

Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften: Die geplante Mietspiegelreform

Am 11. April 2016 hat das BMJV den Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften veröffentlicht. Dieser sieht unter anderem gravierende Änderungen im Hinblick auf die Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ und der Aufstellung von „Mietspiegeln“ vor, die im Folgenden näher aufgezeigt werden sollen.

Nach der Einführung des Gesetzes zur „Mietpreisbremse“ im vergangenen Jahr will der Gesetzgeber nunmehr die Kriterien für die Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ anpassen. Zugleich sollen die Grundsätze niedergelegt werden, nach denen ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB zu erstellen ist. Ziel des Gesetzgebers ist dabei, „dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsnah abbildet“. Am 11. April 2016 hat das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz den Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften veröffentlicht.

Die geplanten Reformen sollen nach dem Willen des Bundesjustizministeriums einer Stärkung der Regelungen zur „Mietpreisbremse“ und damit den schon mit der Mietpreisbremse verfolgten Zielen der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums dienen (vgl. dazu auch [Deloitte Tax-News „Mietpreisbremse 2.0?“](#)).

1. Ortsübliche Vergleichsmiete

Nach § 556 d Abs. 1 BGB ist beim Abschluss von Mietverträgen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die sog. „ortsübliche Vergleichsmiete“ Anknüpfungspunkt zur Feststellung der berechtigten Miethöhe. Zudem bezieht sich auch die Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 BGB definiert. Danach wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, 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 vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Nach dem Referentenentwurf des federführenden Ministeriums vom 11. April 2016 soll der einschlägige Bezugszeitraum nunmehr von vier Jahren auf acht Jahre ausgedehnt werden, so dass auch ältere Mietverhältnisse einbezogen werden und historischen Miethöhen wesentlich höheres Gewicht zukommen wird. Dies dürfte dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete zumindest in bestimmten deutschen Regionen, insbesondere attraktiven Ballungszentren wie beispielsweise Berlin und Hamburg deutlich niedriger anzusetzen sein wird als bei Ansatz eines vierjährigen Betrachtungszeitraums (vgl. Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin im Auftrag des IVD).

Da nach §§ 556 d Abs. 1, 556 e Abs. 1 BGB die Miete bei Neuvermietung nur 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen bzw. die zuletzt vereinbarte Vormiete nicht übersteigen darf, dürfte eine niedrigere Vergleichsmiete letztlich zu einer Stagnation der Mietpreise in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt führen. Mietsteigerungen wären dann für die Dauer der Geltung der „Mietpreisbremse“ kaum noch möglich.

2. Qualifizierter Mietspiegel

Bisher liegt ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB dann vor, wenn der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wurde. Gerade der unbestimmte Rechtsbegriff der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ ist jedoch nur schwer greifbar.

Das Bundesjustizministerium hat daher mit dem Referentenentwurf nicht nur die Definition des qualifizierten Mietspiegels neu gefasst, sondern auch eine gesetzliche Vermutung in § 558 d Abs. 1 BGB eingefügt, wonach – vereinfacht gesprochen – der Mietspiegel als qualifiziert gilt, wenn er von den im Gesetzesentwurf genannten Personengruppen als qualifiziert anerkannt wird.

Darüber hinaus sieht der Referentenentwurf in einem neuen § 558 e BGB eine Verordnungsermächtigung vor. Die Bundesregierung wird darin ermächtigt, durch Rechtsverordnung verbindliche Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln aufzustellen.

Während die Aufstellung von Kriterien für die Erstellung von Mietspiegeln Rechtsklarheit schafft und daher sicherlich begrüßenswert ist, sind die langfristigen – betriebs- und volkswirtschaftlichen – Folgen einer Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich ihrer Auswirkungen auf Investitionen und Neubautätigkeiten kaum zu fassen und steht die begründete Befürchtung im Raum, dass sich diese Anpassungen kontraproduktiv auf das Ziel der Schaffung neuen Wohnraums auswirken werden.

Obgleich gegenwärtig noch offen ist, ob sich das Bundesjustizministerium mit seinen Vorstellungen zur Neuregelung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeachtet der insbesondere von Verbänden geübten Kritik durchsetzen können wird, sind auch hier die weiteren Entwicklungen und die sich aus diesen möglicherweise ergebenden Auswirkungen (auch auf die Bewertung von Beständen) sorgfältig zu beobachten und bei anstehenden Entscheidungen zu berücksichtigen.

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.