

MIETRECHT

Neue Regeln für Mietspiegel

| Bei Mieterhöhungen und beim Abschluss neuer Mietverträge im Geltungsbereich der Mietpreisbremse stellt sich oft die Frage nach der Höhe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§§ 556d, 558 BGB). Dazu wird der von den Städten und Gemeinden ermittelte Mietspiegel als Referenz herangezogen. Zunehmend werden die Mietspiegel aber im gerichtlichen Verfahren infrage gestellt. Dabei wird häufig darüber gestritten, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und somit überhaupt geeignet ist, eine Vergleichsmiete zu bewerten. Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und mit dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz, BGBl. I 2021, 3515) die Grundlagen für die Erstellung eines Mietspiegels novelliert (BT-Drucksachen 19/26918, 19/30933 und 19/31106). Das lässt künftig mehr Rechtssicherheit erwarten. |

Mehr Rechts-
sicherheit

1. Verpflichtung für Mietspiegel

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Neuregelung das Ziel, das Verfahren zur Erstellung eines Mietspiegels zu standardisieren, um die Ergebnisse rechtssicherer und zuverlässiger zu machen. Wie bisher wird zwischen einfachen (§ 558c BGB) und qualifizierten Mietspiegeln (§ 558d BGB) differenziert:

- In einem einfachen Mietspiegel wird lediglich eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dargestellt. Dabei muss die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
- Ein qualifizierter Mietspiegel muss hingegen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden sein.

Einfache
Mietspiegel

Qualifizierte
Mietspiegel

Die Neuregelung begründet in § 558c BGB nun die Verpflichtung, in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern einen Mietspiegel zu erstellen. Soweit diese Städte bislang keinen einfachen Mietspiegel hatten, müssen sie nach Art. 229 EGBGB bis zum 1.1.23 nachliefern.

Beachten Sie | Entscheidet sich eine Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, läuft die Übergangsfrist bis zum 1.1.24.

2. Rechtsverordnung für Inhalt und Verfahren

Nach § 558c Abs. 5 BGB wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen, die den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung beinhalten. Entspricht der Mietspiegel den Anforderungen, die die noch zu erlassende Rechtsverordnung an einen qualifizierten Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

3. Datenverarbeitung und Auskunftspflichten

Damit die Erstellung eines Mietspiegels auf einer verlässlichen Datengrundlage basieren kann, hat der Gesetzgeber die Möglichkeiten zur Datenverarbeitung und die Auskunftspflichten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Art. 238 EGBGB festgelegt. Danach dürfen die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer für die Erstellung eines Mietspiegels erhoben und verarbeitet werden. Ferner übermitteln die Meldebehörden auf Ersuchen die persönlichen Daten aller volljährigen Personen, die zur Miete wohnen. Darüber hinaus können von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder alle Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum erhoben und verarbeitet werden.

Qualifizierte
Mietspiegel
betroffen

4. Auskunftspflichten für Vermieter und Mieter

Schließlich sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, auf Verlangen Auskunft über folgende Erhebungsmerkmale zu erteilen:

Erhebungsmerkmale

CHECKLISTE / Erhebungsmerkmale

- Beginn des Mietverhältnisses
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung
- Festlegung der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang m. e. Förderanlage
- Art der Miete und Miethöhe
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit
- besondere Umstände, die zur Ermäßigung der Miethöhe geführt haben
- Anschrift der Wohnung
- Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter

Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Bußgeld droht

5. Anpassung nach zwei und vier Jahren erforderlich

Anders als im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehen, bleibt es dabei, dass Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden sollen und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden müssen. Hier war zunächst eine Verlängerung auf drei bzw. fünf Jahre geplant.

MERKE | Bereits seit dem 1.1.20 wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängert. Damit soll der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werden.

Nun ist die Bundesregierung am Zug, um die Rechtsverordnung für das Verfahren zur Erstellung der Mietspiegel auf den Weg zu bringen. Ab 2023 bzw. 2024 können Vermieter und Mieter zumindest in größeren Städten auf eine verlässliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückgreifen. Das kann die Konflikte über die Miethöhe entspannen und wird das erfolgversprechende Verlangen nach einer Mieterhöhung und die Beurteilung, ob ihr zugestimmt werden soll oder muss, – möglicherweise – vereinfachen.

Entspannung für
zahlreiche Konflikte
zu erwarten