



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 66/2020 November 2020

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts und Referentenentwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Er- stellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht:

Rechtsanwältin Dr. Elke Bollwerk

Rechtsanwalt und Notar Dr. Georg Wolfram Butterwegge

Rechtsanwalt Andreas Dietzel

Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange

Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow

Rechtsanwalt beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Vorsitzender (Berichterstatter)

Rechtsanwalt Christian Wiebelt

Rechtsanwalt Michael Then, Schatzmeister Bundesrechtsanwaltskammer

Rechtsanwältin Eva Melina Buchmann, Bundesrechtsanwaltskammer

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 - 0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 -11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Verteiler: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FamRZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) bedankt sich für die Möglichkeit eine Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts und zum Referentenentwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel abgeben zu dürfen.

Stellungnahme:

Die BRAK begrüßt beide Referentenentwürfe. Folgende Bedenken sollten allerdings Berücksichtigung finden:

I. Mietspiegelreformgesetz

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung²

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von ~~zwei~~ drei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) ~~Gemeinden~~ Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen ~~sollen veröffentlicht werden~~ sind zu veröffentlichen.

(5) ~~Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.~~

In § 558c Abs. 3 BGB-E soll normiert werden, dass einfache Mietspiegel im Abstand von drei Jahren (derzeit zwei) angepasst werden „sollen“. Hier ist unbedingt klarzustellen, nach welchem Zeitablauf fehlender Anpassung der einfache Mietspiegel nicht mehr als Begründungsmerkmal für eine Mieterhöhung im Sinne des § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB verwandt werden kann. Dies kann dergestalt erfolgen, dass analog – wie für qualifizierte Mietspiegel – die Anpassungszeit zwingend ist oder aber, dass neben der Sollvorschrift festgeschrieben wird, ab wann spätestens eine Anpassung zu erfolgen hat.

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

² Kenntlich gemacht durch Streichung oder Unterstreichung sind die durch den Referentenentwurf vorgesehenen Änderungen im Gesetzestext.

Durch diese Klarstellung wird eine erhebliche Rechtsunsicherheit beseitigt. So hat der BGH im Zusammenhang mit dem seinerzeit 20 Jahre alten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Entscheidung vom 16.10.2019 (VIII ZR 340/18) ausgesprochen, dieser sei überholt und daher nicht mehr verwendbar. Irgendwelche konkreten Kriterien, ab wann ein Mietspiegel „zu alt“ sei, ist dieser Entscheidung jedoch nicht zu entnehmen.

§ 558d BGB-E Qualifizierter Mietspiegel

§ 558d BGB-E Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach ~~anerkannten~~ wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der ~~Gemeinde~~ nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte 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.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von ~~zwei~~ drei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. **Dabei soll zugrunde gelegt werden:**

1. eine Stichprobe oder

2. die Entwicklung desjenigen Indexes für die Nettokaltmiete, der vom Statistischen Bundesamt oder vom zuständigen Statistischen Landesamt im Rahmen des Verbraucherpreisindexes veröffentlicht wurde. Nach ~~vier~~ spätestens fünf Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der neuen Formulierung in § 558d Abs. 1 Satz 2 BGB-E begegnen erhebliche Bedenken. Sie führt dazu, dass das was der Wissenschaft entspricht, gesetzlicher Definition unterliegt. Die BRAK empfiehlt mithin, die Formulierung „nach wissenschaftlichen Grundsätzen“ zu streichen und die Definition des qualifizierten Mietspiegels folglich über den Inhalt der Rechtsverordnung vorzunehmen. Soll die Änderung des qualifizierten Mietspiegels durch den Fall des Abs. 1 Satz 1 erfolgen, wird empfohlen, die Vermutung als widerleglich auszugestalten.

Zudem empfiehlt sich, zu konkretisieren, ob alle Interessenverbände zustimmen müssten oder nur einige und schließlich nach welchen Kriterien die Interessenverbände, die zustimmen müssten, auszuwählen sind. Andernfalls bestünde eine erhebliche Rechtsunsicherheit, ob die Zustimmung einiger Verbände ausreichend ist. Schließlich könnten kleinere Interessenverbände die Erstellung qualifizierter Mietspiegel verhindern.

§ 558f BGB-E Abruf und Übermittlung von Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung

(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die bei der Verwaltung der

Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden abrufen und verarbeiten.

(2) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels übermittelt die Meldebehörde der nach Landesrecht zuständigen Behörde bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf Ersuchen die nachfolgenden Daten aller volljährigen Personen:

[...]

Die personenbezogenen Auskünfte müssen nach den Regeln des Datenschutzes geschützt und behandelt werden. Es empfiehlt sich, anzuordnen, dass die nach Landesrecht zuständige Behörde für die Einhaltung der Regeln des Datenschutzes verantwortlich ist (vgl. hierzu § 4 Abs. 2 KapMuG).

II. Mietspiegelverordnung

§ 21 Veröffentlichung

(1) Der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation sollen kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Für ihre Abgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

(2) Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.

(3) Die Dokumentation soll zeitgleich mit der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels veröffentlicht werden.

Nach § 21 „sollen“ qualifizierte Mietspiegel und ihre Dokumentationen kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Hier wird angeregt stattdessen „sind“ zu formulieren, um insoweit eine zwingende Veröffentlichung zu garantieren. Da in der Verordnung nicht ausgeführt wird, wann ausnahmsweise von einer Veröffentlichung abgesehen werden kann, ergebe sich eine Rechtsunsicherheit bei fehlender Veröffentlichung. In diesem Fall wäre im Übrigen zu befürchten, dass private Anbieter gegen übertriebene Gegenleistung entsprechende Internetangebote schalten.

Dabei gilt insbesondere zu berücksichtigen, dass nach der geplanten Änderung des § 558a Abs. 3 BGB regelmäßig zwingend bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels dieser zu verwenden ist. Hierzu ist jedoch deren Kenntnis erforderlich.

* * *