



POSITION

Berlin, Januar 2019

Novellierung der Mietspiegel

Mietspiegel sind ein gutes Instrument, um Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen zu begründen. Mieter wie Vermieter geben sie Orientierung. Diese Funktion erfüllen qualifizierte und einfache Mietspiegel gleichermaßen. Mit Einführung der Mietpreisbremse haben Mietspiegel eine ganz neue zusätzliche Bedeutung bekommen: Nun sollen sie auch Auskunft darüber geben, ob sich eine Miete beim Abschluss eines Mietvertrags im gesetzlichen Rahmen befindet oder nicht.

I. Stärkung einfacher Mietspiegel

Haus & Grund befürwortet grundsätzlich die Stärkung einfacher Mietspiegel. Aufgrund der Beteiligung aller Interessengruppen an der Erstellung genießen sie regionale Akzeptanz von Mieter und Vermieter und entfalten eine befriedende Wirkung. Sie leben von der Einbeziehung regionaler Interessenvertreter und ihrer Kenntnis des örtlichen Wohnungsmarkts. Das Beispiel der Stadt Köln, deren einfacher Mietspiegel eine unangefochtene Akzeptanz genießt, zeigt, dass selbst in Großstädten einfache Mietspiegel möglich sind und ihre Funktion erfüllen.

Politische Bestrebungen, die Anforderungen an einfache Mietspiegel zu verschärfen, sind aus Sicht von Haus & Grund nicht zielführend. Es stünde zu befürchten, dass diverse bestehende einfache Mietspiegel ihre Geltung verlieren und zahlreiche Gemeinden fortan keinen Mietspiegel mehr erstellen könnten. Gerade private Vermieter sind jedoch auf Mietspiegel angewiesen. Denn ihnen ist es, anders als großen Wohnungsunternehmen, selten möglich, die ortsübliche Vergleichsmiete anhand eigener Vergleichswohnungen zu ermitteln. Private Vermieter – und auch Mieter – müssten ansonsten auf Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückgreifen, die mehrere tausend Euro kosten können.

Es ist auch nicht erforderlich, höhere Anforderungen an die einfachen Mietspiegel zu stellen, da Richter im Wege der Beweiswürdigung im Einzelfall feststellen können, welche Aussagekraft dem jeweils konkreten Mietspiegel zukommt.

II. Qualifizierte Mietspiegel

Es ist eine Debatte darüber entstanden, ob und inwieweit qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben, wo und wann Verzerrungen im Erstellungsprozess auftreten und nicht zuletzt auch darüber, inwieweit Mietspiegel manipuliert und preislenkend als politisches Instrument missbraucht werden. Auch die Gerichte müssen vermehrt darüber entscheiden, ob die im Mietspiegel angegebene Miete tatsächlich der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Haus & Grund begrüßt grundsätzlich das Ziel, die wissenschaftliche Qualität qualifizierter Mietspiegel zu verbessern.

Den qualifizierten Mietspiegel jedoch durch höhere Beweiskraft bei gerichtlichen Auseinandersetzungen stärken zu wollen, führt in die falsche Richtung. Vielmehr muss aus rechtsstaatlichen Erwägungen heraus ihre Akzeptanz insgesamt gestärkt werden. Dies gelingt nur durch größtmögliche Transparenz und möglichst hohe Beteiligung von Mietern und Vermieter an der Datenerhebung. Die gerichtliche Überprüfung der qualifizierten Mietspiegel muss unbedingt weiterhin möglich sein. Eine Erhöhung der Beweiskraft von qualifizierten Mietspiegeln ist angesichts oft fehlender Repräsentativität der Datensätze, unterschiedlicher Erstellungsmethoden und Intransparenz der Erstellungsweise fragwürdig.

Ferner basiert auch ein streng nach wissenschaftlichen Kriterien erstellter Mietspiegel auf Parametern, denen generalisierende Annahmen zugrunde liegen. Im Einzelfall können diese Annahmen aber vollkommen abweichen. Eine gesetzliche Vermutung, dass ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt, lehnt Haus & Grund daher ab.

1. Verlängerung des Bindungs- und Betrachtungszeitraums

Eine Verlängerung sowohl des Bindungs- als auch des Betrachtungszeitraums lehnt Haus & Grund strikt ab. Dem damit verfolgten Ziel, in vereinzelten Kommunen vermeintlich starken Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete Einhalt zu gebieten, wird bereits durch die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze Rechnung getragen. Die ortsübliche Vergleichsmiete diente bis zur Einführung der Mietpreisbremse dem Ziel, dem Vermieter im laufenden Mietverhältnis eine Anpassung der Miete an die allgemeine Mietentwicklung zu ermöglichen. Sie wurde als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung eingeführt. Demgemäß soll die ortsübliche Vergleichsmiete die auf dem Markt aktuell erzielbaren Mieten spiegeln (BT-Drucksache 8/2610 S. 6). Soll die Ausweitung des Bezugs- und Betrachtungszeitraums nun den Mietanstieg begrenzen, wird damit ein dem Rechtsinstitut der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtsfremdes politisches Ziel verfolgt.

Die Ausweitung des **Betrachtungszeitraums** ist aus verfassungsrechtlichen Gründen kritisch zu hinterfragen. Denn die Änderung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann nicht losgelöst von den Instrumenten zur Mietpreisregulierung, wie Mietpreisbremse und Mieterhöhung nebst Kappungsgrenze, betrachtet werden. Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass das Grundrecht auf freien Umgang mit dem Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG aufgrund seiner Sozialbindung zwar gesetzlich eingeschränkt werden darf. Greifen die Regelungen allerdings in die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ein, sind sie verfassungswidrig. Im Falle der Vermietung und Verpachtung ist diese Eingriffsgrenze erreicht, wenn die Vermietung und Verpachtung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsgesetzes im Ergebnis zu Verlusten führt (BVerfG Beschluss vom 4. Dezember 1985, 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.).

Mit der Einführung der Mietpreisbremse wurde dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits der bis dato einzig verbliebene Faktor mit Marktbezug entzogen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Geltungsbereich der Mietpreisbremse nur noch durch die Mieten aus Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. bis zur Kappungsgrenze sowie den auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Neuvertragsmieten gebildet. Bereits dieses System ist zirkulär und berücksichtigt die Steigerung der Verbraucherpreise nicht. Je länger dieser Zustand andauert, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermietung dauerhaft zu Verlusten führt, was die Verfassungswidrigkeit zur Folge hat. Wird darüber hinaus auch der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeweitet, verkürzt sich der Zeitraum, in dem die Verluste erreicht werden. Das gesamte Mietpreisrecht im Wohnraummietrecht steht damit vor dem Kollaps.

Die Ausweitung des **Bindungszeitraums** qualifizierter Mietspiegel lehnt Haus & Grund ebenfalls ab, da sie den Rechtsfrieden zwischen Mietern und Vermieter stört. Nach dem Urteil des BGH vom 15. März 2017, VIII ZR 295/15, ist zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Zeitpunkt des Mietvertrags entscheidend

und nicht etwa das Erstellungsdatum des Mietspiegels. Der Mietspiegel solle die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Er dient laut BGH aber nicht dazu, die Miete auf den Zeitpunkt der letzten Erhebungen „einzufrieren“. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag bestimmen zu können, sind bei verlängerten Laufzeiten der Mietspiegel erneut Gutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Stichtag erforderlich. Die Ermittlung der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete würde also durch die Ausweitung des Bindungszeitraums erschwert.

Will man trotz allem das politische Ziel einer Begrenzung des lokalen Mietanstiegs systemfremd über eine Ausweitung des Betrachtungs- und Bindungszeitraums auf sechs bzw. drei Jahre erreichen, müsste dies auf jene Gebiete beschränkt sein, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, der einen konkret zu beziehenden Mietanstieg aufweist.

Die Gemeinden könnten für diese Gebiete ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren eine Ausweitung des Betrachtungs- und Bindungszeitraums zu bestimmen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) In der Gemeinde ist die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der letzten vier Jahre um mehr als 15 Prozent gestiegen und
- b) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Verordnung ist zu begründen. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen angenommen wird, dass im Einzelfall ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Gemeinde in welchem Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Des Weiteren müssten die Gemeinden verpflichtet werden, bei der Erstellung eines Mietspiegels zu dokumentieren, wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete im Vergleich zum Vormietspiegel verändert hat.

2. Wissenschaftlichkeit

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund eine Verbesserung der Wissenschaftlichkeit der qualifizierten Mietspiegel. Die Anforderungen sollten klarer definiert und mit entsprechend hohen Standards versehen werden, die zugleich eine Haftungsgrundlage bilden. Derzeit werden qualifizierte Mietspiegel von wissenschaftlichen Einrichtungen erstellt, die von der Kommune mit der Datenerhebung und -auswertung betraut sind. Der statistischen Auswertung liegt jeweils ein örtlicher Datensatz zugrunde, der bislang von keinem der Beteiligten zumindest in anonymisierter Form offengelegt wird. In Anbetracht der umfangreichen Breitenwirkung eines qualifizierten Mietspiegels muss für die wissenschaftliche Erstellungsweise gelten, dass sie von jedermann nachvollzogen werden kann und daher auch veröffentlicht wird. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Rohdaten der gezogenen Stichproben sowie deren Repräsentativität als auch die statistischen Berechnungen als solches. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Ersteller für die Wissenschaftlichkeit ihres Werks auch einzustehen haben. Darüber hinaus wird Manipulationen konkret vorgebeugt.

Bei der Auswahl sachgerechter Methoden zur Mietspiegelerstellung dürfen nicht die voraussichtlichen Kosten leitend sein. Denn damit steht zu befürchten, dass Abstriche bei der Wissenschaftlichkeit gemacht werden, die wiederum zulasten der Qualität eines qualifizierten Mietspiegels gehen. Können die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht aufgebracht werden, sollte besser auf die befriedende Wirkung eines einfachen Mietspiegels gesetzt werden, statt Wissenschaftlichkeit nur vorzutäuschen.

Das Festschreiben nur einer wissenschaftlichen Methode zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist praxisfremd. Es existiert keine allgemeingültige wissenschaftliche Methode, die in allen erdenklichen Einzelfällen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen aller Kommunen gerecht werden kann. Dafür sind die örtlichen Gegebenheiten zu unterschiedlich. Vor diesem Hintergrund sollte es den an der Erstellung Beteiligten überlassen bleiben, welche statistische Methode zur Mietspiegelerstellung angewandt wird.

In der Wissenschaft gelten klare Vorgaben für die Repräsentativität einer empirischen Erhebung, deren konkrete Ausgestaltung wiederum einzelfallabhängig ist. Für eine gesetzliche Regelung zur Stichprobenziehung besteht daher weder ein Bedürfnis noch wird man auf diese pauschalisierende Weise dem Ziel gerecht, den lokalen Wohnungsmarkt in seiner Unterschiedlichkeit wirklichkeitstreitig abzubilden.

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 über 900 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.