

## Stellungnahme

### **Zur Diskussion um die gesetzliche Änderung der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)**

Dr. Christian v. Malottki / 06.04.2015

**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

**Telefon:**  
(0049) 0 61 51 / 29 04 - 0

**Telefax:**  
(0049) 0 61 51 / 29 04 97

**eMail:** [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)

**Internet:** [www.iwu.de](http://www.iwu.de)

## **Anlass**

Nach der gesetzlichen Einführung der Neuvertragsmietbremse gerät nun die Diskussion um die statistische Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit auch des Mietspiegels in die aktuelle Diskussion.

Laut dem Koalitionsvertrag soll im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete „auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt“ werden.

Hinter dieser Formulierung können sich zwei mögliche politische Ziele verbergen, die im Folgenden diskutiert werden:

1. Durch die Ausweitung der Basis auf alle Bestandsmieten soll die ortsübliche Vergleichsmiete sinken (was dann allerdings nicht mehr unbedingt realitätsnah wäre).
2. Durch die Erhöhung der Häufigkeit von vergleichsmietrelevanten Mietverhältnissen soll die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - und dabei insbesondere die Mietspiegelerstellung - erleichtert werden mit dem Ziel, die Markttransparenz für Mieter und Vermieter zu erhöhen.

## **Zu 1.: Bestandsmieten als Mietpreisdämpfer**

Zunächst ist zu klären, ob eine Ausweitung der bei der Vergleichsmietermittlung einzubeziehenden Fälle überhaupt mietpreissenkendend wirkt. Die Zahl der Datenquellen, die sowohl alle Bestandsmieten als auch Mietspiegelmieten ausweisen, ist relativ gering. Dem IWU sind hierbei aus jüngerer Zeit insbesondere die Kommunale Bürgerumfrage Dresden und der Mietspiegel Öhringen bekannt (bei letzterem wurden alle Mietverhältnisse abgefragt; in Dresden richtet sich die Umfrage ohnehin an alle Bürger, wobei bei Mietern Mietbeginn und letzte Mieterhöhung abgefragt wurden). In beiden Fällen (und damit in zwei sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten) ergibt sich, dass die nach § 558 BGB relevanten erhöhten Altvertragsmieten ein deutlich niedrigeres Niveau haben als die nicht mietspiegelrelevanten Bestandsmieten. Vermutlich gehen hier in hohem Maße Mieten ein, die der Kappungsgrenze unterliegen (ehemalige Sozialwohnungen; Privatvermieter, die nur in seltenen Schritten erhöhen). Demgegenüber sind die nicht mietspiegelrelevanten Bestandsmieten stark durch 5-8 Jahre alte Verträge geprägt, die insbesondere in der Marktentwicklung der Nullerjahre kaum unter den Neuvertragsmieten lagen. Bei anderen Marktentwicklungen bzw. in den jetzt kommenden Jahren mag sich ein anderes Ergebnis ergeben - die preislichen Wirkungen einer Einbeziehung aller Bestandsmieten dürften aber insgesamt relativ gering sein.

Problematisch können dabei jedoch Zirkelschlusseffekte sein. Ein leicht abgesenktes Mietpreinsniveau mag heute wenig Auswirkungen haben, führt jedoch durch seine Folgen auf die Neuvertragsmiethöhe und die künftigen Mieterhöhungsspielräume zu sich aufkumulierenden Folgewirkungen, die auf lange Frist stärker mietpreisdämpfend wirken können. Das IWU sieht bei einer langfristigen Dämpfung der Mittelwerte der Mieten die Gefahr, dass das Angebot an Mietwohnungen mengenmäßig zu Gunsten des Eigentums

abnimmt bzw. die Investitionen in den Wohnungsbestand zurückgehen. Beides sieht das IWU kritisch. Generell ist das Mietniveau in Deutschland vor dem Hintergrund der Baukosten- und Verbraucherpreisentwicklung nicht zu hoch. Die Preiserhöhungen der letzten Jahre sind - von wenigen Städten und Quartieren mit Sonderentwicklungen abgesehen - ein Nachholeffekt der lange stagnierenden Preisentwicklung in den Jahren davor.

Insofern sollte es nach Ansicht des IWU weniger darum gehen, die Mittelwerte der Mieten in Deutschland insgesamt zu drücken, sondern vielmehr darum, plötzliche starke Preisänderungen zu dämpfen und exzessive Neuvertrags- oder Bestandsmieten in Einzelfällen zu vermeiden. Für das letztere Ziel ist aber ein anderes Instrumentarium nötig als die Senkung von Mittelwerten:

- Die Kappungsgrenze wurde bereits abgesenkt.
- Wucher und Mietpreisüberhöhung haben durch die Rechtsprechungspraxis keinerlei bzw. kaum praktische Relevanz bekommen, hier könnte gegengesteuert werden.
- Die Modernisierungumlage nach § 559 BGB mag aus energetischen Gründen notwendig sein. Bei anderen Sanierungen kann eine Erhöhung in Folge einer Sanierung auf den üblichen Standard aber über § 558 BGB abgewickelt werden - und bei Sanierungen über den üblichen Standard hinaus stellt sich generell die Frage, ob dies politisch gewünscht ist und nicht ohnehin unter dem Aspekt der einseitigen Modifizierung des Vertragsgegenstands kritisch zu sehen ist. Hinzu kommen die formalen Anforderungen des § 559 BGB, die unkundige Mieter oder Vermieter vor Anwendungsschwierigkeiten stellen und dem Ziel eines für alle handhabbaren Instruments zuwiderlaufen. Ein normativer Zuschlag zur Vergleichsmiete, der sich ausschließlich an der Verbesserung der energetischen Qualität orientiert, mag zielführender sein als die gegenwärtige Regelung.
- Die Rechtsprechung des BGH zur Frage, ob die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall der Mittelwert oder der Oberwert einer Bandbreite ist, ist widersprüchlich. Damit verbunden ist eine Rechtsunsicherheit, die tendenziell denjenigen bevorzugt, der in stärkerem Maße bereit zu Rechtsstreitigkeiten ist. Eine gesetzgeberische Klarstellung, dass die Üblichkeit einen Mittelwert impliziert, ist im Einzelfall nutzenbringender als das Ziel einer flächendeckenden Mietpreisabsenkung.

## **Zu 2.: Die breitere Basis als Vereinfachung der Vergleichsmietenermittlung**

In der Anwendungspraxis ist der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einigen Schwierigkeiten verbunden. Dies gilt insbesondere für Gemeinden ohne Mietspiegel und damit für die Mehrheit der Mietverhältnisse in Deutschland. In zahlreichen Gemeinden oder Marktsegmenten liegen zudem kaum Vergleichsfälle mit der engen Definition des § 558 BGB vor. Es mag deshalb - unabhängig von der oben diskutierten Frage nach der Miethöhe - ein politisches Ziel sein, die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. den Mietspiegel so zu definieren, dass die jeweilige Ermittlung bzw. Erstellung für die beteiligten Parteien vereinfacht wird.

Hierzu sind folgende Punkte diskutierenswert:

- Ausweitung der Frist: Die Vier-Jahres-Frist sorgt dafür, dass in Wohnungsmärkten mit geringer Fluktuation wenige Mietverhältnisse relevant für die Ermittlung der Vergleichsmiete sind. Eine Ausweitung der Frist "verbreitert" diese Basis. Denkbar wäre z.B. die Ausweitung auf die typische Länge eines Immobilienmarktzyklus, also 7-8 Jahre. Damit ist sichergestellt, dass stets Vertragsabschlüsse aus allen Phasen des Marktzyklus eingehen. Der preisbremsende Effekt der Fristverlängerung ist damit in Phasen der Marktanspannung größer als in Phasen der Entspannung.
- Im Gegenzug (damit die Neuregelung keine flächendeckende Absenkung der Vergleichsmiete impliziert) könnte auf die Einbeziehung der Mieterhöhungen der letzten x Jahre verzichtet werden. Diese haben - wie oben beschrieben - ein besonders niedriges Preisniveau. Ein praktischer Nebeneffekt besteht darin, dass bei einer Beschränkung einer Mietspiegelerhebung auf Mietvertragsabschlüsse die befragungsrelevanten Haushalte bereits im Melderegister vorab gefiltert werden könnten und somit der kostentreibende Versand von Fragebögen an dann doch nicht mietspiegelrelevante Haushalte vermieden wird. Dies spart den Kommunen Kosten und mag dazu beitragen, dass mehr Kommunen Mietspiegel erstellen.

- Die Zuständigkeit der Gemeinden für die Mietspiegelerstellung ist im ländlichen und suburbanen Raum wenig praktikabel. Gleichzeitig stehen die Kreise mit der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II (so genannter "grundsicherungsrelevanter Mietspiegel") vor einer inhaltlich zumindest verwandten Aufgabe. Synergien ließen sich erzielen, wenn die Zuständigkeit für die Erstellung qualifizierter und grundsicherungsrelevanter Mietspiegel auf der Kreisebene gebündelt würde. Auch dies mag zur stärkeren Verbreitung von Mietspiegeln und damit zur besseren Anwendbarkeit des Vergleichsmietensystems führen.