

Mietspiegel: Reform dringend geboten

Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsübliche Miete von Wohnungen in einer Gemeinde oder Stadt. Er ist verankert im Bürgerlichen Gesetzbuch und wurde als Begründungsmittel bei Mieterhöhungen eingeführt. Die Bedeutung und die Anforderungen an dieses Instrument sind wegen der hohen Mieten stark gestiegen. Das geplante Mietspiegelreformgesetz soll die Anwendung vereinheitlichen und verbessern.

Gemeinden können einen Mietspiegel erstellen, wenn ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. So steht es im Gesetz. Eine Anpassung an geänderte Marktverhältnisse soll alle zwei Jahre erfolgen. Vermieter können ein Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel begründen, Mieter ein überhöhtes Mieterhöhungsverlangen damit abwehren.

In welcher Weise ein Mietspiegel erstellt wird und ob überhaupt, ist nicht festgelegt. Daher eignet sich der Mietspiegel in seiner jetzigen Form nicht als einheitlicher Maßstab, um gesetzliche Regeln umzusetzen. Seit langem kritisieren Fachleute, dass die Erstellung von Mietspiegeln nicht immer ausreichend objektiv erfolgt und gelegentlich von politischen Maßgaben mit beeinflusst wird.

Aus diesen Gründen begrüßen der Deutsche Städtetag, der Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) und die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung das geplante Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft bemängelt die damit verbundene Regulierungsabsicht durch die Politik und weist darauf hin, dass eine Reform des Mietspiegels nicht dazu geeignet ist „um die Mietendynamik zu bremsen".

Von besonderer Bedeutung sind neue Regelungen für sogenannte qualifizierte Mietspiegel. Vor allem die geplante Auskunftspflicht der Mieter und Vermieter sowie die Klärung von datenschutzrechtlichen Fragen soll die Erstellung qualifizierter Mietspiegel erleichtern, die Qualität verbessern und gleichzeitig die Kosten senken.

Wenn statistisch zuverlässige Werte erhoben werden sollen, kommt es auf die gute Zusammenarbeit der Betroffenen, also Vermieter und Mieter, an. Die in der Vergangenheit gefundenen Kompromisslösungen widersprechen dem wissenschaftlichen Anspruch qualifizierter Mietspiegel. Sie sind auch nicht mit seiner Bedeutung im Mietrecht oder anderen Rechtsgebieten wie dem Sozial- oder Steuerrecht zu vereinbaren.

Derzeit fehlen gesetzlich geregelte Anforderungen an die Sachkunde der Mietspiegelersteller. Die Qualität und damit Akzeptanz und Rechtssicherheit von Mietspiegeln würde sich entscheidend verbessern, wenn Unabhängigkeit und Sachkunde von Beginn an sichergestellt sind.

Kritisiert wird auch, dass der Gesetzentwurf eine Verlängerung der Bindungszeiträume vorsieht. Damit werde das Ziel des Mietspiegels unterlaufen, die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert wiederzugeben. Der Mietspiegel würde sich von den tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt entfernen. Mietpreiserhöhungen werden überdies zusätzlich begrenzt durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums, der zum 1. Januar 2020 von vier auf sechs Jahre erhöht wurde.

Noch besteht jede Menge Klärungsbedarf. Man darf auf neue Vorschläge gespannt sein.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Miete oder Eigentum?*

Haben Sie Fragen dazu, wie man mit Hilfe des Mietspiegels die rechtlich zulässige Miete einwandfrei berechnet?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.