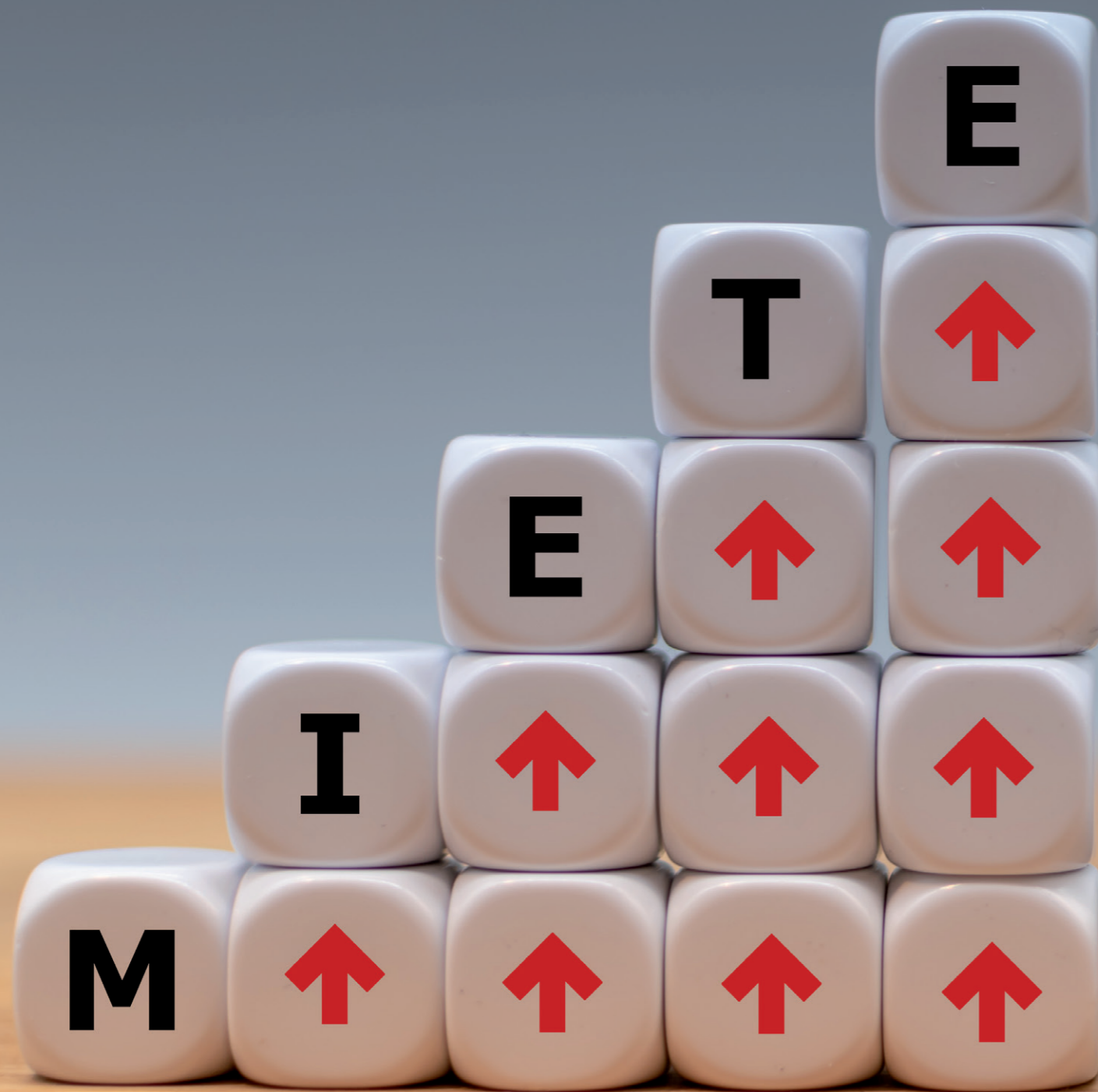


DAS NEUE MIETSPIEGEL- RECHT

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

MIETSPIEGEL SIND DAS WICHTIGSTE INSTRUMENT ZUR ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE. SIE DIENEN VERMIETERN VON WOHNRAUM ZUR BEGRÜNDUNG VON MIETERHÖHUNGEN UND ZUR BESTIMMUNG DER ZULÄSSIGEN MIETE BEI WIEDERVERMIETUNG EINER WOHNUNG IM GELTUNGSBEREICH DER SOG. MIETPREISBREMSE. TROTZ DIESER ERHEBLICHEN PRAKTISCHEN BEDEUTUNG DES MIETSPIEGELS FÜR DIE MIETPREISFINDUNG FEHLTEN BISLANG EINHEITLICHE STANDARDS FÜR DEREN ERSTELLUNG. ZAHLREICHE STÄDTE UND GEMEINDEN HABEN BIS HEUTE KEINEN MIETSPIEGEL, MIT DEM DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE EINFACH UND NACHVOLLZIEHBAR ERMITTELT WERDEN KANN. MIT DEM AM 24.06.2021 VOM BUNDESTAG BESCHLOSSENEN MIETSPIEGEL-REFORMGESETZ SOLL DIESEM MISSSTAND NUN ABGEHOLFEN WERDEN.



E

EINFACHE UND QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen sog. einfachen und qualifizierten Mietspiegeln. Letztere müssen nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein. Darüber hinaus sind qualifizierte Mietspiegel zwingend im Abstand von drei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens nach fünf Jahren neu zu erstellen. Dafür greift bei einem qualifizierten Mietspiegel eine gesetzliche Vermutung, dass die darin genannten Mietpreise die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Gegenüber einfachen Mietspiegeln haben qualifizierte Mietspiegel somit eine höhere Beweiskraft.

PFLICHT ZUR ERSTELLUNG EINES MIETSPIEGELS

Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines zumindest einfachen Mietspiegels verpflichtend. Städte dieser Größe, die bislang keinen Mietspiegel haben, müssen einen solchen bis zum 01.01.2023 erstellen lassen. Entscheidet sich die Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, hat sie hierfür bis zum 01.01.2024 Zeit. Die „weißen

Flecken“ mit mietspiegelfreien Gebieten, in denen die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Vermieter und Mieter schwierig ist, werden somit künftig kleiner.

FESTLEGUNG VON MINDESTSTANDARDS

Vor den Mietgerichten ist derzeit oft streitig, ob der maßgebliche Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und als sog. qualifizierter Mietspiegel erhöhte Beweiskraft für sich in Anspruch nehmen kann. Durch die auf der Grundlage des Mietspiegelreformgesetzes noch zu erlassende neue Mietspiegelverordnung sollen hierfür nunmehr Mindeststandards festgelegt werden, z.B. hinsichtlich der Auswahl der Vergleichswohnungen und des Umfangs der Stichproben. Entspricht ein Mietspiegel den methodischen Anforderungen der Verordnung, wird vermutet, dass er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Andernfalls handelt es sich nur um einen einfachen Mietspiegel. Für diesen werden nur wenige grundsätzliche Anforderungen, insbesondere Vorschriften hinsichtlich der Dokumentation und der Veröffentlichung, aufgestellt.



VERBESSERUNG DER DATENGRUNDLAGE

Grundproblem eines jeden Mietspiegels ist bislang die zuweilen nur dürftige Datengrundlage. Oft antworten nicht einmal 10% der befragten Vermieter und Mieter auf entsprechende Anfragen. Der Zugriff auf die bei den Meldeämtern und anderen Behörden gespeicherten Daten ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Hierdurch sind die Mietpreise, die in den Mietspiegel Eingang finden, häufig nicht repräsentativ und geben die tatsächlichen Verhältnisse des dargestellten Mietmarktes nicht realistisch wieder. Um die Datengrundlage zu verbessern, sind Mieter und Vermieter künftig verpflichtet, Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu erteilen. Wird die Auskunft nicht erteilt, kann ggf. ein Bußgeld verhängt werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit geschaffen, bei der Erstellung der Mietspiegel auf die Daten der Melderegister und Statistikbehörden zuzugreifen.

Fazit

»Die Reform des Mietspiegelrechts war lange überfällig und ist sehr zu begrüßen. Alle größeren Städte müssen künftig zumindest einen einfachen Mietspiegel haben. Für qualifizierte Mietspiegel werden einheitliche Mindeststandards geschaffen. Die Erhebung der erforderlichen Daten wird erleichtert. Ziel der Maßnahmen ist es, die Qualität und die Akzeptanz der Mietspiegel zu erhöhen. Dies schafft Rechtssicherheit und nutzt damit sowohl Vermietern als auch Mietern.«

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

