

STELLUNGNAHME

Stand: 11. März 2021

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

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

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Anmerkung	2
B. Einzelanmerkungen zum Entwurf eines Mietspiegelreformgesetzes (MsRG)	3
I. Zu § 558c BGB-E	3
II. Zu § 558c Absatz 3 und § 558d Absatz 2 BGB-E	3
III. Zu Artikel 238 EGBGB-E – § 1 Erhebung und Übermittlung von Daten	4
IV. Zu Artikel 238 EGBGB-E – § 2 Auskunftspflichten	5

A. Allgemeine Anmerkung

Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – im Folgenden kurz „MsRG“) wird unter anderem das Ziel verfolgt, die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert wiederzugeben. Da wir in der Vergangenheit bereits angeregt haben, die Methodik und die gesetzlichen Mindestanforderungen zur Aufstellung von Mietspiegeln zu konkretisieren, unterstützen wir dieses Ansinnen.

Die in einer Gemeinde zulässige Miete bemisst sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist Maßstab für Mieterhöhungen im Bestand und für die zulässige Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist – vereinfacht ausgedrückt – das Entgelt, das in einer Gemeinde für Wohnung gleicher Art und Güte in der Regel bezahlt wird, wobei explizit Mieten, welche auf Basis einer Kostenmiete (sozialer Wohnraum) bzw. einer Fördermiete entstanden sind, nicht berücksichtigt werden. Bei der Mietspiegelerstellung wurde bisher die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus regulierten Bestandsmieten und Marktmieten abgeleitet. Mit Einführung der Mietpreisbremse wurde jedoch der Einfluss marktwirtschaftlich entstandener Mieten nahezu eliminiert. Diese Entwicklung wird mit dem – aus unserer Sicht verfassungswidrigen – Mietendeckel in Berlin zumindest für diese Region schlechterdings verstärkt. Es ist somit festzuhalten, dass sich die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von einem tatsächlichen Marktwert immer weiter entkoppelt hat. Durch diese Entkoppelung und der gleichzeitigen Relevanz des Mietspiegels für die Preisbildung am Mietmarkt ergibt sich die für den Mietwohnungsbau negative Folge, der abnehmenden Wirtschaftlichkeit entsprechender Investitionen in Mietwohnungsbau. Die Eingriffe in die Mietrechtsregulatorik müssen somit im Gesamtkontext bewertet werden und die Vermieter- und Mieterinteressen müssen in einem angemessenen und ausgewogenen Maß im Mietspiegel berücksichtigt werden. Das Gesamtbild darf nicht dazu führen, dass Investitionen in den Mietwohnungsbau mangels Durchsetzbarkeit wirtschaftlich notwendiger Mieten reduziert oder schlimmstenfalls unterlassen werden.

Positiv bewerten wir die Anpassungen des Regierungsentwurfs dahingehend, dass die im Referentenentwurf noch angedachte Herausnahme der Vergleichswohnungen als Begründungsmittel nicht weiter enthalten ist. Eine solche Streichung wäre insbesondere vor dem Hintergrund der alternativen kostenintensiven Gutachten unverhältnismäßig gewesen. Ferner ist positiv zu bewerten, dass im Regierungsentwurf hinsichtlich der Messbarkeit der Marktentwicklung die Bezugnahme auf die Entwicklung desjenigen Indexes für die Nettokaltmiete, der vom Statistischen Bundesamt oder vom zuständigen Statistischen Landesamt im Rahmen des Verbraucherpreisindex veröffentlicht wurde, gestrichen wurde.

Weiterhin bestehen bleibt jedoch die Problematik, dass die Erstellung des Mietspiegels bisher nicht an einen notwendigen Sachkundenachweis des Erstellers geknüpft wird.

Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen eines Mietspiegels sowohl für Mieter als auch Vermieter, sollte dessen Erstellung bundesweit an einheitliche Qualifikationsanforderungen geknüpft werden.

Hinsichtlich des Entwurfs lässt sich feststellen, dass das verfolgte Ziel – eine Konkretisierung der Erstellungsgrundsätze für qualifizierte Mietspiegel – verfehlt wird. Zwar gelingt es in Teilen Defizite der Vergangenheit auszugleichen, jedoch wird vielmehr die Fortführung aller aktuell vorhandenen Mietspiegel mit all ihren dokumentierten Angriffspunkten erreicht. Nachfolgend gehen wir daher auf die aus unserer Sicht besonders kritischen Punkte ein.

B. Einzelanmerkungen zum Entwurf eines Mietspiegelreformgesetzes (MsRG)

I. Zu § 558c BGB-E

Im Zusammenhang mit dem „einfachen“ Mietspiegel weisen wir darauf hin, dass die Qualität dieser Mietspiegel sehr unterschiedlich ausfällt. Mit Blick auf die weitreichenden Auswirkungen in Gebieten mit Kappungsgrenzen ist es von enormer Bedeutung, dass das aktuelle Mietniveau möglichst genau in einem Mietspiegel abgebildet wird. Daher ist es in diesen Gebieten unbedingt erforderlich, eine Verpflichtung für einen qualifizierten Mietspiegel für diese Gebiete zu formulieren.

Petitur:

- Wir regen an, dass in Gebieten mit Kappungsgrenze eine Pflicht zu Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eingeführt wird.

II. Zu § 558c Absatz 3 und § 558d Absatz 2 BGB-E

Durch die Neuformulierung des § 558c Absatzes 3 BGB-E soll ein „einfacher“ Mietspiegel im Abstand von nunmehr drei (aktuell zwei) Jahren der Marktentwicklung anzupassen sein.

Durch die Neuformulierung des § 558d Absatzes 2 BGB-E soll ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von nunmehr drei (aktuell zwei) Jahren der Marktentwicklung anzupassen sein und nach spätestens fünf (aktuell vier) Jahren neu erstellt werden.

Anmerkung:

Die Verlängerung der jeweiligen Zeiträume um ein Jahr führt zwar zu geringeren Kosten für die Kommune, ist aus unserer Sicht aber unverständlich und steht auch im Widerspruch zu dem eigentlichen Ziel des Entwurfs. So führt der Regierungsentwurf eines MsRG in Teil A „Probleme und Ziel“ aus, dass eine möglichst realitätsgetreue und

differenzierte Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete angestrebt wird. Eine Verlängerung der Zeiträume konterkariert dieses Ziel jedoch. Nur wenn diese Zeiträume kurzgefasst sind, kann eine realitätsgetreue und marktgerechte ortsübliche Vergleichsmiete aktuell ausgewiesen werden. Eine Verlängerung der Zeiträume ist somit im Sinne des Gesetzeszwecks abzulehnen.

Im Zusammenhang mit § 558d Absatz 2 BGB regen wir vielmehr eine Anpassung des Satzes 2 dahingehend an, dass die Fortschreibung mittels Index klargestellt wird. Die Indexfortschreibung soll eine Geldwertsicherung der Mieten bewirken (vgl. Mietrechtsreformgesetz 2001, Drucksache 14/4553, S. 57). In der Praxis ist festzustellen, dass der Inflationsausgleich durch einen Vergleich der Indexstände von zwei Monatsstichtagen erreicht werden soll. Der Vergleich des Preisniveaus zu zwei Zeitpunkten spiegelt jedoch nicht die Preisentwicklung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren wider. Deshalb sollte beispielsweise analog dem Wohngeldstärkungsgesetz oder der Ermittlung der Inflationsrate der jeweilige Jahresdurchschnitt zugrunde gelegt werden. Wir regen eine dementsprechende Klarstellung im Gesetz an, dass hier das arithmetische Mittel der zwei Jahre zu bilden ist.

Petitur:

- Die aktuellen Zeiträume von zwei bzw. vier Jahren sind zum Erreichen des Gesetzeszwecks beizubehalten.
- Wir regen eine gesetzliche Klarstellung an, dass bei einer Fortschreibung mittels Index das arithmetische Mittel der zwei Jahre zu bilden ist.

III. Zu Artikel 238 EGBGB-E – § 1 Erhebung und Übermittlung von Daten

Zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels sollen auch die Daten des Zensus herangezogen werden.

Anmerkung:

Bei der Verwendung der Zensusdaten weisen wir darauf hin, dass diese mit Zeitablauf deutlich an Aktualität verlieren. In der Praxis ist dies insbesondere bei den Merkmalen der Leerstandsdauer und der Höhe der Kaltmiete festzustellen. Zensusdaten sollten daher lediglich als Zusatzinformationen bzw. zur Plausibilisierung dienen. Für die konkrete Mietspiegelerstellung sollte eine Pflicht zur Nutzung der aktuellen Datengrundlage geregelt sein.

Petitur:

- Wir regen an, im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels die Pflicht zur Nutzung der aktuellen Datengrundlagen aufzunehmen.

IV. Zu Artikel 238 EGBGB-E – § 2 Auskunftspflichten

Im Rahmen von § 2 sollen Auskunftspflichten zur Mietspiegelerstellung eingeführt werden, wobei in Absatz 2 Erhebungsmerkmale aufgelistet werden.

Anmerkung:

Wir unterstützen die im Entwurf vorgesehene Auskunftspflicht, weil dadurch eine deutlich belastbarere Aussagekraft erreicht werden kann. Die Erhebungsmerkmale sind unseres Erachtens jedoch sehr grob gefasst. Es gibt keinen Katalog von Merkmalen (die Erhebungsmerkmale in § 1 des Artikels 238 EGBGB-E reichen nicht aus); es fehlen Erhebungsmerkmale zur Barrierefreiheit bzw. Merkmale zum altengerechten Wohnen. Mit Blick auf die demografische Entwicklung sollte eine altengerechte Ausstattung jedoch mehr Beachtung erhalten. Die Einführung eines abschließenden Katalogs mit Pflicht- und Wahlmerkmalen könnte es Vermietern erleichtern, gezielt Daten zu sammeln und zur Verfügung zu stellen. Dabei müsste darauf geachtet werden, dass Informationen beim Vermieter tatsächlich vorhanden sind bzw. deren Beschaffung in einem angemessenen Verhältnis steht.

Petitum:

- Wir regen an, einen abschließenden Katalog mit Pflicht- und Wahlmerkmalen einzuführen.

Ansprechpartner



Dr. Alexander Eschbach

Senior Referent Wohn- und Mietenpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 31

E-Mail: alexander.eschbach@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Steuern und Recht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Internet: www.zia-deutschland.de