizieren zu lassen. Es entsteht somit mit der Mietspiegel-Beratungsstelle auch eine Institution, welche die Kommunen bei der Vergabe unabhängig beraten und unterstützen kann. Im Falle der Zertifizierung der Erstellung wäre der Mietspiegel dann bereits mit Inkrafttreten extern begutachtet, in diesem Fall sogar mit genauen internen Kenntnissen. Weitere gerichtliche Gutachterstreitigkeiten erübrigen sich damit mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit.

Kosten der Mietspiegel-Beratungsstelle. Der Bund sollte die Kosten der Zertifizierung übernehmen, um die Verbreitung von qualifizierten Mietspiegeln zu fördern und Qualität, Rechtssicherheit und Akzeptanz zu erhöhen.

Sofern sich die Zertifizierung auf die Überprüfung der Ausschreibung und Empfehlung zur externen Vergabe beschränkt, sollte der Kostenaufwand etwa 1.000 Euro betragen. Auch bei einer die Mietspiegelerstellung begleitenden Zertifizierung ist der Aufwand überschaubar und dürfte sich in der Größenordnung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über einen qualifizierten Mietspiegel orientieren. Als Richtwert ist daher durchschnittlich von 5.000 Euro pro Mietspiegel auszugehen. Der Aufwand für die Zertifizierung ist im Wesentlichen unabhängig von der Größe der Gemeinde, für die der Mietspiegel erstellt wird. Für Mietspiegel, die von Personen mit Sachkundenachweis erstellt werden, sollte die Mietspiegel-Beratungsstelle aber einen substanziellen Nachweis einräumen müssen.

In den meisten Fällen wird die Einbindung einer Zertifizierung nicht erforderlich sein. Aber selbst wenn für alle derzeit existierenden ca. 200 qualifizierte Mietspiegel eine (freiwillige) Zertifizierung erfolgen sollte, würde selbst in diesem Extremfall in einem Zeitraum von fünf Jahren maximal nur ein Aufwand von etwa 1.000.000 Euro entstehen, d.h. 200.000 Euro p.a. Das entspräche einer Zertifizierung von etwa 3,33 Mietspiegeln pro Monat.

Anhang B. Sachkundenachweis-Stelle

In der Mietspiegelverordnung sollte festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden. Es erscheint zweckmäßig, diese Vergabe nach fachlicher Ausschreibung, z.B. durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), zu vergeben bzw. durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditieren zu lassen. Diese Sachkundenachweis-Stelle kann, muss aber nicht identisch mit der Mietspiegel-Beratungsstelle sein.

Leistungsumfang der Sachkundennachweis-Stelle. Der Anbieter, der sich auf die Sachkundenachweis-Stelle bewirbt, sollte auch ein Konzept für Aus- und Weiterbildung sowie für den Prüfungsumfang erarbeiten. Der Prüfungsumfang muss die interdisziplinären anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen umfassen und dem gehobenen Anspruch an die Mietspiegelerstellung entsprechen.[3] Bei der Festlegung des Prüfungsumfangs sollten insbesondere der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) sowie Vertreter der Wissenschaft eingebunden werden. Verpflichtender Teil des Leitungsspektrums der Sachkundennachweis-Stelle muss eine grundlegende Fortbildung sein, welche den Inhalt der Sachkundenachweis-Prüfung vermittelt. Des Weiteren sollten ebenfalls Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten werden müssen, die von den Mietspiegelerstellern im gewissen Umfang regelmäßig zu besuchen sind. Um Qualität und Einheitlichkeit des Sachkundenachweises sicherzustellen, sollte es idealerweise bundesweit nur eine Sachkundenachweis-Stelle geben. Sofern es mehrere Sachkundenachweis-Stellen geben sollte, muss sichergestellt werden, dass der Prüfungsumfang derselbe ist.

Mit einem bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis ist sichergestellt, dass die verschiedenen vergaberechtlichen Vorschriften in den einzelnen Bundesländern und Kommunen in Bezug auf die fachliche Eignung auf einen einheitlichen Standard gebracht werden. Zwar stellt die Einrichtung einer Sachkundenachweis-Stelle auf der einen Seite einen gewissen Verwaltungsaufwand auf Bundesebene dar. Dem steht jedoch eine wesentlich größere Einsparung von Verwaltungsaufwand auf kommunaler Ebene entgegen, da auf der anderen Seite die erforderliche Prüfung der fachlichen Eignung bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung entfällt.

[3] Externe Dienstleister erstellen häufig nur einen Teil des Mietspiegels. Ein Sachkundenachweis bzw. die entsprechenden Fort- und Weiterbildungen sollten daher auch nur in Teilen erbracht werden können, bspw. nach

a) Basismodul: Mietspiegel-Recht und wohnungswirtschaftliche Grundlagen (immer verpflichtend)
b) Wohnlagenverortung
c) Datenerhebung
d) Auswertung: Tabellenmietspiegel
e) Auswertung: Regressionsmietspiegel

Wir empfehlen, dass auch Mitarbeiter kommunaler Behörden, die mit Vergabe, Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln befasst sind, im Rahmen ihrer Fortbildungsverpflichtung die von der Sachkundenachweis-Stelle durchgeführten Aus- und Weiterbildungen absolvieren. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass Mitarbeiter der Interessensvertreter von Mietern und Vermietern sowie von kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften ebenfalls an derartigen Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen teilnehmen werden. Auch hier existieren Fortbildungsverpflichtungen aufgrund von anderen Regulierungsvorschriften (z.B. nach MaBV) oder Anforderungen des Qualitätsmanagements gemäß DIN-Normen.

Übernahme der Kosten der Sachkundennachweis-Stelle durch den Bund. Die Ausschreibung der Sachkundenachweis-Stelle sollte vorsehen, dass Kurs und Prüfung in den ersten fünf Jahren jährlich angeboten werden. Die Sachkundenachweis-Stelle benötigt eine gesicherte Finanzierung. Da der Bund die Anforderungen festlegt, sollte der Bund auch die Kosten des Sachkundenachweises vollständig übernehmen; hier ist mit etwa 30.000 - 50.000 Euro p.a. zu rechnen. Diese Kosten sind im Wesentlichen von der Anzahl der Teilnehmer unabhängig. Von den Teilnehmern sollte daher maximal eine Schutzgebühr verlangt werden, etwa für Unterkunft und Verpflegung. Die Mehrheit der Teilnehmer wird ohnehin im öffentlichen Dienst beschäftigt sein. Zudem würde so der Bund mit einer vergleichsweise geringen Summe die Qualität von Mietspiegeln bundesweit in erheblichem Maße fördern.

Deutscher Städtetag
Gereonstraße 18–32
50670 Köln

bearbeitet von Sebastian Klöppel
sebastian.kloeppel@staedtetag.de
Telefon 0221 3771-206
Telefax 0221 3771-509

Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt)
Dr. Ansgar Schmitz-Veltin (Vorsitzender)
Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt
Eberhardstr. 37
70173 Stuttgart
ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de
Telefon 0711 2169-8574
Telefax 0711 2169-8570

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

bearbeitet von
gif-Mietspiegelkommission
Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)
steffen.sebastian@ur.de
Telefon 0941 943-5080
Telefax 0941 943-5081

Stellungnahme

A. zu dem Entwurf eines Mietspiegelreformgesetz der Bundesregierung
BT-Drs. 19/26918

B. zu dem Entwurf eines Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetzes 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 Erhebungsstichtag 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 Mietspeigel von der Rechtverordnung 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 kranken 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 Wohnraummetrechts 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 Kleingewerbemieter eingeführt werden. Die im Wohnbereich geltende Mietpreisbremse soll auch für Kleingewerbemieter 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 Unternehmern (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-Preisspeigel 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 unumkehrbare 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-Marktberichterstattern 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 Mietspiegelmiete 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, mietpreisbestimmende 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 mietpreisrelevanten Daten erstreckt, wird

die Steuererklärung unvollständig, wenn der Vermieter dieser Pflicht nicht nachkommt. Hierdurch werden die in der Abgabenordnung vorgesehen 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

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 24.02.2021 (BT- Drucksache 19/26918) und

zum Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel vom 19.11.2019 (BT-Drucksache 19/15264)

---

von

Prof. Dr. Steffen Sebastian,
Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission (federführend)

Prof. Dr. Göran Kauermann
Prof. Dr. Jürgen Kühling
Prof. Dr. Oliver Lerbs
Dr. Christian von Malottki
Dr. Johannes Promann
Prof. Dr. Christoph Schmid
Dr. Bernhard Schmidt
Martin Vaché
Prof. Dr. Michael Voigtländer

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 24.02.2021 (BT- Drucksache 19/26918)

Vorbemerkung

Wir danken für die Gelegenheit, zu dem Entwurf des Mietspiegelreformgesetzes Stellung zu nehmen.

Mietspiegel sind weiterhin das wichtigste Instrument für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber auch im Steuerrecht, der Wertermittlung oder der Frage angemessener Kosten der Unterkunft. Seit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels vor knapp zwanzig Jahren wurde das Mietspiegelrecht trotz offensichtlicher Probleme nicht wesentlich weiterentwickelt. Gleichzeitig erfordert die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten und entsprechend die zunehmende gesellschaftliche Bedeutung immer stärker eine verlässliche Basis zur Ermittlung der Miethöhe. Die jetzige Reform des Mietspiegelrechts ist daher dringend erforderlich und sollte zügig umgesetzt werden.

Die geplante Reform setzt sehr wesentliche Verbesserungen um. So soll bei den Erhebungen zum Mietspiegel künftig eine Auskunftspflicht bestehen. Dies markiert einen Quantensprung für die Steigerung der Datenqualität. Bisher sind die Datenerhebungen der Mietspiegel mutmaßlich verzerrt, da bestimmte Mieterhaushalte oder Vermieter seltener an der Befragung teilnehmen als andere. Zudem werden viele offene Fragen zu datenschutzrechtlichen Problemen geklärt, so nunmehr die erforderlichen Datengrundlagen für die Mietspiegelerstellung zuverlässig in allen Kommunen zur Verfügung stehen. Auskunftspflicht und die Klarstellung der Übermittlung von Daten erleichtern die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erheblich. Überdies würden Mietspiegel auch noch deutlich kostengünstiger.

Allerdings sehen wir bei der Reform noch substanziellen Nachbesserungsbedarf, da sie die wesentlichen Ursachen der Probleme nicht angeht. Dies betrifft die **Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung** und die **Sachkunde der Mietspiegelersteller**. Diese zentrale Problematik haben wir in einer gemeinsamen Stellungnahme des Deutschen Städtetages, des Verbands der Deutschen Städtestatistiker und der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung dargelegt, die wir hier nachfolgend kurz widergeben. Nachbesserungsbedarf sehen wir insbesondere auch in der Form der **Anerkennung einfacher Mietspiegel**.

Es ist zudem problematisch, dass es weiterhin keine **Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln** geben soll – auch nicht in Großstädten, in denen die Mietpreisbremse gilt. Ohne Mietspiegel ist die Umsetzung der Mietpreisbremse aber de facto nicht umsetzbar und zudem in ihrer rechtlichen Wirksamkeit gefährdet.

Das Mietspiegelreformgesetz wird wesentliche Verbesserungen für die Bürger:innen Deutschlands bringen. Wir weisen aber darauf hin, dass die Mietspiegelverordnung, die nicht Gegenstand dieser Anhörung ist, nahezu ebenso

wichtig ist und ebenfalls zeitnah verabschiedet werden sollte. Auch bei Mietspiegelverordnung sehen wir noch geringen, aber sehr wichtigen Nachbesserungsbedarf, da ansonsten ein Widerspruch zwischen dem wissenschaftlichen Anspruch des Mietspiegelgesetzes und den Anforderungen der Mietspiegelverordnung besteht.

1 Auskunftspflicht und datenschutzrechtliche Regelungen

Die vorgesehene Auskunftspflicht der Mieter und Vermieter stellt eine entscheidende Verbesserung bei der Erstellung von Mietspiegeln da, deren Bedeutung gar nicht überschätzt werden kann. Schon bisher ist die Erhebung durch mangelnde Mitwirkung erheblich erschwert, was zu unkontrollierten Verzerrungen der Ergebnisse und damit einer fehlerhaften Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen kann. Wir beobachten, dass in vielen Wohnungsmärkten die Bereitschaft zur Mietwirkung stetig abnimmt. Ohne die Einführung einer Auskunftspflicht kann die Erstellung qualifizierter Mietspiegel grundsätzlich gefährdet sein. Als willkommener Nebeneffekt der geplanten Auskunftspflicht wird die Erstellung qualifizierter Mietspiegel auch deutlich kostengünstiger. Die tatsächliche Durchsetzung der Auskunftspflicht wird die Kommunen nicht vor unlösbare Aufgaben stellen. Eine vergleichbare Regelung findet sich beispielsweise bei den Erhebungen zum Mikrozensus oder bei Grundstücktransaktionen für die Arbeit des Gutachterausschusses.

Von ebenfalls großer Bedeutung ist die Klärung der Nutzung bereits vorhandener Daten über die Gemeinde bei verschiedenen Behörden und anderen Institutionen. Ohne derartige Daten ist eine Vorbereitung der Erhebung grundsätzlich nicht möglich. Der detaillierte Gesetzesentwurf ist diesbezüglich ausgesprochen durchdacht. Wir empfehlen daher nachdrücklich die Umsetzung der vorsehenden Neufassung des Art. 238 EGBGB zur Nutzung und Übermittlung von Daten.

Insofern ist diesbezüglich dem entsprechenden Gesetzesentwurf und der entsprechenden Begründung vollumfänglich zuzustimmen.

2 Wesentlicher Reformbedarf

Aus unserer Sicht sind zwei wesentliche Probleme der aktuellen Praxis bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Gesetzesentwurf nicht berücksichtigt, die ursächlich für die Defizite vieler aktueller Mietspiegel sind:

- Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung
- Sachkunde der Mietspiegelersteller

Wir sind der Auffassung, dass Statistiken in einem Rechtsstaat vor allem **unabhängig und insbesondere weisungsungebunden** erstellt werden müssen. Ein qualifizierter Mietspiegel sollte daher wie eine amtliche Statistik ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte Politisierung der Mietspiegelerstellung wird in der

Literatur seit langem kritisiert. Die jüngsten Entwicklungen zeigen zudem, dass eine Klärung der Verantwortlichkeiten auch innerhalb der Gemeinden erforderlich ist. Auch schützt eine unabhängige Erstellung zugleich die politisch Verantwortlichen vor ungerechtfertigten Anschuldigungen. Auch wenn der Bund für Kompetenzzuweisungen in den Kommunen im Detail nicht zuständig ist, ist er dennoch dafür verantwortlich, mit Unabhängigkeit, insbesondere Weisungsungebundenheit die Rahmenbedingungen vorgeben.

Die **Sachkunde der Mietspiegelersteller** ist aus unserer Sicht das zweite wesentliche Fundament für korrekte qualifizierte und damit auch rechtsichere Mietspiegel. Auch die genausten Vorgaben zur Mietspiegelerstellung helfen wenig, wenn es den handelnden Personen an der Kompetenz fehlt, diese umzusetzen. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass hier eine wesentliche Ursache der Auseinandersetzungen um fehlerhafte qualifizierte Mietspiegel liegt.

Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung und Sachkunde der Mietspiegelersteller sind zwei zentrale Forderungen, welche die gif-Mietspiegelkommission bereits wiederholt vorgebracht hat. In der Kommission sind sowohl Vertreter der Wissenschaft als auch der Praxis, d. h. der Mietspiegelersteller repräsentiert. Es mangelte bislang aber an einem Konzept, wie dies auch in den einzelnen Kommunen konkret umgesetzt werden kann. Dieses konnte nunmehr gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag und dem Verband der Deutschen Städtestatistiker erarbeitet werden. Durch die Einbindung von allen operativ Beteiligten sind wir überzeugt, nunmehr ein umfassendes, praxistaugliches Konzept erarbeitet zu haben, dass den Anforderungen an die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Kommunen aller Größenordnungen gerecht wird. Für weitere Einzelheiten wird auf die gemeinsame Stellungnahme im Anhang verwiesen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ohne die Unabhängigkeit und Sachkundenachweis auch keine Grundlage für die geplante Verstärkung der Vermutungswirkung des § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB gegeben ist. Solange die die Erstellung korrekt erstellter Mietspiegel nicht gesichert ist, darf auch die Beweiswirkung nicht verstärkt werden.

Unabhängigkeit und Sachkunde lösen nicht alle Probleme der Mietspiegelerstellung in Deutschland. Ohne diese fehlen aber allen weiteren Reformschritten **das entscheidende Fundament**, was den Erfolg der geplanten Mietspiegelreform insgesamt in Frage stellt.

3 Inkrafttreten und Anerkennung bei einfachen Mietspiegel

An sogenannte „einfache" Mietspiegel § 558c BGB werden nur sehr geringe Anforderungen gestellt. Insbesondere gilt für einfache Mietspiegel nicht die Anforderung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundlagen. Einfache Mietspiegel werden vielerorts gemeinsam von Interessensvertretern der Mieter und Vermieter erstellt bzw. verhandelt, was Ihnen – zu Unrecht – auch die despektierliche Bezeichnung „Rotweinmietspiegel" eingebracht hat. Auch solche einfachen Mietspiegel funktionieren insbesondere in vielen kleinen Gemeinden sehr gut, sind dort akzeptiert und erhöhen den Rechtsfrieden. Sie sollten daher

grundsätzlich gestärkt werden und deren Erstellung auch nicht weiter erschwert werden.

Im Gegensatz zu qualifizierten Mietspiegeln, für deren Erstellung nach wie vor die überprüfbare Anforderung der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen gilt, gibt es für einfache Mietspiegel nahezu keinerlei Einschränkungen bei der Erstellung. Dies ist grundsätzlich unproblematisch, sofern sowohl die Interessensvertreter der Mieter und Vermieter den Mietspiegel anerkannt haben. Es ist derzeit jedoch möglich, dass ein einfacher Mietspiegel auch ohne eine derartige Anerkennung alleine von der Gemeinde erstellt bzw. anerkannt wird. Eine derart weitreichende Entscheidungskompetenz der Gemeinde steht dem Verhandlungscharakter des einfachen Mietspiegels aber diametral entgegen. Gerade in Zeiten einer vielerorts zunehmend bewusst polarisierten Auseinandersetzung über wohnungspolitische Fragen und insbesondere über Mietspiegel sollte die Erstellung auch eines einfachen Mietspiegels nicht allein der Verantwortung des politischen Entscheidungsträgers überlassen werden. Es wäre dem Rechtsfrieden nicht zuträglich, wenn in insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten und einer zunehmend polarisierten Auseinandersetzung über wohnungspolitische Fragen die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch machen würde, alleine und ohne jegliche inhaltliche Einschränkung über die Ausgestaltung und Berechnung eines einfachen Mietspiegels zu bestimmen.

Insbesondere muss auch verhindert werden, dass Städte und Gemeinden, in denen die Erstellung einen qualifizierten Mietspiegel abgelehnt wird, wenn diese unabhängig und insbesondere nicht weisungsgebunden erstellt werden, ersatzweise auf einen einfachen Mietspiegel ausweichen, weil hier eine bessere inhaltliche Einflussnahme möglich ist. Einfache Mietspiegel sind im Idealfall das Ergebnis einer Verhandlung und Einigung von sachkundigen Experten der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter – nur dann können sie Akzeptanz erreichen und den Rechtsfrieden sichern. Dieser Verhandlungscharakter muss sich auch in der Form der Anerkennung des Mietspiegels widerspiegeln. Derzeit können aber einfache Mietspiegel auch gegen den Willen der Interessensvertreter der Mieter und/oder der Vermieter in Kraft treten, da hierfür allein die Anerkennung der Gemeinde ausreicht.

Wir schlagen daher vor, dass ein einfacher Mietspiegel zwingend die Anerkennung der Interessensvertreter der Mieter und der Vermieter voraussetzt. § 558c BGB sollte daher wie folgt geändert werden:

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht ~~von der Gemeinde oder~~ von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Bislang ist uns unter den 200 größten Städten nur ein einfacher Mietspiegel bekannt, der allein von der Gemeinde anerkannt wurde. Und auch dieser Mietspiegel wurde unter Beteiligung von Mieter- und Vermietervertreter erstellt. Die o. a. Anpassung schränkt damit die aktuelle praktizierte Erstellung von einfachen Mietspiegeln nicht ein, sondern würde diese sogar besser abbilden. Gleichzeitig kann zukünftigem Missbrauch vorgebeugt werden und somit auch das

Ansehen des Instruments des einfachen Mietspiegels gestärkt und geschützt werden.

4 Pflicht zur Mietspiegelerstellung

Nach §558c Abs. 4 sollen Gemeinden „Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist." Im Ergebnis ist die derzeitige Regelung gegenstandlos, da sie als sanktionslose Sollvorschrift zu viel Interpretationsspielraum lässt. So erstellen allein 13 von 80 Großstädten (über 100.000 Einwohner) keinen Mietspiegel. Darunter sind 7 Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gelten soll (gif-Mietspiegelreport 2020). Eine Begründung, warum in gerade diesen Städten die Erstellung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich sein soll, ist uns nicht bekannt. Im Gegenteil, der Diskussion über die Einführung liegen regelmäßig Erwägungen zugrunde, die sich nicht auf die Regelung des § 558c Abs. 4 BGB beziehen.

Ohne Mietspiegel läuft die Mietpreisbremse aber de facto ins Leere. Überdies ist fraglich, ob die Mietpreisbremse noch verfassungsgemäß ist, wenn sich Mieter und Vermieter nicht mit vertretbarem Aufwand über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete informieren können. Dies ist aber regelmäßig zweifelhaft, wenn kein Mietspiegel vorliegt (Börstinghaus (2019): Schmidt-Futterer, Mietrecht, Rn. 12 zu § 556d BGB). Der Gesetzgeber sollte die endgültige Klärung dieser Frage nicht der Rechtsprechung überlassen, sondern konkrete Verpflichtungen zur Erstellung von Mietspiegeln erlassen. Die Erstellung eines (einfachen oder qualifizierten) Mietspiegels sollte demnach immer dann verpflichtend sein, wenn auch die Mietpreisbremse gilt. Sonst fehlt Mietern und Vermietern bereits bei der Neuvermietung jegliche Orientierung.

Zudem wäre eine grundsätzliche Verpflichtung mindestens zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels auch in Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) sinnvoll. Sofern ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (Mietpreisbremse oder verschärfte Kappungsgrenze), muss immer verpflichtend ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. Dies ist unabhängig von der Größe der Kommune erforderlich, da sich ein Wohnungsmarkt regelmäßig über den Großraum einer Stadt erstreckt und daher kleine Gemeinden in ähnlicher Weise wie Großstädte betroffen sein können. Zudem ist die Einhaltung der genauen Grenzen von Mietpreisbremse und Kappungsgrenze nur umsetzbar und nachprüfbar, wenn auch die ortsübliche Vergleichsmiete durch gute Mietspiegel geschätzt werden.

Sinnvoll wäre es auch, eine Gesetzesinitiative aus dem Jahr 1981 wieder aufzugreifen. Demnach müsste ein Mietspiegel auch in kleineren Gemeinden bereits auf Antrag von Mieter- und Vermieterverbänden erstellt werden (BT-Drucks. 9/745, abgedruckt in Börstinghaus/Clar (2013): Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl., München, S. 322 ff.). **Es muss zudem auch gesichert sein, dass die Pflicht zur Erstellung auch durchsetzbar ist, d. h. Mieter und Vermieter sowie deren Interessensvertreter sollten Klagebefugnis haben.**

Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln

	Großstadt	**keine Großstadt**
angespannter Wohnungsmarkt	qualifizierter Mietspiegel	qualifizierter Mietspiegel
nicht angespannter Wohnungsmarkt	Mietspiegel	-

5 Bindungszeitraum, Stichtagsregelung und Indexierung

Der Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 Satz 1 ist zum 1. Januar 2020 von vier auf sechs Jahre verändert worden. Zugleich soll nunmehr der Bindungszeitraum des qualifizierten Mietspiegels von vier auf fünf Jahre erhöht werden. Dies ist sicherlich im geringem Umfang der Kostenersparnis zuträglich, bewirkt aber, dass sich die im Mietspiegel ausgewiesene Mieten insbesondere gegen Ende der Gültigkeit immer weiter vom aktuellen Niveau sowohl der ortsüblichen Vergleichsmiete als auch dem aktuellen Marktniveau entfernen. Dies verstärkt sich, wenn der Mietspiegel zwischenzeitlich nur mit der Inflationsrate angepasst (fortgeschrieben) wird und die Mietentwicklung gleichzeitig deutlich darüber liegt. **Wir geben zu bedenken, dass eine Verlängerung des Bindungszeitraum der Akzeptanz von Mietspiegeln nicht zuträglich ist. Dem steht eine vergleichsweise geringe Kostenersparnis gegenüber. In jedem Fall ist vor einer Verlängerung des Bindungszeitraums eine gesetzliche Grundlage für eine Stichtagsregelung zu finden.**

Durch die Verlängerung des Bindungszeitraums steigt die Bedeutung der Stichtagsregelung, d. h. der üblichen Praxis, die ortsübliche Vergleichsmiete im gerichtlichen Verfahren als Mittel zwischen dem zum jeweils zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangen gültigen Mietspiegel und ggf. einem später erstellen Mietspiegel, der zum Zeitpunkt der gerichtlichen Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ebenfalls vorliegt (Börstinghaus/Clar, 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, Rn. 419). Je länger der Bindungszeitraum ist, desto höher ist das Interesse des Vermieters eine Mieterhöhung gerichtlich statt außergerichtlich durchzusetzen, da er hier mit der Feststellung einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete rechnen kann. Dies ist weder der Akzeptanz des Mietspiegels noch dem Rechtsfrieden zuträglich. Zudem würden Gerichte unnötig belastet.

Sofern der Bindungszeitraum um ein weiteres Jahr erhöht wird, sollte daher auch im außergerichtlichen Fall eine Stichtagsregelung eingeführt werden. **Dies könnte insbesondere dadurch geschehen, dass die durch einen Mietspiegel festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete mit dem im jeweiligen Monat vorliegenden Preisindex indexiert werden kann.** Diese Indexierung ist vergleichsweise einfach und wäre nur ein weiterer Rechenschritt bei der Schätzung

der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand eines Mietspiegels. **Eine verpflichtende zwischenzeitliche Anpassung von Mietspiegeln mittels Preisindex wäre dann überhaupt nicht mehr erforderlich**, was – im Gegensatz zur Verlängerung des Bindungszeitraums – tatsächlich eine wesentliche Verwaltungsersparnis darstellt. Gleichzeitig sollten aber zwischenzeitliche Anpassungen (Fortschreibungen) weiterhin auch durch Stichproben oder Neuerhebungen zulässig sein.

Nach dem Referentenentwurf zur MsG war es möglich, eine Indexierung auch nach einem landesspezifischen Nettokaltmietenindizes vorzunehmen. Im Regierungsentwurf ist hingegen nur noch die Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex möglich. Wir halten eine Indexierung nach einem Mietenindex aber für deutlich besser geeignet, die jeweilige Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzubilden. Die Indexierung ist zudem die vorherrschende Methode der Anpassung qualifizierter Mietspiegel: 62 % der qualifizierten Mietspiegel der 200 größten Städte werden nach einem Preisindex fortgeschrieben (gif-Mietspiegelreport 2021). Sofern eine Indexierung nach einem Mietenindex nicht möglich ist, müsste in Kommunen mit dynamischer Preisentwicklung (nach oben und nach unten) wieder auf die deutlich aufwendige Anpassung mittels Stichprobe oder Neuerhebung zurückgegriffen werden. Dies ist nicht nur deutlich kostenträchtiger, sondern auch methodisch nicht trivial. Fehler in der Anpassung können aber wieder zu Streitigkeiten führen, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt worden ist.

Die ursprüngliche Regelung des Referentenentwurfs, nachdem eine Indexierung auch nach einem landesspezifischen Nettokaltmietenindex möglich ist, sollte daher wieder aufgenommen werden.

6 Außergesetzliche Merkmale

Der Gesetzesentwurf sieht auch für außergesetzliche wohnwertrelevante Merkmale eine Auskunftspflicht vor, wie etwa das Einzugsdatum oder den Zeitpunkt der letzten Mietanpassung, aber auch Namen und Adresse des Vermieters und damit die Vermietereigenschaft, d. h. ob es sich um einen privaten Kleinvermieter, ein kommunales Wohnungsunternehmen oder ein gewerbliches Wohnungsunternehmen handelt. **Die Erhebung der außergesetzlichen Merkmale ist wesentlich und sollte unbedingt beibehalten werden.** Es ist zudem beizubehalten, dass diese außergesetzlichen Merkmale nicht nur bei der Datenerhebung, sondern auch bei der Datenauswertung zur Verfügung stehen.

Die gesetzliche Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete erzwingt, dass außergesetzliche wohnwertrelevante Merkmale bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Das stellt die Statistik vor nicht triviale Probleme, denn tatsächlich haben außergesetzliche wohnwertrelevante Merkmale, etwa die Mietdauer oder die Unterscheidung zwischen Neuvermietung und Mieterhöhung ganz erhebliche Auswirkungen auf die Miethöhe. Zur korrekten Berechnung der Zuschläge für (gesetzliche) wohnwertrelevante Merkmale ist zunächst aber die Kenntnis auch der außergesetzlichen

Merkmale erforderlich, obwohl außergesetzlichen Merkmale anschließend bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen.

Beispielsweise vermieten kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungen häufig besonders günstig, obwohl die Wohnungen nicht preisgebunden und damit grundsätzlich mietspiegelrelevant sind. Steht die Information „Vermietereigenschaft" bei der Mietspiegelerstellung nicht zur Verfügung, wird der Mietspiegelersteller bzw. das von ihm verwendete Modell die günstige Miete fälschlicherweise auf bestimmte Eigenschaften der Wohnung zurückführen. Der Einfluss der Eigenschaften wird damit falsch bewertet. Im Endeffekt verändert sich zwar die ortsübliche Vergleichsmiete im Durchschnitt nicht. Aber da die Eigenschaften falsch bewertet sind, wird ein Teil der Mieten zu hoch, andere zu niedrig ausgewiesen. Die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird damit ungerecht. Daher ist es für die Ermittlung des korrekten Modells und damit auch für die korrekte Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich, auch die Vermietereigenschaft und andere außergesetzliche Merkmale zu kennen (vgl. von Malottki et al. (2018): Außergesetzliche Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel – Auswirkungen und statistische Behandlung, WuM, Jg. 71, Heft 11, S. 665-675).

7 Zur Änderung des 558d Abs. 1 Satz 1 BGB

Der unbestimmte Rechtsbegriff der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze" soll durch den ebenfalls unbestimmten Rechtsbegriff der „wissenschaftlichen Grundsätze" ersetzt werden. Trotz der Begründung ist uns nicht ersichtlich, warum dies eine Verbesserung darstellen soll. Es ist vielmehr zu befürchten, dass noch weniger als bisher klar ist, wie die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel zu prüfen sind.

In der Begründung ist weiterhin angegeben, dass die Erprobung neuer Methoden erschwert werde, wenn qualifizierte Mietspiegel nur nach anerkannten Verfahren erstellt werden dürfen. Dies ist nichtzutreffend. Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel kann auch nach derzeitiger Rechtslage nach „neuen" Verfahren, d.h. anderen als den bislang in der Praxis angewendeten erfolgen. Es ist nur erforderlich, dass diese auch eine wissenschaftliche Grundlage haben. Die Mietspiegelerstellung ist sicherlich kein Feld zur Erprobung und Entwicklung neuer statistischer Verfahren, die nicht bereits an anderer Stelle erforscht und erprobt sind und somit dem Kriterium der „anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen" genügen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere ausführliche Begründung in der Stellungnahme vom 30.10.2020 zum Referentenentwurf vom 27.02.2020. Wir empfehlen, den zumindest teilweise definierten Begriff der „anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen" beizubehalten. Anstelle neue unbestimmte Rechtbegriffe einzuführen, deren Definition wieder neue, unklare Rechtsfolgen mit sich bringt, sollte sich aller Aufwand darauf konzentrieren, den Begriff der „anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen" weitmöglich mit Inhalten zu füllen. Die Mietspiegelverordnung und die bereits geplante Neuerstellung der BBSR-Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" ist hier der richtige Weg.

8 Inkrafttreten des MsRG

Nach Art. 5 MsRG tritt nur Art. 1 Nummer 1 Buchstabe e am Tag nach der Verkündung in Kraft; der Rest des Gesetzes aber erst nach vier Quartalen in Kraft. Ausweislich der Begründung soll dies den Ländern die Zeit geben, die notwendigen Regelungen zu erlassen, so insbesondere die nach Landesrecht zuständige Behörde für Erstellung und Anerkennung zu bestimmen. Hierfür ist ein Zeitraum von vier Quartalen sicherlich ausreichend. Es sollte darüber hinaus aber den Ländern auch die Möglichkeit eingeräumt werden, entsprechende Regelungen auch früher zu erlassen. Das MsRG sollte daher auch in denjenigen Bundesländern auch früher in Kraft treten, sobald eine entsprechende Verordnung erlassen wurde.

Die Mietspiegelreform wird in vielen Kommunen mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Eine Reihe von Städten und Gemeinden planen die erstmalige Erstellung qualifizierter Mietspiegel; teilweise wurden bereits entsprechende Beschlüsse gefasst. Die Umsetzung wird aber vielerorts zurückgestellt, da die Änderungen durch die Mietspiegelreform abgewartet werden sollen. Auch sind die Vorzüge der Auskunftspflicht und der Klärung datenschutzrechtlicher Befugnisse so wichtig, dass diese möglichst schnell für die Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel nutzbar gemacht werden sollten.

Stellungnahme zum Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel (BT Drucksache 19/15264) von 19.11.2019

Im Antrag wird darauf hingewiesen, dass aufgrund einer geringen Teilnahmebereitschaft bei Umfragen im Kontext von Mietspiegel-Erstellungen die erhobenen Stichproben und damit auch die Ergebnisse zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete verzerrt sein können. Zudem wird kritisiert, dass in einer Großstadt wie Berlin der Mietspiegel nur auf einer Stichprobe von 3.000 Wohnungen basiere. Als Lösung wird vorgeschlagen, dass zum einen die Vermieter verpflichtet werden sollen, die zur Mietspiegelerstellung erforderlichen Daten gemeinsam mit der Steuererklärung an die Finanzämter melden zu müssen. Dies sei für den Vermieter mit wenig Mehraufwand verbunden. Die lokalen Finanzämter sollen dann diese Daten an die Gemeinde weiterleiten, sofern diese einen Mietspiegel erstellt. Mit den Daten einer derartigen Vollerhebung lassen sich dann Tabellenmietspiegel erstellen; die Unterscheidung zwischen einfachem und qualifizierten Mietspiegeln können entfallen, da derartige Mietspiegel „bessere und genauere Angaben über die Mietpreise [liefern], als die bislang besten qualifizierten Mietspiegel."

Die Problematik der geringen Teilnahmebereitschaft ist zutreffend erfasst. Ansonsten ist der Antrag wenig substantiiert. Die letzte Neuerstellung des Berliner Mietspiegel von 2017 basiert auf einer Bruttostichprobe 175.000 und einer Nettostichprobe von 19.240 Datensätzen (gif-Mietspiegelreport 2020, S. 25). Die Fortschreibung zum Mietspiegel 2019 basiert auf einer Stichprobe vergleichbarer Größenordnung. Zudem wäre eine (allerdings unverzerrte) Stichprobe von 3.000 Datensätzen auch für eine Stadt wie Berlin mit hoher Wahrscheinlichkeit ausreichend.

Die im Antrag enthaltene Idee, durch eine Vollerhebung die Qualität der Mietspiegel zu erhöhen, wurde in der Vergangenheit wiederholt vorgeschlagen (eine kritische Einordnung findet sich bei Kauermann et al. (2016): Schein-argumente bei Mietspiegeldebatte - Was definiert "moderne Mietspiegel?", Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, Vol. 65, Nr. 3, S. 253-262, WP-Version). Eine vergleichbare Intension zur Abbildung des Wohnungsmarktes findet sich beispielsweise auch in dem Vorschlag des Berliner Senats zur Einführung eines Wohnungs- und Mietenkatasters.

Für die Validität (Erwartungstreue) der Schätzergebnisse ist die Größe der Stichprobe hingegen von untergeordneter Bedeutung. Es gehört zu den grundlegenden Erkenntnissen der empirischen Wissenschaften, dass mit einer vergleichsweise kleinen Stichprobe zuverlässig auf die Grundgesamtheit geschlossen werden kann. Größere Stichproben bringen ab einer gewissen Grenze keinen messbaren Zuwachs an Genauigkeit mehr.

Für einen Mietspiegel ist hingegen eine Vielzahl von Informationen erforderlich, deren Erhebung sehr fehleranfällig sein kann. Eine umfassende Validierung ist

daher für eine zuverlässige Datenbasis zwingend erforderlich. Diese Qualitätssicherung ist bei einer Vollerhebung, wie hier vorgeschlagen, regelmäßig unmöglich. Durch eine Vollerhebung würde die Datenbasis daher schlechter werden. Entsprechendes gilt für die Qualität der Mietspiegel selbst, i.e. die Prognosequalität der geschätzten Mietspiegelwerte für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Gleichermaßen muss der Einschätzung widersprochen werden, dass die Meldung der „wesentlichen Merkmale der Wohnungen" für die Vermieter nur mit einem geringen Mehraufwand verbunden sei. Zum einen sind die benötigten Informationen ausgesprochen umfangreich. Zum anderen werden die Einkünfte den Finanzämtern bislang in sehr aggregierter Form gemeldet. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Vermieter, welche die Mieteinnahmen einer Vielzahl von Wohnungen regelmäßig in einer Einnahmeposition zusammenfassen. Schlussendlich wäre der Aufwand der Erhebung aller Daten über die Finanzämter für jeden Vermieter nicht geringer als der bei Erhebung von Mietspiegeldaten, wie sie aktuell praktiziert wird. Dann allerdings nicht nur für einige wenige, zufällig ausgewählte Vermieter, sondern ausnahmslos für alle. Da hierfür kein zwingendes Erfordernis besteht, wäre dies auch mit dem Grundrecht der informellen Selbstbestimmung unvereinbar.

In Summe ist die vorgeschlagene Vorgehensweise zur Erstellung von jahresaktuellen Mietspiegeln ungeeignet, um Mietspiegel in der angestrebten hohen (oder auch nur in hinreichender) Qualität zu erstellen. Zudem wäre der Aufwand um ein Vielfaches höher als bei der aktuellen Praxis der Mietspiegelerstellung. Trotzdem geht der Antrag prinzipiell in die richtige Richtung: Die Datengrundlage von Mietspiegeln und allgemein über die Wohnungsmärkte muss dringend verbessert werden. Vollerhebungen nach der Idee des einen Wohnungs- und Mietenkatasters sind hier aber der falsche Weg. Die Lösung ist auch hier mehr Wissenschaftlichkeit, d. h. professionell konzipierte Umfragen, die anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen der Umfrageforschung bzw. der empirischen Sozialwissenschaften genügen. Das dies ohne weiteres möglich ist, zeigt der hohe professionelle Standard zum Beispiel bei Wahlprognosen, bei Konsumentenumfragen oder bei den Erhebungen zum Mikrozensus.

gif-Mietspiegelkommission

Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)
c/o Universität Regensburg
IREBS International Real Estate Business School
Universitätsstraße 31
95053 Regensburg
Telefon 0941 943-5081
Telefax 0941 943-5082
Steffen.Sebastian@irebs.de
www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
Telefon 0611 23 68 10 70
Telefax 0611 23 68 10 75
info@gif-ev.de
www.gif-ev.de

Gemeinsame Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021

von

Deutscher Städtetag,
Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) e.V. und
gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts
(Mietspiegelreformgesetz – MsRG), BT-Drucksache 19/26918

Unabhängigkeit und Sachkunde
bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

A. Vorbemerkung

Die Bundesregierung hat am 16.12.2020 eine Mietspiegelreform, die aus einem Mietspiegelreformgesetz sowie einer vollständig neuen Mietspiegelverordnung besteht, vorgelegt. Ziel dieser Novellierung ist vor allem eine Stärkung von **qualifizierten Mietspiegeln.** Deren Erstellung will der Gesetzgeber erleichtern und eindeutiger gestalten. Ebenso sollen Rechtssicherheit und Akzeptanz von Mietspiegeln gestärkt werden. Während die Grundsätze dieser Novellierung im Mietspiegelreformgesetz fixiert sind, werden die spezifischen Umsetzungen der konkreten Mietspiegelerstellung über eine Mietspiegelverordnung geregelt.

Die geplante Mietspiegelreform enthält wesentliche Verbesserungen gegenüber dem Status quo. Dies gilt vor allem für die Einführung einer Auskunftspflicht zur Mietspiegelerhebung. Damit ließe sich ein großes Manko der bisherigen Erhebung von Wohnungsangaben lösen. Allerdings bleiben zwei wesentliche Probleme der aktuellen Praxis bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel bestehen, die ursächlich sind für die Defizite vieler aktueller Mietspiegel:

- Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung
- Sachkunde der Mietspiegelersteller

Wir sind der Auffassung, dass Statistiken in einem Rechtsstaat vor allem **unabhängig und weisungsungebunden** erstellt werden müssen.[1] Ein qualifizierter Mietspiegel sollte daher zunächst wie eine amtliche Statistik ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte „Politisierung" der Mietspiegelerstellung wird in der Literatur seit langem kritisiert.

Zwar stellt vielerorts die Einbindung der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter in den Erstellungsprozess sicher, dass viele notwendige Informationen über die lokalen Wohnungsmärkte Berücksichtigung finden. Gleichzeitig führt diese Einbindung oftmals zu interessengetriebenen Verhandlungskonstellationen, die der Qualität der Mietspiegel nicht zuträglich sind. In einigen Fällen einigen sich die Parteien beim Erstellungsprozess auf Kompromisslösungen, die den gesetzlich geforderten, anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen widersprechen (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169 m. w. N.).

[1] So die erste der „10 Grundprinzipien der amtlichen Statistik": „…amtliche Statistiken [sind] […] auf unparteiischer Grundlage von Stellen der amtlichen Statistik aufzustellen […], um dem Recht der Bürger auf öffentliche Information zu entsprechen.", Destatis (2021). Vgl. auch § 1 Satz 2 Bundesstatistikgesetz: „Für sie [die Bundesstatistik] gelten die Grundsätze der Neutralität, Objektivität und fachlichen Unabhängigkeit."

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass Ersteller von Mietspiegeln eine **vertiefte Sachkenntnis** in allen betroffenen Disziplinen der Mietspiegelerstellung aufweisen sollten. Das betrifft vor allem die Statistik, sehr wesentlich aber auch die benachbarte Disziplin der empirischen Sozialforschung, die Rechtswissenschaft und weitere Wissenschaftsbereiche. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Sachverständigengutachten im Rahmen mietrechtlicher Auseinandersetzungen nur von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit entsprechendem Sachkundenachweis erstellt werden dürfen, an Mietspiegelersteller aber überhaupt keine Anforderungen gestellt werden. Die fachlichen Anforderungen der Ersteller von qualifizierten Mietspiegeln müssten deutlich höher sein als an Mietsachverständige und auch wesentlich gründlicher geprüft werden. Denn die Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels gelten für eine Vielzahl an Mietverhältnissen.

Die Bundesregierung konnte sich bislang weder entschließen, den Einfluss der beteiligten Parteien neu zu gestalten noch einen Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller einzuführen. Auch die Mietspiegelreform in der geplanten Form allein wird den Bürgerinnen und Bürgern keine besseren Mietspiegel bescheren, da weiterhin die Grundlagen für Qualität und Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel in Form von Unabhängigkeit und nachgewiesener Sachkunde der Ersteller fehlen. Trotz der Verbesserung durch die Mietspiegelreform droht weiterhin Unsicherheit darüber, welches Ausmaß statistischer Unzulänglichkeiten oder Fehler bei der Erstellung von Mietspiegeln noch akzeptabel sind, um noch von „qualifizierten“ Mietspiegeln im Sinne des Gesetzes zu sprechen. Diese Frage wird weiterhin vor Gericht geklärt werden müssen – unter Einbeziehung von Sachverständigengutachten.

Die Akzeptanz des Instruments Mietspiegel könnte gestärkt werden, indem Unabhängigkeit und Sachkunde von Beginn an sichergestellt werden.

B. Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung

Um die oben aufgeführten, aus unserer Sicht grundlegenden Probleme zu adressieren, empfehlen wir eine grundlegende **Klärung der Verantwortlichkeiten**. Auch halten wir es für sinnvoll, dass die Erstellung von Mietspiegeln weiterhin in kommunaler Hoheit bleibt. Allerdings sollten Mietspiegel immer als amtliche Statistiken erstellt werden, d.h. unabhängig und insbesondere weisungsungebunden – beispielweise durch die kommunale Statistikstelle.

Vertreter der Mieter und Vermieter sollten weiterhin eng in die Erstellung von Mietspiegeln eingebunden bleiben. Die dabei eingebrachte Expertise der Verbände wird als bereichernd wahrgenommen. Durch die Beteiligung verbessert sich das Verständnis für die hintergründigen Abläufe, was bei den Verbänden zu einer besseren Akzeptanz des fertigen Mietspiegels führen kann. Bisher besteht hierzu allerdings keine rechtliche Verpflichtung. Zwar werden in den meisten Kommunen Arbeitskreise aus Interessensvertretern der Mieter und Vermieter sowie häufig weiteren Experten gebildet, aber noch nicht in allen. Zukünftig sollten daher die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie die Gemeinde immer verpflichtend beteiligt werden müssen und so ihr Expertenwissen einbringen können. Diese

verpflichtende Einbindung stellt sicher, dass bei der Erstellung die spezifischen Kenntnisse über den lokalen Wohnungsmarkt im Erstellungsprozess Berücksichtigung finden. Auch sollte die Systematik der Anerkennung eines Mietspiegels grundsätzlich beibehalten werden, da dies die Akzeptanz bei Mietern und Vermietern erhöht. Die Parteien sollten aber kein Vetorecht in der Frage des grundsätzlichen Inkrafttretens haben.

§ 558d BGB (Qualifizierter Mietspiegel), Absatz 1 sollte daher wie folgt geändert werden:

> Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine amtliche Statistik, die nach Anhörung der Gemeinde und der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter unabhängig und insbesondere weisungsungebunden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird.

Dies führt zu einer **Verwaltungsvereinfachung und Zeitersparnis**, da der Mietspiegel unabhängig von der Anerkennung der Parteien sofort in Kraft treten kann. Die Anerkennung findet dann in einem nachgelagerten Prozess statt und hat – neben der Erhöhung der Akzeptanz – vor allem Auswirkungen auf die Vermutungswirkung. Der Regierungsentwurf sieht hierzu folgende Änderung des § 558d BGB vor:

„bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:
[…] 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.“

Es ist darüber zu diskutieren, ob an dieser Stelle nicht besser ein Oder-Kriterium eingeführt werden sollte:

[…] Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde oder Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“

Wie die Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit der Erstellung bzw. Vergabe umgesetzt wird, sollte grundsätzlich den Kommunen bzw. den Landesgesetzgebern überlassen werden. Sofern vorhanden, sollten die kommunalen Statistikstellen in die Erstellung des Metspiegels eingebunden sein. Für kleinere Kommunen, die sich nicht in der Lage sehen, diese Anforderungen eigenständig umzusetzen, könnte dies ausnahmsweise auch über die Einbindung einer **Mietspiegel-Beratungsstelle** Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit hergestellt werden (siehe hierzu Anhang A).

C. Vergabe an das wirtschaftlichste Angebot: Sachkundenachweis und Qualitätsanforderungen

Bei der Vergabe der Mietspiegelerstellung an externe Dienstleister durch eine Kommune besteht grundsätzlich die Verpflichtung der Vergabe an das „wirtschaftlichste Angebot“, d.h. neben dem Preis muss insbesondere auch berücksichtigt werden:

1) die fachliche Eignung des Mietspiegelerstellers sowie
2) die Qualität des Angebotes.

Die angemessene Erfüllung dieser beiden Anforderungen erfordert von den Kommunen Kenntnisse, die dort oftmals nur eingeschränkt vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für die erstmalige Vergabe. Im Ergebnis werden die Aufträge zur Mietspiegelerstellung in der Praxis vielfach vor allem über den Preis vergeben (vgl. Börstinghaus/Clar 2013, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, S. 169). **Wir sehen hier ein zentrales Problem in der aktuellen Praxis der Mietspiegelerstellung.**

Daher ist zunächst in §558c Abs. 5 BGB zu präzisieren:

> „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 sowie zu Anforderungen an die fachliche Qualifikation von Mietspiegelerstellern und über die Umsetzung der Vergabe der Mietspiegelerstellung an das wirtschaftlichste Angebot."

Weitere Details sollten u.a. in der Mietspiegelverordnung geregelt werden.

Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller

Kommunen, welche die Erstellung von Mietspiegeln nicht selbst durchführen, sondern extern vergeben, verfügen regelmäßig nicht über die erforderlichen multidisziplinären Kenntnisse, um zu überprüfen, ob externe Mietspiegelersteller die erforderliche Sachkunde in den Disziplinen der Statistik, der empirischen Sozialforschung, der Rechtswissenschaft und weiterer Wissenschaftsbereiche aufweisen. Würde bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung die Sachkunde aller Anbieter tatsächlich vertieft geprüft werden, bedeutete dies einen erheblichen zusätzlichen finanziellen, organisatorischen und zeitlichen Aufwand. Anders als etwa bei baulichen Gewerken oder Fachingenieuren existiert keine behördliche Zulassung oder einheitliche Prüfung, an die eine Feststellung der fachlichen Eignung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ansetzen könnte.

In der kommunalen Praxis kann daher häufig nur die Erfahrung in der Mietspiegelerstellung in Form bereits erstellter Mietspiegel geprüft werden. Dies genügt nicht, da hier nur die Quantität der Erfahrung, nicht aber die Qualität der in der Vergangenheit erbrachten Leistung bewertet wird. Auf diese Weise droht die Fortschreibung der bekannten Defizite. Entscheidend ist, dass die Kommunen der vergaberechtlichen Verpflichtung einer **Vergabe ausschließlich an fachlich geeignete Auftragnehmer** auch tatsächlich gerecht werden können.

Daher sollte in der Mietspiegelverordnung festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden (siehe hierzu Anhang B).

Vergabe auch nach Qualität an das wirtschaftlichste Angebot

Bei externer Vergabe ist selbst bei Unabhängigkeit der Vergabestelle und fachlicher Eignung des Mietspiegelerstellers die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze

nicht gewährleistet, wenn die Vergabe statt an das wirtschaftlichste an das billigste Angebot erfolgt. Es ist daher sicherzustellen, dass die Vergabe tatsächlich an das wirtschaftlichste Angebot erfolgt, d.h. auch unter Berücksichtigung von Qualitätskriterien.

Für die Vergabe sollte dann das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei der Neuauflage der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ auch die Ausschreibung und die Vergabe nach Qualitätsmerkmalen berücksichtigen. Da nicht selten die Vergabestelle nur bedingt über die Kompetenz verfügen wird, Qualitätsunterschiede einer komplexen Mietspiegelerstellung im Detail zu prüfen, ist es erforderlich, die Qualität in einer Musterausschreibung (Ausschreibungspositionen bzw. ggf. Ausschreibungsoptionen) genau festzulegen. Auch dies stellt im Ergebnis eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung für die Kommunen dar.

Anhang A. Mietspiegel-Beratungsstelle

Ausnahmeregelung Mietspiegel-Beratungsstelle. Sofern ausnahmsweise die Übertragung an eine andere unabhängige Behörde nicht möglich erscheint, kann die Unabhängigkeit auch über eine Mietspiegel-Beratungsstelle hergestellt werden. Die Kommunen erstellen bzw. vergeben den Mietspiegel dann weiterhin wie bisher, ohne in besonderer Weise Unabhängigkeit und Weisungsungebundenheit herzustellen. Der Mietspiegel bzw. dessen Vergabe muss dann aber von einer unabhängigen und nicht weisungsgebundenen **Mietspiegel-Beratungsstelle** zertifiziert werden. Mit der Zertifizierung gilt ein qualifizierter Mietspiegel dann ebenfalls als unabhängig und weisungsungebunden erstellt.

Die Erstellung des Mietspiegels ist vor Beginn der Ausschreibung bzw. bei Eigenerstellung vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Eine Begleitung durch die Mietspiegel-Beratungsstelle bereits während der Vorbereitungsarbeiten ist notwendig, da beispielsweise Fehler bei der Ausschreibung oder der Datenerhebung u.U. nicht mehr behoben werden können. Die Begleitung hat weiter den Vorteil, dass der Mietspiegel-Beratungsstelle alle Aspekte der Mietspiegelerstellung fortlaufend bekannt sind, sodass ein Zertifikat nach Fertigstellung des Mietspiegels ohne Verzögerung ausgestellt werden kann.

Im Falle der externen Vergabe prüft die Mietspiegel-Beratungsstelle nur die Ausschreibung und die eingegangenen Angebote und spricht eine Empfehlung für einen, ggf. mehrere Anbieter aus. Die Vergabe selbst erfolgt durch die Gemeinde. Eine Prüfung des Mietspiegels erfolgt in diesem Falle nicht.

Auch im Falle einer Mietspiegelerstellung unter Einbindung der Mietspiegel-Beratungsstelle müssen die betroffenen Parteien, d.h. die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie der Gemeinde (z.B. ein Wohnungs- oder Sozialamt) angehört und zur Anerkennung aufgefordert werden.

Empfehlenswert wäre eine Angliederung der Mietspiegel-Beratungsstelle an eine nachgeordnete Behörde des Bundes (z.B. BBSR) oder ein kommunalwissenschaftliches Institut (z.B. das Deutsche Institut für Urbanistik). Alternativ könnte die Mietspiegel-Beratungsstelle auch von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden, z.B. vom BBSR oder auch von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) nach entsprechender fachlicher Ausschreibung.

BNB-Zertifizierung als Vorbild. Ein Vorbild einer arbeitsteiligen Zertifizierung findet sich in dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Das BNB wurde 2010 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegeben und wird vom BBSR kontinuierlich weiterentwickelt. 2011 wurde das Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft (STI) als BNB-Systembetreiber anerkannt und stellt im Auftrag des Bundes Gebäudezertifikate aus. Die eigentliche Gebäudebewertung nach BNB wird hierbei von ausgewählten Sachverständigen durchgeführt.[2] 2012 wurde auch die Zertifizierung Bau GmbH als weitere externe Zertifizierungsstelle zugelassen. Das STI und die Zertifizierung Bau

[2] Vgl. STI (o.J.): Gebäudezertifizierung nach BNB, https://www.sti-immo.de/bnb.html (abgerufen am 28.02.2021).

GmbH sind als Zertifizierungsstelle auch für die Prüfung und Zulassung der Gutachter zuständig (§ 3 Abs. 1 KPO) und bieten ein entsprechendes Weiterbildungsangebot an. Daneben existieren weitere Fortbildungsangebote, bspw. über die Architekten- und die Ingenieurekammern. Im BNB sind auch freiwillige Zertifizierungen möglich. BBSR und die Zertifizierungsstellen sind hierbei in einem permanenten, intensiven Austausch.

Freiwillige Zertifizierung zur Förderung von Qualität und Akzeptanz. Wie oben ausgeführt, wäre eine Zertifizierung nur verpflichtend, wenn sich die Kommune nicht in der Lage sieht, die Vergabe oder Erstellung unabhängig und weisungsungebunden durchzuführen. Grundsätzlich sollte für alle Mietspiegel aber die Möglichkeit bestehen, Erstellung und/oder Vergabe freiwillig zertifizieren zu lassen. Es entsteht somit mit der Mietspiegel-Beratungsstelle auch eine Institution, welche die Kommunen bei der Vergabe unabhängig beraten und unterstützen kann. Im Falle der Zertifizierung der Erstellung wäre der Mietspiegel dann bereits mit Inkrafttreten extern begutachtet, in diesem Fall sogar mit genauen internen Kenntnissen. Weitere gerichtliche Gutachterstreitigkeiten erübrigen sich damit mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit.

Kosten der Mietspiegel-Beratungsstelle. Der Bund sollte die Kosten der Zertifizierung übernehmen, um die Verbreitung von qualifizierten Mietspiegeln zu fördern und Qualität, Rechtssicherheit und Akzeptanz zu erhöhen.

Sofern sich die Zertifizierung auf die Überprüfung der Ausschreibung und Empfehlung zur externen Vergabe beschränkt, sollte der Kostenaufwand etwa 1.000 Euro betragen. Auch bei einer die Mietspiegelerstellung begleitenden Zertifizierung ist der Aufwand überschaubar und dürfte sich in der Größenordnung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über einen qualifizierten Mietspiegel orientieren. Als Richtwert ist daher durchschnittlich von 5.000 Euro pro Mietspiegel auszugehen. Der Aufwand für die Zertifizierung ist im Wesentlichen unabhängig von der Größe der Gemeinde, für die der Mietspiegel erstellt wird. Für Mietspiegel, die von Personen mit Sachkundenachweis erstellt werden, sollte die Mietspiegel-Beratungsstelle aber einen substanziellen Nachweis einräumen müssen.

In den meisten Fällen wird die Einbindung einer Zertifizierung nicht erforderlich sein. Aber selbst wenn für alle derzeit existierenden ca. 200 qualifizierte Mietspiegel eine (freiwillige) Zertifizierung erfolgen sollte, würde selbst in diesem Extremfall in einem Zeitraum von fünf Jahren maximal nur ein Aufwand von etwa 1.000.000 Euro entstehen, d.h. 200.000 Euro p.a. Das entspräche einer Zertifizierung von etwa 3,33 Mietspiegeln pro Monat.

Anhang B. Sachkundenachweis-Stelle

In der Mietspiegelverordnung sollte festgelegt werden, dass eine Mietspiegelerstellung nur an Auftragnehmer vergeben werden darf, die einen Sachkundenachweis erbracht haben. Dieser muss von einer behördlich zugelassenen **Sachkundenachweis-Stelle** abgenommen werden. Diese Sachkundenachweis-Stelle sollte von einer Einrichtung des Bundes für eine gewisse Dauer ernannt werden. Es erscheint zweckmäßig, diese Vergabe nach fachlicher Ausschreibung, z.B. durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), zu vergeben bzw. durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditieren zu lassen. Diese Sachkundenachweis-Stelle kann, muss aber nicht identisch mit der Mietspiegel-Beratungsstelle sein.

Leistungsumfang der Sachkundennachweis-Stelle. Der Anbieter, der sich auf die Sachkundenachweis-Stelle bewirbt, sollte auch ein Konzept für Aus- und Weiterbildung sowie für den Prüfungsumfang erarbeiten. Der Prüfungsumfang muss die interdisziplinären anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen umfassen und dem gehobenen Anspruch an die Mietspiegelerstellung entsprechen.[3] Bei der Festlegung des Prüfungsumfangs sollten insbesondere der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) sowie Vertreter der Wissenschaft eingebunden werden. Verpflichtender Teil des Leitungsspektrums der Sachkundennachweis-Stelle muss eine grundlegende Fortbildung sein, welche den Inhalt der Sachkundenachweis-Prüfung vermittelt. Des Weiteren sollten ebenfalls Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten werden müssen, die von den Mietspiegelerstellern im gewissen Umfang regelmäßig zu besuchen sind. Um Qualität und Einheitlichkeit des Sachkundenachweises sicherzustellen, sollte es idealerweise bundesweit nur eine Sachkundenachweis-Stelle geben. Sofern es mehrere Sachkundenachweis-Stellen geben sollte, muss sichergestellt werden, dass der Prüfungsumfang derselbe ist.

Mit einem bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis ist sichergestellt, dass die verschiedenen vergaberechtlichen Vorschriften in den einzelnen Bundesländern und Kommunen in Bezug auf die fachliche Eignung auf einen einheitlichen Standard gebracht werden. Zwar stellt die Einrichtung einer Sachkundenachweis-Stelle auf der einen Seite einen gewissen Verwaltungsaufwand auf Bundesebene dar. Dem steht jedoch eine wesentlich größere Einsparung von Verwaltungsaufwand auf kommunaler Ebene entgegen, da auf der anderen Seite die erforderliche Prüfung der fachlichen Eignung bei jeder Vergabe einer Mietspiegelerstellung entfällt.

Wir empfehlen, dass auch Mitarbeiter kommunaler Behörden, die mit Vergabe, Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln befasst sind, im Rahmen ihrer Fortbildungsverpflichtung die von der Sachkundenachweis-Stelle durchgeführten Aus- und Weiterbildungen

[3] Externe Dienstleister erstellen häufig nur einen Teil des Mietspiegels. Ein Sachkundenachweis bzw. die entsprechenden Fort- und Weiterbildungen sollten daher auch nur in Teilen erbracht werden können, bspw. nach

a) Basismodul: Mietspiegel-Recht und wohnungswirtschaftliche Grundlagen (immer verpflichtend)
b) Wohnlagenverortung
c) Datenerhebung
d) Auswertung: Tabellenmietspiegel
e) Auswertung: Regressionsmietspiegel

absolvieren. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass Mitarbeiter der Interessensvertreter von Mietern und Vermietern sowie von kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften ebenfalls an derartigen Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen teilnehmen werden. Auch hier existieren Fortbildungsverpflichtungen aufgrund von anderen Regulierungsvorschriften (z.B. nach MaBV) oder Anforderungen des Qualitätsmanagements gemäß DIN-Normen.

Übernahme der Kosten der Sachkundennachweis-Stelle durch den Bund. Die Ausschreibung der Sachkundenachweis-Stelle sollte vorsehen, dass Kurs und Prüfung in den ersten fünf Jahren jährlich angeboten werden. Die Sachkundenachweis-Stelle benötigt eine gesicherte Finanzierung. Da der Bund die Anforderungen festlegt, sollte der Bund auch die Kosten des Sachkundenachweises vollständig übernehmen; hier ist mit etwa 30.000 - 50.000 Euro p.a. zu rechnen. Diese Kosten sind im Wesentlichen von der Anzahl der Teilnehmer unabhängig. Von den Teilnehmern sollte daher maximal eine Schutzgebühr verlangt werden, etwa für Unterkunft und Verpflegung. Die Mehrheit der Teilnehmer wird ohnehin im öffentlichen Dienst beschäftigt sein. Zudem würde so der Bund mit einer vergleichsweise geringen Summe die Qualität von Mietspiegeln bundesweit in erheblichem Maße fördern.

Deutscher Städtetag
Gereonstraße 18–32
50670 Köln

bearbeitet von Sebastian Klöppel
sebastian.kloeppel@staedtetag.de
Telefon 0221 3771-206
Telefax 0221 3771-509

Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt)
Dr. Ansgar Schmitz-Veltin (Vorsitzender)
Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt
Eberhardstr. 37
70173 Stuttgart
ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de
Telefon 0711 2169-8574
Telefax 0711 2169-8570

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

bearbeitet von
gif-Mietspiegelkommission
Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)
steffen.sebastian@ur.de
Telefon 0941 943-5080
Telefax 0941 943-5081

DEUTSCHER MIETERBUND

Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz am 19. Mai 2021 zu

- **dem Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG), BT-Drucks. 19/26918, und**
- **dem Antrag Abgeordneter und der Fraktion der FDP „Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“, BT-Drucks. 19/15264.**

Berlin, 18. Mai 2021

Gliederung

I. Stärkung der Bedeutung und Akzeptanz von Mietspiegeln 1
II. Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete 2
III. Dualität von einfachem und qualifiziertem Mietspiegel 3
IV. Mietspiegelpflicht für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern und bei Geltung der sog. Mietpreisbremse 3
V. Begründung des Mieterhöhungsverlangens 4
1. Beschränkung der Begründungsmittel 4
2. Begründung bei Abweichung vom Mittelwert der Spanne 5
VI. Qualifiziertheit des Mietspiegels 6
VII. Geltungszeitraum 7
1. Verlängerung des Geltungszeitraums 7
2. Ausschluss eines Stichtagszuschlags 8
VIII. Datenerhebung und Auskunftspflichten 8

I. Stärkung der Bedeutung und Akzeptanz von Mietspiegeln

Der vorliegende Entwurf des MsRG soll die Bedeutung und Akzeptanz von Mietspiegeln, insbesondere qualifizierten Mietspiegeln stärken. Der Mietspiegel ist das wichtigste Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie bildet die Grenze für

Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis nach § 558 Absatz 1 BGB und ist Anknüpfungspunkt für die Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietungsmieten nach den §§ 556d ff. BGB, der sogenannten Mietpreisbremse. Damit ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die Parteien des Mietvertrags von zentraler Bedeutung und ihre verlässliche und rechtssichere Bestimmung eine wesentliche Voraussetzung dafür, Auseinandersetzungen über die maximal zulässige Miethöhe zu vermeiden beziehungsweise zu befrieden.

Anders als in dem Antrag der Abgeordneten und der Fraktion der FDP „Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel“, dort Seite 1, dargestellt, ist es nicht Sinn der ortsüblichen Vergleichsmiete, bestmöglich die realen Marktmieten darzustellen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist vielmehr eine am Markt orientierte, modifizierte Durchschnittsmiete (vergleiche BGH, Urt. v. 20. April 2005, VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074), die das Interesse von Vermietern an einer wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums einerseits und das Interesse von Mietern an einem Schutz vor der Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt und nicht mehr bezahlbaren Mieten andererseits angemessen berücksichtigen soll (vergleiche BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974, 1 BvR 6/74 und 2270/73, NJW 1974, 1499). Sie für eine möglichst schnelle Umsetzung von Marktentwicklungen zu instrumentalisieren, wie es mit dem Antrag geschieht, ist verfehlt.

Insbesondere qualifizierte Mietspiegel sind in jüngerer Zeit in Gerichtsverfahren verstärkt in Frage gestellt worden, ob sie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und eine taugliche Grundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind. Dadurch ist die Gefahr begründet, dass das Vertrauen in die Verlässlichkeit qualifizierter Mietspiegel verloren geht. Dem will der Gesetzentwurf mit Maßnahmen zur Stärkung der Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel begegnen. Gleichzeitig sollen Maßnahmen ergriffen werden, die Verbreitung von Mietspiegeln generell zu fördern. Der Deutsche Mieterbund unterstützt diese Anliegen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch nicht weitreichend genug.

II. Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete

So wird versäumt, die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen. Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur preisfreier Wohnraum berücksichtigt. Damit werden weite Teile des

Mietwohnungsmarktes aus der Betrachtung ausgeschlossen, obwohl auch die dort geforderten Mieten unzweifelhaft zu den Mieten vor Ort zählen und die Mietpreissituation mitprägen. Die Fokussierung auf einen nur kurzen Betrachtungszeitraum führt dazu, dass steigende Mieten deutlich stärker durchschlagen und die Mietenentwicklung befördern als dies bei einer Betrachtung aller Mieten der Fall wäre. Es wird eine Mietendynamik erzeugt, die dem Gesamtwohnungsmarkt nicht entspricht. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes einbezogen werden.

III. Dualität von einfachem und qualifiziertem Mietspiegel

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass nach dem Gesetzentwurf auch künftig sowohl einfache als auch qualifizierte Mietspiegel erstellt werden können. Damit besteht, wenn für eine Gemeinde eine Mietenübersicht zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erstellt werden soll, weiterhin die Wahl, welcher Aufwand und welche Kosten investiert werden sollen. Ein qualifizierter Mietspiegel ist, weil er wissenschaftlichen Grundsätzen genügen muss (§ 558d Absatz 1 BGB), regelmäßig erheblich aufwändiger und teurer als ein einfacher Mietspiegel. Die Erfahrung zeigt, dass je nach den Gegebenheiten vor Ort auch ein einfacher Mietspiegel die zur Erfüllung seiner Informations- und Befriedungsfunktion notwendige Akzeptanz bei Mietern und Vermietern finden kann. Dies gilt nicht nur für kleine und mittlere Gemeinden, sondern kann, wie die Beispiele der Städte Köln und Düsseldorf zeigen, auch bei Großstädten der Fall sein.

IV. Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern und bei Geltung der sog. Mietpreisbremse

Allerdings soll nach dem Gesetzentwurf auch in Zukunft keine Pflicht bestehen, für Gemeinden einen Mietspiegel, gleich ob einfach oder qualifiziert, zu erstellen. Eine Änderung des aktuellen § 558c Absatz 4 BGB, der lediglich bestimmt, dass ein Mietspiegel erstellt werden soll, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, sieht der Gesetzentwurf nicht vor. Dabei existiert laut Mietspiegelreport 2020 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (Stand: 31.12.2019) in 36 der 200 größten deutschen Städte kein Mietspiegel. Zudem verfügen lediglich etwa 57 % der Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern über einen Mietspiegel (Verbändeanschreiben vom 23. September 2020 zur Versendung des Referentenentwurfs unter Berufung auf das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung). Fehlt ein Mietspiegel, ist die Bestimmung der maßgeblichen Miethöhe für Mieter wie Vermieter unsicher und letztlich regelmäßig nur mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens möglich, das erhebliche Kosten verursacht.

Vor diesem Hintergrund spricht der Deutsche Mieterbund sich dafür aus, der zentralen Bedeutung von Mietspiegeln bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe auch dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Pflicht eingeführt wird, jedenfalls für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern einen (einfachen oder qualifizierten) Mietspiegel zu erstellen. Bei Gemeinden dieser Größenordnung ist regelmäßig sowohl ein Bedürfnis für die Erstellung eines Mietspiegels anzunehmen als auch der mit der Erstellung verbundene Aufwand vertretbar.

Soweit es sich um eine Gemeinde handelt, die durch Rechtsverordnung der zuständigen Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB und damit zum Geltungsgebiet der Mietpreisbremse bestimmt wurde, kann ohne einen die ortsübliche Vergleichsmiete abbildenden Mietspiegel die Regulierung der Wiedervermietungsmieten de facto nicht umgesetzt werden und läuft ins Leere. Bei solchen Gemeinden muss deshalb unabhängig von ihrer Größe die Erstellung eines Mietspiegels zwingend sein.

Der Deutsche Mieterbund fordert Bund und Länder auf, gemäß dem Konnexitätsprinzip dafür Sorge zu tragen, dass Gemeinden, sofern sie die nach Landesrecht dafür zuständigen Stellen und zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet sind, mit den notwendigen finanziellen Mitteln zur Erfüllung dieser Pflicht ausgestattet werden.

V. Begründung des Mieterhöhungsverlangens

1. Beschränkung der Begründungsmittel

Nach § 558a Absatz 2 BGB kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen aktuell mit einem Mietspiegel, einer Mietdatenbank, einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Mieten mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen begründen. Diese Begründungsmittel stehen ihm alternativ zur Verfügung, so dass ein Vermieter auch in Gemeinden, für die ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter qualifizierter Mietspiegel existiert, auf andere Begründungsmittel ausweichen kann. Nach dem Gesetzentwurf soll diese Rechtslage beibehalten werden.

Die im Referentenentwurf vom 27. Februar 2020 noch vorgesehene Beschränkung, dass die Mieten mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen nicht als Begründungsmittel herangezogen werden können, wenn ein qualifizierter Mietspiegel besteht, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält (§ 558a Absatz 3-RefE), wurde gestrichen. Damit wird das Anliegen des Gesetzentwurfes konterkariert, die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel zu stärken. Denn die Mieten mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen bilden eine ungleich

unsicherere statistische Grundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete als sie einem auf einer umfangreichen Datenerhebung beruhenden qualifizierten Mietspiegel zugrunde liegt. Zudem dürfen die Vergleichswohnungen nach der Rechtsprechung auch noch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen (vergleiche BGH, Urt. v. 19. Mai 2010, VIII ZR 122/09, WuM 2010, 504; AG Esslingen, Urt. v. 29. Januar 2015, 5 C 173/14, WuM 2015, 161). Insofern besteht für Mieterinnen und Mietern ein nicht unerhebliches Risiko, dass Vermieter unter Rückgriff auf Vergleichswohnungen zu Unrecht eine höhere als die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete verlangen und Mieter dazu bewegen können, diese zu akzeptieren. Das Begründungsmittel mindestens dreier Vergleichswohnungen muss deshalb ausgeschlossen sein, wenn ein qualifizierter Mietspiegel besteht, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält.

Entsprechendes muss nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes auch für das Begründungsmittel des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gelten. Auch die Datengrundlage eines solchen Gutachtens ist deutlich schlechter als die eines qualifizierten Mietspiegels.

Der Vermieter wird durch eine solche Beschränkung der Begründungsmittel nicht unangemessen beeinträchtigt. Dem Vermieter, der der Auffassung ist, der qualifizierte Mietspiegel gebe nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, steht die Möglichkeit offen, die Qualifiziertheit des Mietspiegels in Zweifel zu ziehen. Geschieht dies begründet, ist der Mietspiegel als einfacher Mietspiegel zu betrachten, so dass der Vermieter auch auf andere Begründungsmittel, also auch die Mieten (mindestens) dreier vergleichbarer Wohnungen oder ein Sachverständigengutachten zurückgreifen kann.

2. Begründung bei Abweichung vom Mittelwert der Spanne

Gibt ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne wieder, genügt aktuell für eine formell ordnungsgemäße Begründung eines Mieterhöhungsverlangens, dass sich die vom Vermieter verlangte Miete innerhalb der Spanne hält (§ 558a Absatz 4 Satz 1 BGB); die zutreffende Einordnung der konkreten Wohnung innerhalb der Spanne wird als eine Frage der materiellen Begründetheit gesehen (vergleiche BGH, Urt. v. 21. Oktober 2009, VIII ZR 30/09, WuM 2009, 746; BGH, Urt. v. 6. Juli 2005, VIII ZR 322/04, NJW 2005, 2621). Damit wird Vermietern die Möglichkeit eröffnet, Mieterhöhungsverlangen zu stellen, bei denen sie lediglich den Spannenoberwert angeben und die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf diesen Mietwert verlangen. Dem Mieter kann dadurch suggeriert werden, dass der Vermieter den Spannenoberwert verlangen darf, weil ihm der Unterschied zwischen der formellen Begründung und der materiellen Begründetheit

oftmals nicht geläufig ist. Das kann dazu führen, dass er einer Mieterhöhung auf den Spannenoberwert und damit einer möglicherweise tatsächlich nicht geschuldeten Miete zustimmt.

Um Mieterinnen und Mieter hiervor zu schützen, bedarf es einer Regelung, dass in der Begründung des Mieterhöhungsverlangens darauf hinzuweisen ist, wenn die geforderte Miete vom Mittelwert der Spanne abweicht; anderenfalls muss das Erhöhungsverlangen bereits formell unwirksam sein. Eine entsprechende Regelung ist im Gesetzentwurf nicht enthalten und sollte aufgenommen werden.

VI. Qualifiziertheit des Mietspiegels

Für die Frage der Qualifizierheit eines Mietspiegels kommt es aktuell vor allem darauf an, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist (§ 558d Absatz 1 BGB). Was hierunter zu verstehen ist, ist bis heute unsicher, weil sich keine gefestigte Rechtsprechung entwickelt hat. Insbesondere ist auch offen, von wem die wissenschaftlichen Grundsätze anzuerkennen sind. Die Frage, ob ein Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügt, war deshalb bei den Angriffen gegen qualifizierte Mietspiegel in den gerichtlichen Verfahren der jüngeren Vergangenheit von zentraler Bedeutung.

Der Gesetzentwurf sieht deshalb vor, den Begriff „anerkannt“ zu streichen (§ 558d Absatz 1 Satz 1 BGB-E). Künftig soll die objektive Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze genügen. Die maßgeblichen Grundsätze werden in einer Mietspiegelverordnung konkretisiert. In ihr werden die Methoden präzisiert, die bereits bisher als sachgerecht angesehen und überwiegend auch in den zuletzt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand: Juni 2020) enthalten sind. Nach dem neuen § 558d Absatz 1 Satz 2 BGB-E soll ein Mietspiegel, der die Anforderungen der Verordnung erfüllt, als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt gelten.

Der Deutsche Mieterbund sieht in dieser Regelungskonzeption einen begrüßenswerten Schritt zur Steigerung der Transparenz und Rechtssicherheit bei der Anwendung eines qualifizierten Mietspiegels nicht nur für die Mietvertragsparteien, sondern auch für die mit streitigen Auseinandersetzungen befassten Gerichte. Diese können durch einen Abgleich mit den Vorgaben der Mietspiegelverordnung gegebenenfalls unter Zuhilfenahme der Dokumentation zum Mietspiegel selbst prüfen, ob die für einen qualifizierten Mietspiegel

erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind, so dass die Einholung eines Sachverständigengutachtens entbehrlich wird.

Der Deutsche Mieterbund unterstützt auch, dass mit § 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E eine neue gesetzliche Vermutung eingeführt werden soll, dass ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt haben. Dass ein Mietspiegel qualifiziert ist und die notwendigen Qualifizierungsmerkmale erfüllt, vor allem wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, muss im Streitfall nach allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen die Partei darlegen und gegebenenfalls beweisen, die sich auf den Mietspiegel berufen will. Das ist regelmäßig der Mieter. Künftig soll es genügen, wenn der Mieter gegebenenfalls darlegt und beweist, dass der Mietspiegel dreiseitig als qualifiziert anerkannt wurde. Dann wird nach § 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E vermutet, dass der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Wenn der Vermieter diese Vermutung widerlegen will, muss er das Gegenteil beweisen (§ 292 ZPO).

VII. Geltungszeitraum

1. Verlängerung des Geltungszeitraums

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Mietspiegel künftig im Abstand von drei statt bisher zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden sollen (§ 558c Absatz 3 BGB-E); ein qualifizierter Mietspiegel ist dann im Abstand von drei Jahren anzupassen und spätestens nach fünf statt bisher vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Absatz 2 Satz 1 und 3 BGB-E). Die Verlängerung der Geltungsdauer von Mietspiegeln ist sinnvoll, weil sie Aufwand und Kosten bei der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln reduziert.

Die Verlängerung kann dazu führen, dass auf den Mietspiegel gestützte Mieterhöhungen gegebenenfalls später als bisher umgesetzt werden können. Eine unangemessene Beeinträchtigung von Vermieterinteressen begründet dies nicht. Denn gleichzeitig wird mit dem Gesetzentwurf für eine verbesserte Datengrundlage und transparentere Methodik der Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel Sorge getragen, so dass valide Mietenwerte ausgewiesen werden können. Auch bleibt die Möglichkeit, Mietspiegel gegebenenfalls in kürzeren Zeiträumen der Marktentwicklung anzupassen. Beim einfachen Mietspiegel stehen dem Vermieter zudem auch andere Begründungsmittel zur Verfügung, um gegebenenfalls eine gestiegene ortsübliche Vergleichsmiete darzulegen.

2. Ausschluss eines Stichtagszuschlags

Vor dem Hintergrund der Verlängerung des Geltungszeitraums hält der Deutsche Mieterbund es auch für geboten, einen sogenannten Stichtagszuschlag auszuschließen. Dies betrifft Fallkonstellationen, in denen das Gericht im Mieterhöhungsprozess nachträgliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens feststellt. Hierzu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass, wenn die Steigerung ungewöhnlich hoch sei, der Tatrichter im Rahmen des ihm zukommenden Beurteilungsspielraums einen Stichtagszuschlag vornehmen dürfe, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheine. Der Zuschlag könne durch eine lineare Interpolation zwischen dem Mietwert des bei Zugang der Mieterhöhung maßgeblichen Mietspiegels und dem Mietwert des nachfolgenden oder fortgeschriebenen Mietspiegels ermittelt werden, jedenfalls bei einem relativ kurzen zeitlichen Abstand zwischen den Erhebungszeitpunkten der Mietspiegel (BGH, Urt. v. 15. März 2017, VIII ZR 295/15, WuM 2017, 208). Im Ergebnis werden die Geltungsdauer eines Mietspiegels und seiner Feststellungen durch eine richterliche Befugnis entwertet, die unbestimmt ist: Wann ist eine Steigerung ungewöhnlich? Wie lang genau ist ein relativ kurzer zeitlicher Abstand? Was rechtfertigt die mit einer linearen Interpolation verbundene Annahme, die Mietsteigerung könne gleichmäßig auf den Zeitraum zwischen den Mietspiegeln verteilt werden?

Der Bundesgerichtshof stützt seine Auffassung ausdrücklich (auch) darauf, dass nicht erkennbar sei, dass der Gesetzgeber eine Aktualisierung von Mietspiegelwerten zwischen zwei Mietspiegeln habe ausschließen wollen (BGH, Urt. v. 15. März 2017, VIII ZR 295/15, WuM 2017, 208). Angesichts des erklärten gesetzgeberischen Zieles, die Akzeptanz und Bedeutung von Mietspiegeln, insbesondere von qualifizierten Mietspiegeln, zu stärken, ist dies nun zwingend geboten. Es muss gesetzlich bestimmt werden, dass Mietspiegelwerte, jedenfalls die Werte eines qualifizierten Mietspiegels, für die Geltungsdauer des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden. Anderenfalls lässt die geplante Verlängerung des Geltungszeitraumes erwarten, dass Vermieter verstärkt versuchen werden, diese durch das Verlangen von Stichtagszuschlägen zu unterlaufen.

VIII. Datenerhebung und Auskunftspflichten

Der Deutsche Mieterbund unterstützt das Anliegen des Gesetzentwurfes, die Rahmenbedingungen für die Datenerhebung zur Erstellung von Mietspiegeln zu verbessern. Art. 238 § 1 EGBGB-E bestimmt, dass die zuständige Behörde für das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, bei den jeweiligen Behörden erhobene Grundsteuer- und Meldedaten sowie statistische Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus

anfordern und verwerten kann. Dadurch soll die Ermittlung der Grundgesamtheit aller für den Mietspiegel relevanten Wohnungen, aus der dann die Stichprobe einer Befragung erhoben wird, verbessert werden.

Art. 238 § 2 EGBGB-E begründet Auskunftspflichten für Eigentümer und Mieter von Wohnraum über erhebungsrelevante Merkmale zu Mietverhältnissen und Wohnungen. Sie dienen dazu, den in der Praxis oft geringen Rücklauf bei Befragungen der Mieter und der Vermieter zum Mietspiegel zu erhöhen. Die Auskunftspflichten sind bußgeldbewehrt (Art. 238 § 4 EGBGB-E).

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

STELLUNGNAHME

Berlin, Mai 2021

zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz –MsRG) BT Drs 19/26918

A. Einleitung

Mietspiegel sind ein gutes Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Diese ist im Regelfall Ausgangspunkt für die nach den Regelungen der Mietpreisbremse gesetzlich zulässige Miete bei der Wiedervermietung. Gerade private Vermieter sind auf Mietspiegel angewiesen, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen müssen. Sie verfügen über 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland. Dabei vermieten private Vermieter im Durchschnitt drei bis vier Wohnungen.

Mietspiegel leben vom Vertrauen der Mieter und Vermieter, dass die in ihnen ausgewiesenen Entgelte die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Dadurch können sie befriedende Wirkung entfalten. Dieses Ziel verfolgt auch der Gesetzgeber mit dem vorgelegten Entwurf. Die Qualität der Mietspiegel soll sichergestellt und ihre Bedeutung gestärkt werden.

Kein Regelungserfordernis – der BGH hat die Frage der Rechtssicherheit vollständig geklärt (BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, VIII ZR 45/19 und vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20)

Anders als der Gesetzgeber meint, wird dieses Ziel nicht dadurch erreicht, dass qualifizierte Mietspiegel durch gesetzliche Maßnahmen rechtssicherer gestaltet werden. Zwar wurden qualifizierte Mietspiegel in der Vergangenheit vereinzelt vor Gericht angezweifelt. Da qualifizierten Mietspiegeln eine Vermutungswirkung zukommt, dass die ausgewiesenen Entgelte die ortsüblichen Vergleichswerte wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB), bleibt den an dem Prozess beteiligten Parteien nur die Möglichkeit zu rügen, dass die wissenschaftlichen Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels missachtet wurden. Die damit verbundenen Rechtsfragen sind bereits höchstrichterlich geklärt. Der BGH hat wiederholt entschieden (BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, VIII ZR 45/19 und vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20), dass sowohl einfachen als auch qualifizierten Mietspiegeln, sofern Einwendungen gegen dessen Qualifizierung vorgebracht werden, Indizwirkung zukommen. Das bedeutet, dass sie ein Indiz dafür sind, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Wie weit diese Indizienwirkung reicht, hängt unter anderem von der Qualität des Mietspiegels ab, beispielsweise vom Umfang der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Datenlage und ob dieser von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. Das Gericht kann auf der Grundlage dieses Indizes sein Urteil bilden und muss keine Beweismittel – wie ein teures und aufwendiges Sachverständigengutachten – einholen, wenn die Parteien über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete streiten. Vor diesem Hintergrund ist es – anders als der Gesetzgeber meint – nicht erforderlich, dass die rechtliche Bedeutung qualifizierter Mietspiegel durch zusätzliche Vermutungswirkungen weiter gestärkt wird. Vielmehr zeigt die BGH-Rechtsprechung sehr deutlich, dass es die prozessuale Unterscheidung von einfachen und qualifizierten

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
T 030-2 02 16-0
F 030-2 02 16-5 55

Mietspiegeln nicht braucht. Es geht auch nicht der Anreiz verloren, gute Mietspiegel mit hohem Aufwand herzustellen, denn Mietspiegel mit besonders guter Datengrundlage entfalten eine besonders weitreichende Indizwirkung. Auch die Akzeptanz der qualifizierten Mietspiegel durch Mieter und Vermieter wird nicht gestärkt. Denn je höher die prozessualen Hürden sind, umso eher schwindet das Vertrauen in das Instrument und in die ausgewiesenen Werte. Gleichzeitig steigt der Druck, qualifizierte Mietspiegel als politisches Instrument – entweder preisdämpfend oder preissteigernd – zu missbrauchen. Akzeptanz wird nur hergestellt, wenn Mietspiegel transparent und nachvollziehbar gestaltet sind.

Die Stärkung der rechtlichen Bedeutung qualifizierter Mietspiegel führt zugleich dazu, dass einfache Mietspiegel abgewertet werden. Dies lehnt Haus & Grund strikt ab. Durch die Abwertung einfacher Mietspiegel besteht die Gefahr, dass mittlere und kleine Gemeinden zunehmend unter Druck geraten, mit enormem Mitteleinsatz qualifizierte Mietspiegel erstellen zu lassen. Langfristig dürften viele Mietspiegel damit verschwinden. Gleichzeitig werden dadurch auch die Preise für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel steigen.

Auch einfache Mietspiegel werden bereits heute mit hohem Aufwand erstellt. Das zeigt das Beispiel des einfachen Mietspiegels der Städte Köln und Düsseldorf, die auf einer breiten Datengrundlage basieren. Der Kölner Mietspiegel basiert beispielsweise auf 37.000 Datensätzen. Beide Mietspiegel werden von den Gerichten regelmäßig zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen und von den Prozessparteien gemeinhin akzeptiert.

Haus & Grund sieht nach der oben bereits aufgeführten BGH-Rechtsprechung im Wesentlichen kein Regelungserfordernis.

B. Forderungen von Haus & Grund zusammengefasst

- Keine weiteren Vermutungswirkungen zur vermeintlichen Stärkung qualifizierter Mietspiegel. Sie sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht erforderlich. Durch Einführung besteht die Gefahr, dass qualifizierte Mietspiegel auch in Zukunft unter politischen Druck geraten. Sie verlieren damit ihre befriedende Wirkung.
- Keine Ausweitung des Geltungszeitraums von gemäß §§ 558c Abs. 3 558d Abs. 2 BGB-E. Die ausgewiesenen Entgelte stellen nicht mehr die ortsübliche Vergleichsmiete dar, je länger der Erhebungszeitraum zurückliegt. Damit geht die befriedende Wirkung verloren.
- Zur Erstellung der Mietspiegel genügt die Abfrage der Meldedaten. Die Daten der Finanzämter decken sich mit den Daten der Meldebehörden. Die Daten der Statistikämter dürfen allenfalls für die Plausibilitätsprüfung herangezogen werden, nicht aber für die Mietspiegelerstellung. Dem Grundsatz der Datensparsamkeit folgend, sollten die veröffentlichten Daten für die Plausibilitätsprüfung ausreichen.
- Die Auskunftspflicht aller Wohnungseigentümer, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird gemäß Art. 238 § 2 Abs. 1 EBGBG-E, ist ersatzlos zu streichen, da dieser Umstand bereits durch die Abfrage der Meldedaten vollständig bekannt ist.
- Begrenzung des Fahrlässigkeitsbegriffs der Bußgeldvorschrift des Art. 238 § 4 Abs. 1 EGBGB-E auf grobe Fahrlässigkeit.
- Die Merkmale „Beginn des Mietverhältnisses“ und „Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung“ sind mangels Relevanz für die Mietspiegelerstellung aus dem Katalog der Auskunftspflichten gemäß Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1a) b) EGBGB-E zu streichen. Auf die Daten kommt es nicht an, vielmehr sind die Daten nur für die Bestimmung erforderlich, ob die jeweiligen Mietverhältnisse zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Der Vermieter muss also nur angeben, ob das Mietverhältnis innerhalb der letzten sechs Jahre begründet wurde bzw. ob innerhalb der letzten sechs Jahre eine Mieterhöhung erfolgte. Das Merkmal Lage ist aus dem Katalog der Auskunftspflichten gemäß Art. 238 § 2 Abs. 1

Nr. 1 e) EGBGB-E zu streichen. Die Lage wird erst während des Erstellungsprozesses regelmäßig anhand der Adresse bestimmt.

1. § 558c Abs. 1: Zuständigkeitsänderung für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln

Die bisher geregelte Gemeindezuständigkeit wird durch die Zuständigkeit einer nach Landesrecht zuständigen Behörde ersetzt. Haus & Grund setzt sich dafür ein, dass die Kompetenz zur Mietspiegelerstellung bei den Gemeinden verbleibt.

Mietspiegel leben von der Einbeziehung regionaler Interessenvertreter und ihrer Kenntnis des örtlichen Wohnungsmarkts. Sie genießen regionale Akzeptanz von Mietern und Vermietern und entfalten so befriedende Wirkung.

Eine Verlagerung der Kompetenz zur Mietspiegelerstellung und Anerkennung auf eine nach Landesrecht zu bestimmende Behörde ist auch aus rechtlichen Gründen nicht erforderlich. Die Gemeinden sind nämlich bereits heute zur Erstellung von Mietspiegeln befugt (§ 558c BGB), sodass gemäß Art 125a Abs.1 GG die bisherigen Regelungen bestehen bleiben können. Weder aus dem Referentenentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts noch aus dem Referentenentwurf einer Mietspiegelverordnung ergeben sich so umfangreiche Änderungen der von den Gemeinden bei der Erstellung der Mietspiegel zu übernehmenden Verpflichtungen oder Aufgaben, dass eine Änderung des Rechts notwendig ist.

2. Wissenschaftliche Grundsätze

Der Ausdruck „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ muss beibehalten werden. Ansonsten liegt es allein in der Hand des Verordnungsgebers, „wissenschaftliche Grundsätze“ zu bestimmen. Es steht zu befürchten, dass gemäß Verordnung Abstriche bei der Wissenschaftlichkeit gemacht werden, wenn die Mietspiegelerstellung den Erstellern zu teuer wird. Dies würde sowohl zu weniger Akzeptanz der Mietspiegel führen als auch die bereits bestehende Indizwirkung schwächen und ist demnach nicht zielführend.

3. Einführung weiterer Vermutungswirkung für qualifizierte Mietspiegel

Es bedarf keiner weiteren Vermutungswirkungen für qualifizierte Mietspiegel. Der BGH hat bereits entschieden, dass es am Ende nicht auf die Unterscheidung zwischen qualifiziertem und einfachem Mietspiegel ankommt (vgl. die Ausführungen unter A. Einleitung, Kein Regelungserfordernis*, BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, VIII ZR 45/19 und vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20).* Beide Mietspiegel haben eine Indizwirkung. Wie weit diese reicht, hängt von der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Datengrundlage und der Beteiligung und Anerkennung durch die Interessenvertreter ab. Es liegt also im Interesse aller an der Mietspiegelerstellung Beteiligten, Mietspiegel von guter Qualität zu erstellen – gleichgültig ob diese einfach oder qualifiziert sind.

Weitere Vermutungswirkungen zur vermeintlichen Stärkung qualifizierter Mietspiegel sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht erforderlich. Durch die Einführung dieser Vermutungswirkungen besteht aber die Gefahr, dass qualifizierte Mietspiegel auch in Zukunft unter politischen Druck geraten. Sie verlieren damit ihre befriedende Wirkung.

Nach den Vorschlägen des Gesetzentwurfs soll die Vermutungswirkung für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels gelten, wenn er von der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie Interessenvertretern von Vermietern und Mietern als qualifiziert anerkannt worden ist. Haus & Grund Deutschland lehnt diese Vermutungswirkung ab. So darf beispielsweise eine nicht repräsentative Datenlage nicht durch die Einführung einer Vermutungswirkung zu einer repräsentativen Stichprobe gemacht werden. Gleiches gilt für Verstöße gegen die Mietspiegelverordnung, denn es ist nicht geklärt, ob die Bestimmungen alternativ oder kumulativ gelten

sollen. Es besteht also die Gefahr, dass ein qualifizierter Mietspiegel nach dem Gesetz nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, aber qua Anerkennung als ein solcher gilt, weil die Beteiligten ihn anerkannt haben. Dies ist nicht im Sinne einer breiten Akzeptanz. Die Vermutungswirkung führt in der Praxis auch dazu, dass der qualifizierte Mietspiegel als politisches Instrument missbraucht werden kann. Dies lehnt Haus & Grund Deutschland ab.

4. Verlängerung des Geltungszeitraums von Mietspiegeln von vorher zwei auf vorgeschlagene drei Jahre und Verlängerung der Anpassungsfristen

Haus & Grund Deutschland lehnt die Ausweitung des Geltungszeitraums der Mietspiegel ab, denn sie trägt nicht zur Akzeptanz der im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte von Mietern und Vermietern bei. Im Gegenteil: der Mietspiegel kann nur die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Erhebungszeitraums darstellen. Je länger dieser Zeitpunkt zurückliegt, desto weniger geben die abgebildeten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder. Aus diesem Grund ist es gerichtlich anerkannt, dass wegen der Vergleichsmietensteigerung in der Zeit zwischen Datenerhebung zum Mietspiegel und Zugang des Mieterhöhungsverlangens (sog. Stichtagsdifferenz) ein Zuschlag zu dem für die Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu erfolgen hat (OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 334 vgl. auch BGH VIII ZR 295/15.

Die Ausweitung des Geltungszeitraums führt also letztlich nur dazu, dass die ausgewiesenen Entgelte nicht die gesetzlich definierte ortsübliche Vergleichsmiete darstellen – sie also nicht mehr aktuell sind. Damit einher geht der Verlust der Akzeptanz und es erhöht sich die Gefahr des Verlustes der befriedenden Wirkung (Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, bbsr-Sonderpublikation, 2. Auflage 2014, Seite 18 letzter Absatz). Eine Welle gerichtlicher Einzelfall-Judikatur steht zu befürchten.

Der Geltungszeitraum von Mietspiegeln darf keinesfalls ausgeweitet werden, weil die ausgewiesenen Entgelte nicht mehr die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen, je länger der Erhebungszeitraum zurückliegt. Damit geht die befriedende Wirkung verloren.

5. Art 239 §1 EGBGB - Erhebung und Übermittlung von Daten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel

Nach Art. 5 Datenschutzgrundverordnung sind öffentliche Stellen den Grundsätzen der Datenminimierung und der Datensparsamkeit verpflichtet. Haus & Grund Deutschland lehnt daher das Abfragen der Daten von der nach Landesrecht zuständigen Behörde ab. Die Daten, die von den Melde-, Finanz- und Statistikämtern abgerufen werden können, wurden zu einem vollkommen anderen Zweck erhoben. Zudem sind viele Daten für die Mietspiegelerstellung irrelevant. Der Mietspiegel wird auf der Grundlage der Primärdaten, also aus den Rückläufen der Vermieter- und Mieterbefragung, erstellt. Zur Vorbereitung dieser Befragung benötigen die Mietspiegelersteller lediglich Informationen über Mieter und Wohnungsgeber, da nur diese Parteien über die mietvertraglichen Informationen verfügen. Insofern genügt ein Rückgriff auf die Daten der Meldebehörden. Alle anderen Daten sind weder für die Vorbereitung der Primärdatenerhebung noch für die Mietspiegelerstellung im Weiteren erforderlich.

Zur Erstellung der Mietspiegel genügt die Abfrage der Meldedaten. Die Daten der Finanzämter decken sich mit den Daten der Meldebehörden. Die Daten der Statistikämter dürfen allenfalls für die Plausibilitätsprüfung herangezogen werden, nicht aber für die Mietspiegelerstellung. Dem Grundsatz der Datensparsamkeit folgend, sollten die veröffentlichten Daten für die Plausibilitätsprüfung ausreichen.

6. Auskunftspflichten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel und Bußgeld

a. Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 1 EGBGB-E:

Gemäß § 2 Abs. 1 EGBGB-E sind unter anderem alle Wohnungseigentümer auf Verlangen verpflichtet, darüber Auskunft zu erteilen, ob die in ihrem Eigentum stehende Wohnung vermietet ist. Kommt der Wohnungseigentümer dieser Pflicht nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollumfänglich nach, kann er mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro belegt werden. Haus & Grund Deutschland lehnt diese Pflicht ab, denn diese Daten liegen bereits vor. Gemäß Art 238 § 1 Abs. 2 EBGBG-E übermittelt die Meldebehörde Namen der Wohnungsbesitzer sowie Namen und Anschrift des Wohnungsgebers. Letzteres wird damit begründet, dass die Angaben zum Wohnungsgeber erforderlich sind, um selbstgenutztes Wohneigentum aussondern zu können (BT Drs 19/26918 Seite 25, erster Absatz). Die bußgeldbewehrte Auskunftspflicht wird wiederum damit begründet, dass ohne die Auskunft anhand der Adressdaten nicht erkennbar sei, wer Mieter und wer selbstnutzender Eigentümer ist (BT Drs 19/26918, Seite 26 zu § 2 Abs. 1). Die Begründungen zu dem jeweiligen Regelungserfordernis widersprechen sich also.

Die Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 1 EBGBG-E ist aufgrund der Doppelerhebung gleichartiger Daten ersatzlos zu streichen.

Tatsächlich übermitteln die Meldebehörden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel gemäß Art. 238 § 1 Abs. 2 EBGBG-E nicht nur Adressdaten an die nach Landesrecht zuständige Behörde bzw. den von ihr beauftragten Dritten, sondern auch Namen und die Information, wer Wohnungsgeber ist. Anhand dieser Daten lässt sich, wie es ja auch in der Begründung des Entwurfs steht, sehr wohl erkennen, wer selbstnutzender Eigentümer ist und wer nicht. Haus & Grund Deutschland schlägt daher vor, „Bürger von zusätzlichem Erfüllungsaufwand durch Doppelerhebungen grundsätzlich gleichartiger Daten zu entlasten“ (BT Drs 19/26918 Seite 29, vierter Absatz). Auch die Gemeinden/nach Landesrecht zuständigen Behörden und die von ihnen beauftragten Stellen sind zur Datensparsamkeit und Datenminimierung gemäß Art. 5 DSGVO verpflichtet. Darüber hinaus ist es nicht haltbar, dass selbstnutzende Eigentümer mit einem Bußgeld bedroht werden, wenn sie einer Auskunftspflicht nicht nachkommen, dessen Inhalt den Behörden bzw. von ihnen beauftragten Dritten bereits vollständig bekannt ist. Es entsteht der Eindruck, dass der Zweck der bußgeldbewehrten Auskunftspflicht allein darin besteht, die Gemeinde- oder Landeskassen aufzufüllen und selbstnutzende Eigentümer zu gängeln.

b. Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB-E

Haus & Grund Deutschland sieht die Auskunftspflicht, so wie sie vorliegend geregelt werden soll, sehr kritisch.

Fraglich ist bereits, ob es überhaupt ein Regelungserfordernis gibt. Denn eine gesetzliche Auskunftspflicht ist bereits in einigen Landesstatistikgesetzen geregelt. Regelmäßig wird von der Möglichkeit aber kein Gebrauch gemacht, denn die Städte und Gemeinden müssten dann Bescheide erstellen und sanktionieren und vollstrecken. Darüber hinaus trifft die mit Bescheid durchgesetzte Auskunftspflicht oftmals auf Ablehnung und Skepsis der Mieter und Vermieter. Dies ist kontraproduktiv, lebt der Mietspiegel doch von Akzeptanz, um seine befriedende Wirkung zu entfalten.

Im Übrigen bedeutet die Auskunftspflicht enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand für Eigentümer, Vermieter, Verwalter und Mieter. Gleichzeitig löst sie die bestehenden Probleme nicht. Sprachbarrieren bei Mietern und privaten Vermietern oder Unsicherheiten bei der Beantwortung der Fragen mangels Detailwissen oder grundlegende Skepsis werden durch die Einführung einer Auskunftspflicht nicht beseitigt.

Problematisch ist zudem, dass nach dem Gesetzentwurf die Bußgeldandrohung von bis zu 5.000 Euro auch bei fahrlässiger unvollständiger oder falscher Antwort greift. Dies ist höchst problematisch für alle privaten Vermieter, die einzelne Ausstattungsmerkmale nicht kennen, oder dessen vertragliche oder bauliche Besonderheiten sich im Abfragesystem nicht abbilden lassen.

Insofern ist es erforderlich, den Fahrlässigkeitsbegriff auf grobe Fahrlässigkeit zu begrenzen.

Jedenfalls muss aus Gründen der Datensparsamkeit und Datenvermeidung gemäß Art. 5 DSGVO der Auskunftsumfang auf das tatsächlich Notwendige reduziert werden. Mieter und Vermieter sollten nicht zur Auskunft über Daten verpflichtet sein, die für die Mietspiegelerstellung nicht relevant sind. So ist das Datum des Beginns des Mietverhältnisses (Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1a) EGBGB-E) für die Mietspiegelerstellung nicht erforderlich. Es dient nur zur Einordnung, ob die Vertragsdaten überhaupt für die Mietspiegelerstellung relevant sind. Und selbst wenn das Mietverhältnis im für die Erhebung relevanten Zeitraum geschlossen wurde, ist das Datum des Vertragsschlusses auch deshalb irrelevant, wenn in der Zwischenzeit eine Mieterhöhung stattgefunden hat.

Das Merkmal „Beginn des Mietverhältnisses“ und „Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung“ sind mangels Relevanz für die Mietspiegelerstellung aus dem Katalog der Auskunftspflichten gemäß Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1a) b) EGBGB-E zu streichen. Auf die Daten kommt es nicht an, vielmehr sind die Daten nur für die Bestimmung erforderlich, ob die jeweiligen Mietverhältnisse zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Der Vermieter muss also nur angeben, ob das Mietverhältnis innerhalb der letzten sechs Jahre begründet wurde bzw. ob innerhalb der letzten sechs Jahre eine Mieterhöhung erfolgte.

Auch die Auskunftspflicht zur Lage des vermieteten Wohnraums ist zu streichen. Der nach Landesrecht zuständigen Behörde und die von ihr beauftragte Stelle kennen die Adresse. Die Lagebestimmung wird regelmäßig erst während des Erstellungsprozesses von den an der Erstellung Beteiligten festgelegt. Welche Merkmale der Vermieter darüber hinaus noch relevant sein könnten, erschließt sich nicht.

Das Merkmal Lage ist aus dem Katalog der Auskunftspflichten gemäß Art. 238 § 2 Abs. 1 Nr. 1e) EGBGB-E zu streichen. Die Lage wird erst während des Erstellungsprozesses regelmäßig anhand der Adresse bestimmt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

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 Überprüfungsmöglichkeit 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 wiederspiegeln, 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 Energieverbrauchsminderung 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 Wiedervermietungsmieten 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 überbordet 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 Erstellungsstichtag 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 -