

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## **GdW Stellungnahme**

zum Referentenentwurf eines Gesetzes des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und  
zum Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)

## **Verbändeanhörung**

Stand: 29. Oktober 2020



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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und zum Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)**

**Verbändeanhörung**

# Inhalt

	Seite
Präambel	1
1 Einleitung	2
2 Im Einzelnen	3
2.1 Verlängerung des Bindungszeitraums ist Investitionsbremse und führt zu Rechtsunsicherheiten	3
2.2 Rechtssicherheit	5
3 Zum Gesetzentwurf	7
3.1 Änderung in § 558a Abs. 3 BGB – Streichung Mietdatenbank und drei Vergleichswohnungen	7
3.2 Änderung in § 558c BGB - Verlängerung des Bindungszeitraums beim einfachen Mietspiegel	8
3.3 Änderung in § 558c BGB - Veröffentlichungspflicht	8
3.4 Änderung des § 558b Abs. 1 BGB – Verzicht auf das Merkmal der "anerkannten" wissenschaftlichen Grundsätze	9
3.5 § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB – Vermutungswirkung	9
3.6 Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre beim qualifizierten Mietspiegel	10
3.7 Zu § 558g Abs. 2 Satz 2 BGB – Stichprobe oder Entwicklung der Mieten	11
3.8 Zu § 558f BGB-E – Abruf und Übermittlung von Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung	12
3.9 Zu § 558g BGB – Auskunftspflichten zur Mietspiegelerstellung	12
4 Zur Mietspiegelverordnung (MsV)	13
4.1 Zu § 7 MsV – Methoden des qualifizierten Mietspiegels	14
4.2 Zu §§ 8,11 MsV – Datengrundlagen	14
4.3 Zu § 12 – Datenaufbereitung	15
4.4 Zu §§ 20, 21 MsV – Dokumentation und Veröffentlichung	15

## **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.

## **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."*

Die Referentenentwürfe des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) dienen insofern der Umsetzung des Koalitionsvertrages.

Mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019, in Kraft getreten am 1. Januar 2020, wurde eine Änderung des Mietspiegels insofern vorgenommen, als der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert wurde. Nicht Gegenstand waren Regelungen über die Steigerung und Akzeptanz des Mietspiegels.

Aufgrund unterschiedlicher Gerichtsentscheidungen für ein und denselben Mietspiegel gerade in Berlin (vgl. Börstinghaus: Das Berliner "Mietspiegelquiz", NJW 2015, 3200) und der mit Einführung der Mietpreisbremse gestiegenen Bedeutung von Mietspiegeln ist es zu begrüßen, dass durch die Verordnung Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln im Entwurf vorgelegt werden.

### **Der GdW begrüßt,**

dass durch die Rechtsverordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz geschaffen wird.

### **Der GdW kritisiert**

die Verlängerung des Bindungszeitraums als Investitionsbremse und als Maßnahme, mit der die durch die Rechtsverordnung erreichte Rechtssicherheit gefährdet wird.

## 2 Im Einzelnen

### 2.1 **Verlängerung des Bindungszeitraums ist Investitionsbremse und führt zu Rechtsunsicherheiten**

Die Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre setzt ein Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag um. Allerdings wurde im Koalitionsvertrag vereinbart, dass zunächst der Bindungszeitraum von zwei auf drei Jahre verlängert und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre geprüft werden sollte.

Faktisch und ohne erkennbare Prüfung umgesetzt wurde aber zunächst die Verlängerung des Betrachtungszeitraums. Nunmehr und ebenso ohne nähere Prüfung der insbesondere wirtschaftlichen Folgen auch auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgt die Verlängerung des Bindungszeitraums.

Durch die Festlegung der Dauer von Betrachtungs- und Bindungsrahmen kann ein wohnungspolitischer Impuls gesetzt werden. So wurden 1982 durch das "Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen" zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 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).

Zwar würde mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei gleichzeitiger Verlängerung des Bindungszeitraums der jährliche Mietanstieg um rund 40 % im Bestand gebremst, aber gleichzeitig die Kosten für Eigenkapitalaufnahme und Beleihung erhöht – mit allen nachteiligen Konsequenzen für den Wohnungsneubau und damit für eine mietendämpfende Erweiterung des Angebots an Wohnraum.

In diesem Bewusstsein wurde 1982 mit Erfolg ein anderer Weg gegangen.

Und: Für den bezahlbaren Wohnungsneubau, die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder für Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung fehlt aufgrund des geringen Mietsteigerungspotenzials das notwendige Eigenkapital.

Schließlich:

Seit 2013 hat der Deutsche Bundestag allein auf Maßnahmen gesetzt, die die Höhe der Mieten begrenzen.

**Die zentrale Herausforderung besteht aber in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Verbreiterung des Angebots.**

In Ballungszentren – wie Berlin – sind Wohnungen durch anhaltenden Zuzug knapp und die Nachfrage ist hoch.



Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bis 2020 in den Ballungsgebieten mit rd. 270.000 neuen Wohnungen/Jahr beziffert.

Diese Zielmarke wurde nicht erreicht.

Aufgrund des mittlerweile eingetretenen Nachholbedarfs werden **320.000 neue Wohnungen/Jahr gebraucht.**

2019 wurden insgesamt 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das sind 92 % des eigentlichen Bedarfs. Deutlich schlechter sieht es jedoch bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende weniger als 78.000 und damit nur 56 % des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt worden. Betrachtet man nur die **Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 %**. Nur 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut – und damit rd. 1.500 weniger als im Jahr 2018. Gebraucht werden jährlich 80.000 neue geförderte Mietwohnungen.

Durch die Konzentration allein auf das Mietrecht, die mit Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % bereits in 2013 begonnen hat und sich durch Mietpreisbremse und eine Absenkung der Mietererhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung sowie der Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel fortsetzte, ist die schlichte Tatsache nicht berücksichtigt worden, dass die **Miete am Ende der Preiskette** steht.

Die Miete muss die Aufwendungen des Vermieters aus den Kosten für Instandhaltung, Abschreibungen auf die Investitionskosten, Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten), betrieblichen Aufwendungen, Steuern und den sonstigen Kosten abdecken sowie eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglichen.

Mit der anfänglichen Überlassung der vertragsgerechten Mietsache (der Wohnung) ist der Vermieter nicht "aus dem Schneider". Er ist vielmehr – vorbehaltlich zulässiger abweichender Vereinbarungen – verpflichtet, den vertragsgemäßen 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 von Instandhaltungskosten, auf die der Vermieter zur Erfüllung seiner eingegangenen Verpflichtung angewiesen ist.

**Aber: Eine sachgerechte Erfüllung der originären Leistungspflicht gelingt nicht ohne ein wirtschaftlich ausgewogenes Verhältnis zwischen Miete und (Instandhaltungs-)Kosten.**

## 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.**

Auf den ersten Blick scheint die Verlängerung des Bindungszeitraums also nicht weiter ins Gewicht zu fallen. Die Kumulation bereits verabschiedeter Maßnahmen zeigt aber, 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.

## **Deshalb lehnen wir die Verlängerung des Bindungszeitraums ab.**

### **2.2 Rechtssicherheit**

Die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze von qualifizierten Mietspiegeln wird zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz beim Mietspiegel führen.

Die Verordnung bestimmt Mindestanforderungen an Mietspiegel und deren Erstellung und erhöht die Ausgewogenheit der Datenerhebung durch Auskunftspflichten und Mindestanforderungen an die Repräsentativität der Datenerhebung.

Positiv ist insbesondere, dass durch die Verordnung

- ein Gutachterstreit vor Gericht seltener wird,
- die Wahlfreiheit der Kommune über Methodik bestehen bleibt und
- die Repräsentativität der Daten stärker gewährleistet wird.

### **Aber:**

Spätestens seit der Entscheidung des BGH vom 15.03.2017 – 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. Mietspiegel können systemimmanent die ortsübliche Vergleichsmiete zum maßgeblichen Stichtag nicht angeben, da sie auf einer Datenerhebung zu einem anderen, in der Vergangenheit liegenden Stichtag beruhen. Dies rechtfertigt sich daraus, dass Mietspiegel vom Gesetzgeber als Begründungsmittel vorgesehen wurden und im Rahmen einer Verfahrensvereinfachung auch eine **gewisse Pauschalierung** hinnehmbar ist. Mietspiegel sollen und dürfen verfassungsrechtlich jedoch nicht zu einem **Mietenstopp** während ihrer Laufzeit führen. Soweit deshalb Mietspiegel auch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Zustimmungsverfahren herangezogen werden, ist es zulässig, Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete, die seit der Datenerhebung eingetreten sind, als Zu- oder auch Abschlag zu berücksichtigen, vgl. Börstinghaus, Schmidt-Futterer, Mietrecht 14. Auflage 2019, Rn. 67.

Umstritten ist nur, ob der Vermieter bereits diesen Stichtagszuschlag selber vornehmen kann, was aufgrund der geringen Anforderungen an das formelle Begründungsverlangen mit guten Gründen bejaht werden kann, so auch Fleindl, NZM 2017, 325.

Jedenfalls aber führt der zulässige und spätestens durch den Tatrichter vorzunehmende Stichtagszuschlag dazu, dass die im Mietspiegel angegebenen und veröffentlichten Werte nicht mehr stimmen. Je weiter sich der Mietspiegel von den Marktverhältnissen entfernt, was durch Verlängerung von Bindungs- und Betrachtungszeitraum wahrscheinlicher wird, umso angreifbarer wird er. Damit wird die durch die Verordnung geschaffene Rechtssicherheit konterkariert.

Bezeichnend ist, dass **beim einfachen Mietspiegel die Verlängerung des Bindungszeitraums als Soll-Vorschrift konzipiert ist**. So verweist die Begründung auf S. 18 des Entwurfs zu Recht darauf hin, dass in Gemeinden mit einem sich stark verändernden Mietenniveau es 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.

**Nachdem also der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels bereits verlängert wurde, verliert der Mietspiegel spätestens durch die Verlängerung des Bindungszeitraums an Rechtssicherheit und damit an Akzeptanz.**

**Auch durch den Verlust an Rechtssicherheit wird die Verlängerung des Bindungszeitraums abgelehnt.**

### **3 Zum Gesetzentwurf**

#### **3.1 Änderung in § 558a Abs. 3 BGB – Streichung Mietdatenbank und drei Vergleichswohnungen**

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung enthält, soll ein Mieterhöhungsverlangen künftig entweder auf diesen qualifizierten Mietspiegel oder auf ein mit Gründen versehenes Sachverständigengutachten gestützt werden. Beim Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels ist eine Begründung nach einer Mietdatenbank sowie für drei vergleichbare Wohnungen nicht mehr möglich.

#### **Bewertung des GdW:**

Es erscheint nachvollziehbar, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels dessen Anwendungsbereich sich auf die entsprechende Wohnung bezieht, eine Begründung mittels dreier Vergleichswohnungen nicht mehr möglich sein soll.

Ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel ist qualitativ hochwertiger als die Bezugnahme auf drei Vergleichswohnungen. Hinzu kommt: Sofern der Mietspiegel nicht qualifiziert ist, wird er zum einfachen Mietspiegel. Damit bleibt er das gegenüber den Vergleichswohnungen höhere Begründungsmittel.

Allerdings sollte die Mietdatenbank – trotz derzeit nicht vorhandener Relevanz – als Begründungsmittel nicht gestrichen werden.

Bei Einführung der Mietdatenbank mit der Mietrechtsreform 2001 hat der Gesetzgeber der Entwicklung der Informationstechnik Rechnung tragen wollen.

Einzig in Hannover wurde im Jahr 1984 ein Verein gegründet, der eine entsprechende Mietdatenbank erstellte. Aufgrund der Entscheidungen der Sozialgerichte zu den Kosten der Unterkunft bei SGB II Empfängern hat sich später die Region Hannover entschlossen, einen Mietspiegel erstellen zu lassen. Faktisch hat sich das Thema Mietdatenbank seitdem erledigt.

Daneben wurde kritisiert, dass schon durch die Eingabe von wenigen Mieten in ein bestimmtes Mietenfeld ein erheblicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen war.

Die damaligen Schwächen sollten jedoch durch die moderne Informationstechnik behoben werden können. Würde man die Mietdatenbank schon jetzt als Begründungsmittel streichen, so könnte sich dies nachteilig auf die (Weiter-)Entwicklung von Mietdatenbanken auswirken. Anreize zur Entwicklung einer Mietdatenbank würde verloren gehen.

Vorteil einer Mietdatenbank ist, dass diese punktgenau und verlässlich die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden kann. Schließlich wird

darauf verwiesen, dass entsprechende Mietdatenbanken von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt werden müssen. Auch dies steigert die Akzeptanz.

**Der GdW fordert,**

die Mietdatenbank auch bei einem qualifizierten Mietspiegel als Begründungsmittel zuzulassen.

**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 um eine Soll-Vorschrift.

Gegen die Verlängerung des Bindungszeitraumes bestehen grundsätzliche Bedenken, vgl. hierzu die Ausführungen, vgl. 2.1 und 2.2.

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**

**Änderung in § 558c BGB - Veröffentlichungspflicht**

Die Veröffentlichungspflicht sowohl des einfachen als auch des qualifizierten Mietspiegels wird begrüßt.

### 3.4

#### **Änderung des § 558b 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.

#### **Bewertung des GdW:**

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

Anzuerkennen ist der Mietspiegel in erster Linie von der Gemeinde oder den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern. Entsprechendes sollte auch – wie dies die im Entwurf vorgesehene Vermutungswirkung vorsieht (vgl. 3.5) – für die Anerkennung des Mietspiegels als qualifiziert gelten.

Die bislang erforderliche Voraussetzung, ob die wissenschaftlichen Grundsätze auch anerkannt sind, liegt damit nicht mehr bei den wenigen Mietspiegelerstellern, die von den Gerichten im Streitfall hinzugezogen werden mussten. Auch dies trägt zur Reduzierung eines Gutachterstreits vor Gericht bei.

Kernargument ist aber, dass bei Einhaltung der entsprechenden Mietspiegelverordnung davon auszugehen ist, dass der qualifizierte Mietspiegel den wissenschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

### 3.5

#### **§ 558d Abs. 1 Satz 3 BGB – Vermutungswirkung**

Mit Satz 3 wird eine neue gesetzliche Vermutung eingeführt:

*"Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB erlassene Rechtsverordnung an einen qualifizierten 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."*

#### **Bewertung des GdW:**

Die neu eingeführte Regelung dürfte im Prozess zu einer Stärkung des qualifizierten Mietspiegels führen.

Mit Einführung der Verordnung zur Erstellung von Mietspiegeln und der Streichung des Merkmals "anerkannt" in § 558b Abs. 1 BGB-E ist es folgerichtig, dass ein Mietspiegel bei Einhaltung der nach § 558c Abs. 5 BGB erlassenen Rechtsverordnung als ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel gilt.

Die Prüfung obliegt dem Tatrichter.

Daneben erfährt die Wirkung des qualifizierten Mietspiegels dadurch eine Stärkung, dass der Mietspiegel auch dann als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt gilt, wenn die Gemeinde bzw. die nach Landesrecht zuständige Behörde einerseits oder Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter andererseits den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben. Eine Anerkennung durch alle drei Seiten der Mietspiegelersteller bildet nach den vom GdW geteilten Ausführungen der Begründung ein hinreichendes Indiz dafür, dass der Mietspiegel unter angemessener Würdigung aller Belange erstellt worden ist sowie den methodischen und inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes und ggf. deren Ausprägungen in einer Mietspiegelverordnung genügt.

Im Prozess selber kann dann die Partei, die sich gegen die Qualifikation wendet, die Vermutungswirkung widerlegen. Dies erfolgt dann anhand den Anforderungen der Verordnung.

### **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 zu 2.1 und 2.2 verwiesen.

Ergänzend wird betont, dass das mit der Verlängerung des Bindungszeitraums und der bereits beschlossenen Verlängerung des Betrachtungszeitraums beschriebene Abkoppeln von der Marktentwicklung gerade in dynamischen Märkten stattfindet. Also gerade dort, wo Neubau erforderlich ist und der Mietspiegel zu einer Befriedung führen soll (Stichwort: Stichtagszuschlag). Aufgrund der geminderten Steigerungspotentiale sind Nachteile bei Beleihung und Kapitalaufnahme zu erwarten, was zu einem Anstieg der Angebotsmiete, die das eigentliche Problem darstellt, führen wird.

Die Verlängerung des Bindungszeitraums hat aber auch negative Implikationen für den ländlichen Raum außerhalb der Metropolen. Durch eine Stagnation der ausgesprochen moderaten Mieten im Bestand können dringend erforderliche Investitionen kaum finanziert werden, weshalb ein weiterer Sanierungsrückstau entstehen wird.

Die einzige Möglichkeit, die Maßnahmen wirtschaftlich darzustellen, besteht 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/m<sup>2</sup> 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 Lebensverhältnisse.**

Die Verlängerung des Bindungszeitraum ist – anders als beim qualifizierten Mietspiegel – beim **einfachen Mietspiegel als Soll-Vorschrift konzipiert**. Wie bereits ausgeführt, verweist die Begründung auf S. 18 des Entwurfs zu Recht darauf hin, 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 natürlich auch für den qualifizierten Mietspiegel gilt und bestätigt die hier vorgetragene Argumentation, dass eine Entkopplung gerade in dynamischen Märkten stattfindet.

Sofern auf die Verlängerung des Bindungszeitraums nicht verzichtet wird, sollte die Vorschrift ebenfalls als "Soll-Vorschrift" konzipiert werden.

#### **Der GdW fordert,**

auf eine Verlängerung des Bindungszeitraums zu verzichten,

hilfsweise, analog zum einfachen Mietspiegel den Bindungszeitraum durch eine Soll-Vorschrift zu verlängern.

### **3.7**

#### **Zu § 558g Abs. 2 Satz 2 BGB – Stichprobe oder Entwicklung der Mieten**

Zur Anpassung an die Marktentwicklung kann eine Stichprobe oder die Entwicklung desjenigen Indexes für die Nettokaltmiete, der vom Statistischen Bundesamt oder vom zuständigen Statistischen Landesamt im Rahmen des Verbraucherpreisindex veröffentlicht wurde, zugrunde gelegt werden.

#### **Bewertung des GdW:**

Der Verbraucherpreisindex ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland und wird als Orientierungsmaßstab etwa bei Lohnverhandlungen 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 sind. Die Nettokaltmiete bezieht sich dagegen allein auf die Nutzung des Raumes. In einer Nettokaltmiete sind entsprechende Wasserkosten, Abwasser, Heizung, evtl. Erdgas, Müllabfuhr, Versicherung 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 auch die Nettokaltmiete.

Die mögliche Gefahr, dass ein Auseinanderfallen von Mietenindex und Verbraucherindex die Wissenschaftlichkeit des qualifizierten Mietspiegels angreifbarer macht und dieser ggf. als einfacher Mietspiegel gilt, besteht bei Beachtung der in der Verordnung aufgestellten Grundsätze nicht mehr.

#### **Der GdW fordert,**

bei der Bestimmung der Marktentwicklung den Verbraucherpreisindex und nicht die Nettokaltmiete zugrunde zu legen.

### **3.8**

#### **Zu § 558f BGB-E – Abruf und Übermittlung von Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung**

§ 558f BGB-E regelt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels den Abruf, die Übermittlung und die Verarbeitung von Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden.

#### **Stellungnahme des GdW:**

Wesentlich für die Akzeptanz von qualifizierten Mietspiegeln ist eine ausreichende Datenbasis. So ist zur Ermittlung der Grundgesamtheit ein Mietspiegelersteller i. d. R. darauf angewiesen, Kenntnisse von Daten zu erhalten, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt wurden, wie Name und Anschrift, aber eben auch weitere Daten, die zur Identifikation von Name und Wohnort bzw. der jeweiligen Wohnung erforderlich sind. Entsprechendes gilt für Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften. Die in der Norm aufgezeigten Erhebungsmerkmale entsprechen bereits denjenigen, die ohnehin für die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus erhoben wurden. Keine Bedenken bestehen dahingehend, dass diese Daten in zulässiger Weise aus Daten gewonnen werden, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden. Unabhängig von der Zulässigkeit nach DS-GVO vermeidet dies unnötige Bürokratie und ein ständiges Befragen der Betroffenen.

Der Entwurf stellt sicher, dass die Rechte der Betroffenen gewährleistet werden, insbesondere durch die hier verankerten Löschungsfristen.

### **3.9**

#### **Zu § 558g BGB – Auskunftspflichten zur Mietspiegelerstellung**

§ 558g BGB statuiert zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine Auskunftspflicht von Eigentümern 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 einschl. seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Zudem wird ein besonderes Näheverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, insbesondere aufgrund von Verwandtschaft, Freundschaft, eines Beschäftigungsverhältnisses oder aufgrund des Zusammenwohnens in dem selben Gebäude als Erhebungsmerkmal ermöglicht.

### **Bewertung des GdW:**

Die in § 558g Abs. 1 BGB-E statuierte Auskunftspflicht wird im Grundsatz begrüßt. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht dürfte ordnungsrechtlich nach allgemeinen Grundsätzen des jeweiligen Landes zu bewerten sein.

Doppelbefragungen von Vermietern und Mietern über dieselbe Wohnung sind jedoch zu vermeiden. Dies impliziert auch § 558h Abs. 1 Satz 2 BGB-E.

Vor dem Hintergrund der Grundsätze der Datensparsamkeit und -minimierung sollten nur diejenigen Daten erhoben werden, die tatsächlich zwingend für die Erstellung des Mietspiegels erforderlich sind. Zweifelhaft ist dies z. B. im Hinblick auf das Näheverhältnis zwischen Vermieter und Mieter (vgl. § 558g Abs. 2 Nr. 1 Buchst. f BGB-E). Zwar mag im Einzelfall eine Kausalität zwischen Näheverhältnis und Miethöhe bestehen, einen generellen Erfahrungssatz gibt es diesbezüglich jedoch nicht, das besonders niedrige Mieten auf ein Näheverhältnis beruhen. Im Übrigen sind entsprechende Ausreiser oberhalb der Spanne ohnehin nicht zu berücksichtigen.

### **Der GdW regt an,**

im Rahmen der Auskunftspflicht durch eine gesetzliche Klarstellung doppelte und sich ggf. widersprechende Auskünfte zu vermeiden und das Näheverhältnis in § 558g Abs. 2 Nr. 1 f zu streichen.

## **4**

### **Zur Mietspiegelverordnung (MsV)**

Mit der Verordnung sollen Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden. Für einfache Mietspiegel bleibt es dabei, dass nur wenige grundsätzliche Anforderungen durch Soll-Vorschriften aufgestellt werden. Für qualifizierte Mietspiegel werden Mindeststandards aufgestellt und hierdurch klar gestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichend sind. Durch die Rechtsverordnung werden Beurteilungsspielräume konkretisiert, die bei den wissenschaftlichen Auswertungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln bestehen. Insgesamt dienen die Grundsätze gerade bei qualifizierten Mietspiegeln der Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter und sind auch ausreichende Grundlage für die Beurteilung durch die Gerichte selber.

Insofern ist zu erwarten, dass durch die Verordnung ein Gutachterstreit vor Gericht seltener wird und die Beurteilung durch die Gerichte ein stärkeres Gewicht erfährt. Dies erhöht nicht nur die Rechtssicherheit, sondern wirkt darüber hinaus verfahrensbeschleunigend und kostensenkend. Dies begrüßt der GdW ausdrücklich.

Im Nachfolgenden begrenzt der GdW seine Ausführungen zur Verordnung auf die für ihn wesentlichen Vorschriften.

Im Einzelnen:

#### **4.1**

##### **Zu § 7 MsV – Methoden des qualifizierten Mietspiegels**

Qualifizierte Mietspiegel können mittels Regressions- oder Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbare geeignete Methode erstellt werden.

##### **Bewertung des GdW:**

Es ist zu begrüßen, dass eine Offenheit bezüglich der jeweiligen Methoden zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels festgelegt wird.

Nach welcher Methode die Mieten wiedergegeben werden, bleibt damit den Kommunen überlassen.

#### **4.2**

##### **Zu §§ 8,11 MsV – Datengrundlagen**

Die Verordnung stellt auf eine Primärdatenerhebung ab. Zum Stichprobenumfang bestimmt § 11 MsV, dass die bereinigte Nettostichprobe eine ausreichende Datenmenge enthalten muss. Bei Tabellenanalysen ist hierfür im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld erforderlich, bei Regressionsanalysen soll die bereinigte Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten, die wenigstens 1 % der Wohnungen der Gemeinden entspricht.

##### **Bewertung des GdW:**

Entscheidend für die Repräsentativität ist weniger die Menge an Daten, sondern vielmehr ihre richtige und zielgenaue Auswahl. Zusammen mit der durch das Gesetz intendierten Auskunftspflicht dürften die an eine Repräsentativität der Daten zu stellenden Anforderungen gegeben sein.

Die Verordnung lässt – insbesondere mit Blick auf größere Gemeinden – größere und in begründeten Ausnahmefällen auch kleinere Stichproben zu. Dies ist gegenüber einer starren Vorgabe zu begrüßen.

### **4.3**

#### **Zu § 12 – Datenaufbereitung**

Die erhobenen Daten können um Ausreißermieten bereinigt werden, wonach für die Prüfung sowohl wohnwertrelevante gesetzliche als auch außergesetzliche Merkmale herangezogen werden können.

#### **Bewertung des GdW:**

Nach der Konzeption der Vorschrift ist die Bereinigung von Ausreißermieten nur dann geboten, wenn Ausreißer zuverlässig und mit zumutbarem Aufwand festzustellen sind. Dies dürfte für die Kommunen eine Erleichterung darstellen. Zu begrüßen ist insbesondere, dass die Möglichkeit besteht, außergesetzliche Merkmale bei der Ermittlung von Ausreißern zu nutzen.

### **4.4**

#### **Zu §§ 20, 21 MsV – Dokumentation und Veröffentlichung**

Die Dokumentation soll es ermöglichen, die im qualifizierten Mietspiegel angegebenen Werte in ihrer Herleitung nachzuvollziehen; nicht erforderlich ist dabei eine Dokumentation, die eine vollständige Nachberechnung der Ergebnisse ermöglicht. Weiter sollen der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Dabei soll die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.

#### **Bewertung des GdW**

Es ist zu begrüßen, dass zwischen Erhebung und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels ein kurzer Zeitraum angestrebt wird.

Ob es zielführend ist, dass mit der Veröffentlichung der im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Werte gleichzeitig auch eine vollständige Dokumentation veröffentlicht werden muss, ist fraglich. Möglicherweise wird der Anspruch an die Dokumentation durch die Mietspiegelverordnung steigen bzw. aufgrund der Veröffentlichung in abgewogener Art und Weise erfolgen. Hierauf werden sicherlich die Mietspiegelersteller in ihren Stellungnahmen eingehen.

Entscheidend ist, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte dann veröffentlicht werden, wenn sie vorliegen. Die Dokumentation im Einzelnen könnte – soweit noch nicht vollständig erfolgt – auch im Anschluss veröffentlicht werden.

Dies gilt vor allem dann, wenn gemäß § 558d Abs. 1 BGB-E die genannten Vertreter den Mietspiegel entsprechend anerkannt haben. Denn mit der Anerkennung ist die Vermutung verbunden, dass es sich um einen nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel handelt.



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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>