

## **Weimarer Immobilienrechtstage 2023**

Donnerstag, 28. September 2023 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr

### **Ein Jahr Mietspiegelreform – eine Bilanz**

Sebastian Klöppel

*Referent für Wohnungswesen, Deutscher Städtetag*

*E-Mail: [sebastian.kloeppe@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloeppe@staedtetag.de)*

#### **I. Einführung**

Mit dem zum 1.7.2022 in Kraft getretenen „Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG)“ vom 10.8.2021 und der auf Grundlage des hierdurch neu gefassten § 558c Abs. 5 BGB erlassenen „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV)“ vom 28.10.2021 sind zahlreiche Neuerungen für die Erstellung insbesondere von qualifizierten Mietspiegeln einhergegangen.

Das MsRG hat nicht nur eine Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sowie die erweiterte Richtigkeitsvermutungswirkung in § 558d Abs. 1 BGB mit sich gebracht, sondern mit dem neugefassten Art. 238 §§ 1 – 4 EGBGB auch eine gesetzliche Regelung der Datenerhebung (Art. 238 § 1 EGBGB) sowie die Verpflichtung der Wohnungseigentümer und -mieter zur Auskunftserteilung im Zusammenhang mit der Erstellung und Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels (Art. 238 § 2 EGBGB). Mit der Mietspiegelverordnung sollte schließlich ein verbindlicher Leitfaden für die Erstellung und Anpassung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln geschaffen werden.

Von großer Bedeutung für die praktische Mietspiegelerstellung ist zudem die von Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) seit über 20 Jahren herausgegebene Broschüre „[Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln](#)“. Diese wird vor dem Hintergrund der Mietspiegelreform aktuell grundsätzlich überarbeitet. Wegen ihrer hohen praktischen Relevanz als eine Art „Leitfaden“ zur Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel ist es bedauerlich, dass eine Aktualisierung nicht bereits parallel zum Inkrafttreten der Mietspiegelreform gelungen ist. Eine Veröffentlichung der Neufassung ist (hoffentlich) für das Jahresende 2023 zu erwarten.

Der Gesetzgeber hat mit der Mietspiegelreform 2021 das Ziel verbunden, insbesondere die Erstellung qualifizierter Mietspiegel von existierenden datenschutzrechtlichen Hürden zu befreien, rechtssicherer zu machen und mit eindeutigeren Regeln zu versehen sowie auf diesem Wege für mehr Akzeptanz von Mietspiegeln zu sorgen. Der „Wille des Gesetzgebers“ findet sich dementsprechend auch eindeutig formuliert in der Gesetzesbegründung: „Es ist daher anzustreben, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Städte, insbesondere für Städte mittlerer Größe und für Großstädte, erstellt werden.“ (BT-Drs. 19/26918, S. 12f.)

#### **II. Ziele der Mietspiegelreform**

##### **Erhöhte Rechtssicherheit**

Das Ziel einer erhöhten Rechtssicherheit wollte der Gesetzgeber insbesondere durch eine Konkretisierung der in § 558d BGB genannten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ erreichen. Diejenigen Grundsätze, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, werden „auf das Wesentliche beschränkt“ (BT-Drs. 19/26918, S. 1f.). Die „maßgeblichen“ dieser Grundsätze sollen sich nunmehr konkret benannt in der Mietspiegelverordnung wiederfinden (a.a.O.).

Ein zweiter Aspekt zur Erhöhung der Rechtssicherheit betrifft die Frage der Anerkennung eines Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Bisher gab es nur die Vermutung gemäß 558d Abs. 3 BGB für die Richtigkeit der Werte des qualifizierten Mietspiegels. Die dreifache Anerkennung gemäß § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB führt zur widerleglichen Vermutung der Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, wenn der Mietspiegel sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde wie auch von jeweils einem Interessenverband auf Mieter- und Vermieterseite als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde.

Diese Neuregelung soll erreichen, dass den als qualifiziert anerkannten Mietspiegeln auch dann ein starkes Gewicht verliehen wird, wenn die Qualifikation im Prozess angegriffen wird (BT-Drucks 19/26918 S.23).

### **Bessere Daten – einfachere Nutzung und Verarbeitung**

Für den operativen Erstellungsprozess eines qualifizierten Mietspiegels von großer Bedeutung war die im Mietspiegelreformgesetz enthaltene Erlaubnis zur Nutzung vorhandener Datenbestände (z.B. aus dem Melderegister oder der Grundsteuer). Dies ermöglicht es der Gemeinde oder einem externen Dienstleister wesentlich präziser, eine Grundgesamtheit zu erstellen, aus der dann zur Vorbereitung einer Primärdatenerhebung eine angemessen dimensionierte Stichprobe gezogen werden kann.

### **Effizienz und Repräsentativität**

Mit der in Art. 238 § 2 EGBGB definierten Auskunftspflicht hat der Gesetzgeber eine Rechtsgrundlage geschaffen, mittels derer die Ausschöpfung der Befragungsstichprobe in zweifacher Hinsicht mit Blick auf die Kosten und die Qualität qualifizierter Mietspiegel optimiert werden sollen. Zum einen dient die Auskunftspflicht der deutlichen Erhöhung der Antwortquoten für eine Mietspiegelbefragung unter Mietern und/oder Vermietern. Zum anderen sollen Verzerrungen minimiert werden, die in der Vergangenheit aus mutmaßlich unterschiedlichem (freiwilligen) Antwortverhalten der Befragten resultierten.

### **Transparenz**

Hinsichtlich der Veröffentlichung von Mietspiegeln existierte bislang nur eine Sollvorschrift. Während ein unveröffentlichter Mietspiegel für die praktische Anwendung keinerlei Sinn ergibt, so waren doch eine Reihe von Mietspiegeln in der Vergangenheit nicht vollkommen frei zugänglich. Nicht alle Mietspiegel waren frei übers Internet einsehbar, sondern erforderten die Zahlung einer Gebühr, um entweder ein Druckexemplar zu erhalten oder eine Online-Version des Mietspiegels abrufen zu können. Mit der Mietspiegelreform sind die nach Landesrecht zuständigen Behörden nun verpflichtet mindestens eine kostenfrei zugängliche Version bspw. im Internet anzubieten.

Die Dokumentationspflichten für qualifizierte Mietspiegel hat der Gesetzgeber insofern deutlich verschärft, als dass die Mietspiegelverordnung an zahlreichen Stellen Darlegungen zu Bearbeitungs- und Auswertungsschritten explizit einfordert. Vollständig neu ist die Pflicht zur Dokumentation „in Grundzügen“ auch für einfache Mietspiegel.

Aus Transparenzgründen sind auch die Dokumentationen zur Mietspiegelerstellung kostenfrei zugänglich zu machen.

### **Einfache Mietspiegel**

Einfache Mietspiegel sind als „kostengünstiges Instrument“ zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhalten geblieben. Bis auf die neuen Pflichten zur kostenfreien Veröffentlichung und zur Dokumentation hat der Gesetzgeber keine Verschärfung der Anforderungen an die Erstellung einfacher Mietspiegel vorgenommen. Es bleibt dabei: Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ist methodisch nicht an bestimmte Bedingungen oder Vorgehensweisen geknüpft. Nichtsdestotrotz hat

der Gesetzgeber dargelegt, dass er das Instrument vor allem im Falle „kleinere Gemeinden“ (BT-Drs. 19/26918, S. 13) für angemessen hält.

### **Erstellungspflicht**

Mit der – durchaus überraschenden – Einführung der Erstellungspflicht einfacher oder qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern hat der Gesetzgeber dem Thema „Mietspiegel“ im Grundsatz und den Fragen der Erstellung im Detail eine bislang ungekannte Aufmerksamkeit verschafft. Die mit dem MsRG neu eingeführten Regelungen des EGBGB zur Datenübermittlung und -verarbeitung sowie zur Auskunftspflicht wirken sich erheblich auf die Erstellungspraxis aus.

Die ersten Ergebnisse sind in dieser Hinsicht vielversprechend. Allerdings stellen sich vor allem rund um die Auskunftspflicht neue Herausforderungen. Mit der Mietspiegelverordnung (MsV) wollte der Gesetzgeber endlich Klarheit in die Frage der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ bringen. Ob dies gelungen ist, hängt auch von der Neufassung der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ ab. Deren Veröffentlichung lässt aber weiterhin auf sich warten.

## **III. Nach der Mietspiegelreform – Status quo und erste Erfahrungen – Ziele erfüllt?**

### **Mehr Mietspiegel?**

Die im MsRG enthaltene Pflicht zur Erstellung eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern war innerhalb der Genese des MsRG weder Bestandteil des Referentenentwurfs noch des Gesetzentwurfs der Bundesregierung. Eingang gefunden in das Gesetz hat diese „Erstellungspflicht“ erst unmittelbar vor Abschluss des parlamentarischen Verfahrens durch die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages (6. Ausschuss) vom 22.6.2021 (BT-Drs. 19/30933).

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des MsRG im Bundesgesetzblatt vom 17.8.2021 mussten sich damit insbesondere diejenigen Städte in Deutschland „angesprochen“ fühlen, die zu diesem Zeitpunkt weder über einen einfachen noch einen qualifizierten Mietspiegel verfügten, nämlich: Bremen, Magdeburg, Kassel, Saarbrücken, Oldenburg, Ingolstadt, Würzburg, Wolfsburg, Göttingen, Salzgitter, Flensburg, Gießen, Delmenhorst, Marburg, Wilhelmshaven, Lüneburg, Bayreuth, Celle, Kempten (Allgäu), Fulda, Rüsselsheim am Main, Plauen, Rosenheim, Göppingen, Hameln, Görlitz, Bad Homburg v. d. Höhe, Wetzlar, Weimar, Wolfenbüttel, Goslar.

Für die genannten Städte musste bereits zu diesem Zeitpunkt klar sein, dass sie gemäß Übergangsvorschrift zum MsRG spätestens bis 1.1.2023 einen einfachen Mietspiegel oder bis 1.1.2024 einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen haben.

Überdies stellte sich für weitere Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern die Frage, ob der bislang für das Gemeindegebiet geltende Mietspiegel bis zum Ablauf der Übergangsvorschrift überhaupt noch als einfacher Mietspiegel Gültigkeit haben würde. Denn das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 sah in Art. 229 § 50 EGBGB eine Übergangsvorschrift vor, wonach alle Mietspiegel mit einem Vier-Jahres-Zeitraum nur noch maximal zwei Jahre nach der Veröffentlichung des Mietspiegels oder deren Anpassung anwendbar sein sollten. Der Zeitraum für diese Übergangsregel reichte bis zum 31.12.2021.

In der Summe der genannten gesetzlichen Änderungen in Verbindung mit den verschiedenen Übergangsregelungen bedeutet dies, dass bis zum 1.1.2024 in fast jeder deutschen Stadt mit mehr als

50 000 Einwohnern entweder erstmalig ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel erstellt oder veröffentlicht werden muss oder die vor dem 1.1.2020 existierende Mietspiegel – auch die einfachen – vollständig neu erstellt werden müssen.

Trotz vielfach geäußelter Bedenken in Richtung einer möglichen Überforderung der Kommunen in dieser Frage lässt sich heute konstatieren: Der ganz überwiegende Teil der bislang „Mietspiegellosen“, aber durch die gesetzlichen Anpassungen „Mietspiegelpflichtigen“ Städte ist dabei, rechtzeitig bis zum 1.1.2024 einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die größte der „betroffenen“ Städte, die Stadtgemeinde Bremen, hat beispielsweise einen sehr aufwändigen Beteiligungsprozess initiiert, bevor man dort mittels Ausschreibung und Vergabe an einen externen Dienstleister im Herbst vergangenen Jahres in die konkrete Erstellungsphase eingetreten ist. Städte wie Magdeburg oder Wolfsburg erstellen erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel – vollständig in Eigenregie.

Wenige der „Mietspiegel-Novizen“ unter den nun verpflichteten Städten haben sich für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels entschieden. Dazu zählen u.a. die Städte Göttingen und Salzgitter. Dass die Wahl zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels in einem umkämpften lokalen Wohnungsmarkt weder das Einhalten der Übergangsvorschrift (Veröffentlichung bis zum 1.1.2023 bei einem einfachen Mietspiegel) erleichtert, noch automatisch die vielerorts die Erstellung begleitenden politischen Diskussionen reduziert, hat insbesondere die Stadt Göttingen erfahren müssen.

Zusätzlich haben sich viele Städte im Zuge der Mietspiegelreform dazu entschieden, vom bisherigen einfachen Mietspiegel auf einen qualifizierten Mietspiegel „umzusteigen“.

Im Ergebnis dürften nach Ablauf der Übergangsvorschrift zum 1.1.2024 – wie vom Gesetzgeber intendiert – erheblich mehr Städte in Deutschland auf qualifizierte Mietspiegel verweisen können als vor der Mietspiegelreform 2021.

Dass das vom Gesetzgeber im Kontext der Mietspiegelreform 2021 formulierte Ziel nach mehr qualifizierten Mietspiegeln in den Städten insofern allein schon durch den Hebel der Erstellungspflicht erreicht werden dürfte, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass nach wie vor eine Reihe von Problemen bei der Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel existieren. Dabei soll an dieser Stelle lediglich auf Aspekte eingegangen werden, die im MsRG verankert sind. Die weiteren, vor allem die Methodik der Erstellung im Detail betreffenden Fragen, die vor allem die Mietspiegelverordnung betreffen, bleiben hier unberücksichtigt.

### **Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung – Umsetzung in Landesrecht**

Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sieht § 558c Abs. 4 S.2 BGB eine Erstellungspflicht der zuständigen Behörde vor. Es handelt sich um eine Handlungspflicht (Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, 15. Aufl. §§ 558c, 558d Rdn, 9b), bei der es der zuständigen Behörde jedoch freisteht, wie sie diese erfüllt. Gemäß § 558c Absatz 1 und 4 Satz 1 sowie § 558d Abs. 1 BGB n.F. werden die nach Landesrecht zuständigen Behörden für die Erstellung und Anerkennung eines Mietspiegels bestimmt. Demnach müssen die Bundesländer zukünftig die Aufgabenzuständigkeit regeln.

Unverändert gilt, dass Mietspiegel erstellt werden sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 558c Absatz 4 BGB n.F.). In der Neufassung wird nunmehr geregelt, dass die Soll-Vorgabe in den Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern zur Pflichtaufgabe wird, wobei sich diese Pflicht auf den einfachen Mietspiegel als Mindestanforderung bezieht.

Unumstritten ist, aus Gründen der Ortsnähe und Kontinuität die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln weiterhin bei den Gemeinden zu belassen. Die Gemeinden verfügen über die besseren Kenntnisse zu den Wohnungsmarktverhältnissen vor Ort als etwa eine zentrale

Landesbehörde. Nur so wird gewährleistet, dass die Gemeinden, die bereits über Mietspiegel verfügen, für die Erstellung notwendige Strukturen und Erfahrungen weiternutzen können. Zudem wird so der erforderliche lokale Bezug von Mietspiegeln und damit eine hohe Akzeptanz dieser Mietspiegel gesichert. Hierdurch wird das Ziel der Mietspiegelreform – die Verbreitung und Akzeptanz von Mietspiegeln zu erhöhen – am besten erreicht.

Unerfreulich dagegen ist, dass die Frage der Zuständigkeit nach wie vor – d.h. rd. 1,5 Jahre nach Veröffentlichung und beinahe ein Jahr nach Inkrafttreten des MsRG – nicht in allen Bundesländern abschließend geregelt ist. Während die jeweiligen Zuständigkeitsregelungen im Saarland und in Sachsen-Anhalt erst im Frühjahr 2023 final beschlossen würden, existiert in Thüringen nach wie vor keine Zuständigkeitsregelung. Auch in anderen Ländern haben sich die entsprechenden Verfahren zum Teil lange hingezogen.

Die Gründe für die „Zurückhaltung“ der Länder sind konnexitätsrechtlicher Natur. Mit der Föderalismusreform 2006 wurde es dem Bund untersagt, Aufgaben auf die Kommunen zu übertragen. Ziel war es, die Kommunen vor finanziellen Lasten zu schützen. Es war und ist jedoch immer wieder strittig, wie dieses Aufgabenübertragungsverbot im Detail zu verstehen ist – insbesondere dann, wenn bestehende Aufgaben erweitert werden.

Auch bei den Zuständigkeitsregelungen zur Mietspiegelerstellung gemäß MsRG geht es im Detail um einen möglichen Ausgleich der entstehenden kommunalen Mehrbelastungen. Somit müssen bei den – zum Teil deutlich voneinander abweichenden – länderspezifischen Regelungen jeweils potenzielle Mehraufwände und Kostenfolgen ermittelt werden.

Neben der also in den verbliebenen Bundesländern unklaren Aussicht der Städte auf einen finanziellen Ausgleich der durch die Mietspiegelerstellung entstehenden Mehraufwände nach Aufgabenübertragung vom Land an die Gemeinde, hat eine fehlende Regelung der Zuständigkeit unmittelbare Konsequenzen für die Erstellung insbesondere qualifizierter Mietspiegel.

Folge einer fehlenden Zuständigkeit ist, dass ein zentrales Element der Zielsetzung des Gesetzgebers, die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu erleichtern und auf eine empirisch fundiertere Datengrundlage zu stellen, nicht greift. Sowohl der Abbau datenschutzrechtlicher Hürden zur Erstellung einer Grundgesamtheit als notwendige Grundlage einer empirisch-repräsentativen Primärdatenerhebung (Art. 238, § 1 EGBGB), als auch die Auskunftspflicht (Art. 238, § 2 EGBGB) verweisen auf die „nach Landesrecht zuständige Behörde“. Ohne Zuständigkeit existieren also nur stark reduzierte Möglichkeiten der Datennutzung und -verarbeitung der Stadt bzw. eines beauftragten Dritten und keine Auskunftspflicht!

### **Umsetzung Auskunftspflicht**

Mit Blick auf die Kosten einer Datenerhebung und die Qualität der Antworten darf diese Neuerung getrost als „Quantensprung“ für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bezeichnet werden. Erste vollständig abgeschlossene Datenerhebungen weisen darauf hin, dass das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel, also eine „Verbesserung der Qualität und der Aussagekraft qualifizierter Mietspiegel“ (BT-Drs. 19/26918, S. 15) erreicht wird. Zu beachten ist allerdings, dass die Auskunftspflicht ausschließlich bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gilt.

### **Diskussion um Satzungserfordernis**

Für Diskussionen unter den Kommunen wie auch den Mietspiegelerstellern sorgte seit Inkrafttreten der Mietspiegelreform die Frage, ob auf Basis der jeweiligen Landesstatistikgesetze zusätzlich der Erlass einer kommunalen Satzung erforderlich ist, um insbesondere die Auskunftspflicht sowie weitere Details der Datenerhebung für einen qualifizierten Mietspiegel zu regeln.

Die Auskunftspflichten von Eigentümern, Vermietern und Mietern und anderer Stellen sowie die Ermächtigung der jeweiligen Stadt zur Datenerhebung und -verarbeitung ergeben sich für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unmittelbar aus den Regelungen des Art. 238 EGBGB in Verbindung mit der jeweils vorliegenden landesgesetzlichen Zuständigkeitsregelung. Dies geht den Regelungen der Landesstatistikgesetze vor. Einer Transformation durch eine kommunale Satzung bedarf es daher nach Auffassung des Verfassers nicht, sofern die Erhebung nicht über die in Art. 238 § 2 EGBGB genannten Erhebungsmerkmale hinausgeht.

Weder in der Begründung zum Mietspiegelreformgesetz noch in der Begründung zur Mietspiegelverordnung lassen sich Hinweise des Gesetzgebers finden, die auf ein zusätzliches Satzungserfordernis hinweisen würden. Im Gegenteil: Der Bundesgesetzgeber wollte ganz ausdrücklich für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel und das Verfahren ihrer Erstellung spezielle, einheitliche und auch ausreichende Regelungen für die nach Landesrecht zuständigen Stellen definieren.

### **Durchsetzung der Auskunftspflicht**

Eine erhebliche Herausforderung für die Mietspiegel erstellenden Städte stellt allerdings die Frage der Durchsetzung der Auskunftspflicht dar. Art. 238 EGBGB enthält in § 4 die Bußgeldvorschriften, mit denen eine Verletzung der Auskunftspflichten gem. § 2 geahndet werden kann. Allein die verschiedenen aufgeführten Tatbestände zeigen, dass Dokumentation wie Nachweisführung für die zuständigen Stellen einen erheblichen Aufwand bedeuten dürften.

Ob und in welchem Umfang die Formulierung der Bußgeldnorm als „Kann-Vorschrift“ den Kommunen einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren vor Ort einräumt, ist derzeit umstritten.

Das Beispiel der Mietspiegelerstellung der Stadt Koblenz zeigt, dass bei entsprechend konsequenter und präziser Erhebungssteuerung einschließlich mehrfacher, aufeinander abgestimmter Erhebungswellen die Anzahl potenzieller Ordnungswidrigkeiten-Verfahren auf Basis der Auskunftspflicht minimiert werden kann. Bei einer Stichprobengröße von  $n=4\,000$  verblieben nach Abschluss des mehrstufigen Erhebungsverfahrens lediglich 4 % der befragten Mieter ohne Rückmeldung. Die daraufhin durch die Stadt Koblenz eingeleiteten Verfahren erwiesen sich in Anbetracht der überschaubaren Anzahl zwar durchaus als aufwändig, aber durchaus händelbar.

Trotz des durchaus „erfolgreichen“ Beispiels aus Koblenz ist aktuell nicht gesichert, dass die Rücklaufquoten auch in anderen Städten ähnliche Dimensionen erreichen. In Städten wie Berlin oder Hamburg, die bislang aufgrund der verwendeten Tabellenmethode in Kombination mit der Stadtgröße große fünf- bis sechsstellige Stichproben für die Datengewinnung nutzen, sind demzufolge Anzahlen für potenzielle Mahnverfahren im Zusammenhang mit der Auskunftspflicht in vier- bis fünfstelligem Umfang vorstellbar.

Dies dürfte für die betroffenen Verwaltungen kaum praktisch administrierbar sein. Zudem würde ein solcher Umfang dem in der Gesetzesbegründung dargelegten Willen des Gesetzgebers hinsichtlich Kosten- und Aufwandsreduktion sowie Effizienz zuwiderlaufen. Überdies sieht der Gesetzentwurf ausdrücklich keinen „erhöhten Personal- und Sachaufwand im Hinblick auf die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten“ (BT-Drs. 19/26918, S. 20) vor.

Die Frage, in welchem Umfang die Durchsetzung der Auskunftspflicht mittels Mahnverfahren möglich und zweckmäßig ist, wird aktuell zumeist nach Einschätzung der Mietspiegel erstellenden Städte lokal entschieden. Dies erscheint nach Auffassung des Verfassers sachgerecht soweit sichergestellt bleibt, dass die Erhebung frei von Verzerrungen durch ausbleibende Antworten ist.

Offensichtlich ist zudem, dass die durch aufwändige und langwierige Ordnungswidrigkeitenverfahren möglicherweise nachträglich generierten Daten in vielen Fällen für die Datenauswertung zum Mietspiegel gar keine Berücksichtigung mehr finden können, da die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegel gemäß § 21 MsV aus nachvollziehbaren Gründen der Datenaktualität an enge zeitliche Fristen gebunden ist.

### **Umgang mit der Mietspiegelverordnung**

Die Mietspiegelverordnung fokussiert die Frage der einzelnen Erstellungsschritte bei qualifizierten Mietspiegeln. Die Rolle eines konkreten, praxisorientierten Handlungsleitfadens nimmt sie dabei allerdings nicht ein. Vielmehr beschreiben insbesondere die Paragraphen zu methodischen Fragestellungen der Datenerhebung und Datenauswertung einen Rahmen, innerhalb dessen die MsV das jeweilige Vorgehen für zulässig erklärt. So nimmt die Mietspiegelverordnung in Sachen Wahl der Auswertungsmethode keine Festlegung vor – qualifizierte Mietspiegel können demnach weiterhin sowohl mittels Tabellen- als auch Regressionsmethode erstellt werden. Sogar Kombinationen oder auch andere – wissenschaftlich begründbare – methodische Vorgehensweisen sind nicht ausgeschlossen.

Hilfreich für die Mietspiegelpraxis sind insbesondere Ausführungen (§§ 8 bis 10 MsV zu Datengrundlagen und Stichprobe) innerhalb der Verordnung zur Frage der Mindestmengen an auswertbaren Datensätzen aus der Erhebungsphase. Auch Verweise auf die notwendige Prüfung möglicher Schichtungs- und Gewichtungungsverfahren helfen bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels insofern, als dass nunmehr über die MsV die Anwendung solcher Verfahren als Teil der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze Verankerung findet.

### **IV. Ziele erfüllt?**

Die von Seiten des Gesetzgebers mit der Mietspiegelreform verknüpften Ziele waren umfangreich. Zum aktuellen Zeitpunkt lässt sich konstatieren, dass ein Teil der Ziele sicherlich bereits erreicht sind bzw. Schritt für Schritt in Zukunft immer mehr erreicht werden. So ist beobachtbar, dass immer mehr Städte qualifizierte Mietspiegel erstellen oder erstellen lassen. Die Erstellungspflicht lässt in dieser Frage für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern schlichtweg wenig Spielraum. Einzig die Frage ‚einfach oder qualifiziert‘ ist in diesen Fällen von Bedeutung. Und gerade ‚Mietspiegel-Novizen‘ unter den von der Erstellungspflicht betroffenen Städten entscheiden sich überwiegend für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Auch die Transparenz hat im Zuge der Mietspiegelreform eindeutig zugenommen. Nicht alle, aber die meisten Gemeinden liefern ihren Bürgerinnen und Bürgern einen niedrighschwelligem, kostenfreien Zugang via Internet sowohl zu den Mietspiegeln selber als auch den dazugehörigen Dokumentationen und Methodenberichten. Deren Qualität und Inhaltstiefe fällt allerdings nach wie vor sehr unterschiedlich aus.

„Bessere Daten“ bei geringerem Aufwand sollte die Mietspiegelreform über die erleichterte Zugänglichkeit von existierenden Datengrundlagen zur Vorbereitung einer repräsentativen Datenerhebung und die Auskunftspflicht liefern. Auch dieses Ziel darf weitestgehend als erreicht erachtet werden. Selbst wenn noch nicht sämtliche Fragen zur Verarbeitung personenbezogener Daten aus den Kommunen abschließend geklärt sind und insbesondere die Durchsetzung der Auskunftspflicht in der kommunalen Verwaltungspraxis noch zahlreiche Fragen aufwirft – die Datenerhebungen zu den allermeisten qualifizierten Mietspiegeln der vergangenen rd. 12 Monate zeigen deutlich erhöhte Ausschöpfungsquoten und Rückläufe.

Ob mehr Rechtssicherheit insbesondere im Bereich der qualifizierten Mietspiegel erreicht wird, ist noch offen. Die bloße Existenz der Mietspiegelverordnung führt noch nicht dazu. Hier könnte die

Neufassung der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ als Praxis-Leitfaden eine entscheidende Rolle spielen, sobald die Veröffentlichung erfolgt ist. Die Verordnung für sich genommen lässt für die Praxis der Erstellung qualifizierter Mietspiegel noch zu viele Fragen offen.

Die dreifache Anerkennung gemäß § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB, die zur widerleglichen Vermutung der Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze führt, wenn der Mietspiegel sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde wie auch von jeweils einem Interessenverband auf Mieter- und Vermieterseite als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde, zeigt in der Praxis zum Teil eher unerwünschte Folgen: Es zeigen sich Konstellationen, bei denen zwar die Mieter- und Vermietervertreter im Rahmen eines die Erstellung kontinuierlich begleitenden Arbeitskreises dem Mietspiegelergebnis die Anerkennung im Sinne eines qualifizierten Mietspiegels zukommen lassen. Diese Einschätzung wird aber in einigen Gemeinderäten offensichtlich – zum Teil aus rein politischen Gründen und ohne fundierte Kenntnis des Erstellungsprozesses – in Frage gestellt. Dies verhindert zwar nicht das Inkraftsetzen eines qualifizierten Mietspiegels. Dennoch ist die allgemeine öffentliche Akzeptanz eines solchen Mietspiegels in Frage gestellt.

Inwiefern es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zur Frage der Einhaltung der in der Mietspiegelverordnung genannten Anforderungen kommt, bleibt abzuwarten.

## **V. Nach der Reform ist vor der Reform – Handlungsbedarfe und politische Forderungen**

Im Wahlkampf zur Bundestagswahl 2021 haben wohnungspolitische, aber insbesondere mietenpolitische Aspekte eine durchaus prominente Rolle gespielt und finden sich folgerichtig auch im Koalitionsvertrag der regierenden Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP wieder. Auch das Mietspiegelrecht steht damit erneut auf der Agenda gesetzgeberischer Anpassung. Konkrete Gesetzesentwürfe hat das zuständige Bundesministerium der Justiz bislang aber noch nicht veröffentlicht.

Durch die seit mehr als einem Jahr von Rekord zu Rekord steigende Inflation hat sich – über die im Koalitionsvertrag hinaus genannten Themen hinaus – ein weiterer, akuter Handlungsbedarf innerhalb des Mietspiegelrechts ergeben.

### **Index-Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel mittel VPI**

Gemäß § 558d BGB müssen qualifizierte Mietspiegel zwei Jahre nach ihrer Erstellung aktualisiert werden. Ansonsten verlieren sie ihre Qualifikation und damit einen entscheidenden Teil ihrer Rechtsfolgen. Diese Aktualisierung kann mittels Fortschreibung erfolgen. Dafür stehen laut Gesetz zwei Methoden gleichberechtigt zur Wahl – die Fortschreibung mittels Stichprobe oder mittels Index.

Die Fortschreibung mittels Stichprobe ist deutlich zeit- und kostenintensiver als die Fortschreibung mittels Index. Allerdings erlaubt das BGB einzig die Fortschreibung anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, also der Inflationsrate. Die Verwendung anderer Indizes (z. B. landesspezifischer Nettokaltmietenindizes) ist bislang nicht zulässig.

Ganz überwiegend haben die Städte in der Vergangenheit ihre qualifizierten Mietspiegel mittels Index fortgeschrieben. Seit Existenz qualifizierter Mietspiegel 2001 ergaben sich dabei rechnerische Fortschreibungsfaktoren zwischen etwa 1,5 % und maximal rund 6 %, die nach Ablauf von 24 Monaten auf alle Werte des Mietspiegels angelegt wurden.

Durch die Inflation ergeben sich inzwischen allerdings Fortschreibungsfaktoren in Höhe von 10 % bis 15 % für zwei Jahre. Gerade für qualifizierte Mietspiegel in weniger stark angespannten Wohnungsmärkten bedeutet dies, dass alle Mietspiegelwerte anhand dieses rechnerisch ermittelten

Faktors angepasst werden müssen. Daraus ergeben sich für einen Großteil der Mietverhältnisse entsprechend hohe, rechtskonforme Spielräume für Mieterhöhungen. Diese müssen nicht ausgeschöpft werden, eröffnen aber für die Vermieter einen vergleichsweise einfach zu nutzenden Ansatz für Mieterhöhungsbegehren. Diese können der realen Mietentwicklung durchaus widersprechen.

Mietern drohen neben den trotz der Dämpfungsmaßnahmen der Bundesregierung deutlich gestiegenen Kosten, insbesondere für Energie und Strom, auch noch Erhöhungen der Nettokaltmieten. Diese werden durch den VPI-Anstieg verursacht, der wiederum stark von Preissteigerungen bei Energie und Strom beeinflusst ist.

Mietspiegel stellen eine systematische Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmieten für einen lokalen Wohnungsmarkt dar. Ortsübliche Vergleichsmieten bilden aber auch in anderen Rechtsbereichen eine entscheidende Referenzgröße (Sozialrecht mit Kosten der Unterkunft, Wohnraumförderung, Steuerrecht, Wertermittlung etc.). Index-basierte Sprünge der ortsüblichen Vergleichsmieten in Mietspiegeln im genannten Umfang können deshalb auch in diesen Bereichen für spürbare Verwerfungen sorgen.

Zwar versuchen zahlreiche Städte aktuell noch von Index-Fortschreibungen auf Stichproben-Fortschreibungen umzuschwenken. Aber die Stichproben-Fortschreibungen machen zum Teil bis zur Hälfte der Kosten für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus. Zudem benötigen sie für die Umsetzung in der Regel mehrere Monate.

Viele Städte besitzen weder die Kapazitäten, eigenständig eine Stichproben-Fortschreibung durchzuführen, noch die Mittel, um einen externen Dienstleister damit zu beauftragen. Zudem droht der bisherige Mietspiegel durch den ungeplanten zusätzlichen Zeitaufwand ungünstig zu werden.

Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel stellt immer eine Abbildung bereits vergangener Prozesse auf dem Wohnungsmarkt dar. Die Aktualisierung bezieht sich ebenfalls auf einen bis zu 24 Monate zurückliegenden Zeitraum. Deshalb werden die massiv erhöhten Fortschreibungsfaktoren qualifizierter Mietspiegel noch über Monate hinweg andauern, selbst wenn der Peak der Inflation inzwischen erreicht sein sollte. Es ist also keinesfalls zu spät, Anpassungen am Gesetz vorzunehmen.

Um extreme Mietensprünge durch Index-basierte Fortschreibungen innerhalb der qualifizierten Mietspiegel zu verhindern, sollte der Gesetzgeber die ausschließliche Verknüpfung innerhalb des § 558d BGB zwischen Index-Fortschreibung und Verbraucherpreisindex auflösen und die Verwendung landesspezifischer Nettokaltmietenindizes zumindest übergangsweise zulassen. Parallel sollte ein passenderes Konstrukt aus unterschiedlichen Indizes für die Aktualisierung von Mietspiegeln entwickelt werden.

Da die aktuellen Index-basierten Fortschreibungsfaktoren für qualifizierte Mietspiegel bereits die 10 %-Marke überschritten haben, kommt der geplanten Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auch in diesem Zusammenhang eine große Bedeutung zu.

Eine sofortige Absenkung der verringerten Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent würde in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen aktuell ein qualifizierter Mietspiegel mit mehr als 11 Prozent fortgeschrieben wird, bereits Wirkung entfalten und das Erhöhungspotenzial der Mieten begrenzen.

### **Reformvorhaben des Mietspiegelrechts laut Koalitionsvertrag**

Das im Koalitionsvertrag der „Ampel“ auf Bundesebene angelegte „Mietrechtspaket“ lässt nach wie vor auf sich warten. Gemäß Koalitionsvertrag wären darin auch weitere Anpassungen im Mietspiegelrecht enthalten. Markant ist die angekündigte „Verschärfung“ der Mietspiegelerstellungspflicht –

also qualifizierte Mietspiegel als Pflichtaufgabe für alle Städte ab 100.000 Einwohnern. Hier scharren die Verfechter des Konnexitätsprinzips bereits mit den Hufen.

Ein Dauerthema dagegen ist die angekündigte, erneute Anpassung des Betrachtungszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Verlängerung des Betrachtungszeitraumes der ortsüblichen Vergleichsmiete führt in angespannten Wohnungsmärkten in der Regel zu einer Verringerung des Anstiegs der durchschnittlichen Mietspiegelmieten.

Ein zusätzliches Jahr dürfte sich allerdings nur marginal auf das Preisniveau auswirken. Erst zum Jahresbeginn 2020 war dieser Zeitraum von vier auf sechs Jahre ausgeweitet worden. Die damit verbundene Erwartung des Gesetzgebers – ein preisdämpfender Effekt von rund 4 % – hat sich in der Praxis nicht bestätigt: Beobachtbar sind eher 1 bis 2 % Verringerung. Daher stellt sich die Frage, ob die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes um ein Jahr verhältnismäßig ist. Denn die Änderung der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete führt in der Praxis zwangsläufig zu Rechtsunsicherheiten in der Phase der Übergangszeiträume von „altem“ zu „neuem“ Betrachtungszeitraum.

## **VI. Weitere künftige Herausforderungen für Mietspiegel**

### **Umgang mit preisrechtlich unzulässigen Mieten**

Selbst die „besten“ qualifizierten Mietspiegel sind nicht perfekt – der Umgang mit einer Reihe von Detailfragen im Schnittstellenbereich zwischen statistischen Anforderungen und Rechtskonformität wird seit langem in Fachkreisen diskutiert. Während die MsV die Tür zur statistischen Berücksichtigung von Effekten sogenannter „außergesetzlicher Merkmale“ ein wenig geöffnet hat, bleibt u.a. die Frage der Berücksichtigung von „preisrechtlich nicht zulässigen Mieten“ (Börstinghaus, in: Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht (2023). § 558 BGB Rn. 85).

In Zeiten steigender Mieten und damit auch steigender Mietspiegel-Werte ebbt auch die Diskussion um die „Üblichkeit“ der für eine Mietspiegelerstellung erhobenen Mieten bzw. der Vorwurf bei der Datenerhebung „unzulässig überhöhte Mieten“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drs. 22/7416) zu erheben nicht ab. Möglicherweise lassen sich aber auch in dieser Frage in Anbetracht steigender statistischer Qualität qualifizierter Mietspiegel unter bestimmten Voraussetzungen Fortschritte erzielen.

Die ungewollte Miterfassung „preisrechtlich nicht zulässiger Mieten“ im Rahmen einer Mietspiegelerhebung ist in der Praxis ein durchaus realistisches Szenario. Dies gilt für potenzielle Verstöße gegen §5 WiStG oder §291 StGB ebenso wie ein mögliches Überschreiten der Regeln der „Mietpreispbremse“ in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten.

Gegen pauschalierte Abzüge bei einem qualifizierten Mietspiegel in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes sprechen die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ des § 558d BGB. Eine pauschale Kappung frei von jedem Anschein der Willkür erscheint dem Verfasser nicht möglich. Die von Börstinghaus (a.a.O.) beschriebenen Vorgehensweisen („auf praktischen Erfahrungen oder einer eigenen Stichprobe“) erscheinen kaum mit wissenschaftlichen Grundsätzen vereinbar. Vielmehr bedarf es des Versuchs, potenziell „preisrechtlich unzulässige Mieten“ zunächst möglichst zweifelsfrei zu identifizieren, um sie dann aus dem auszuwertenden Erhebungsdatensatz zu eliminieren. Anders als in der Literatur angedeutet, erscheint zumindest eine Annäherung unter bestimmten Bedingungen möglich.

Anhand des Mietspiegels für München aus den vergangenen Jahren lässt sich folgende Konstellation darstellen: Für jede Wohneinheit aus der Datenerhebung zum Mietspiegel München 2023 (Erhebungstichtag 1.1.2022) könnte anhand der Vorgänger-Mietspiegel die zugehörige ortsübliche

Vergleichsmiete (einschließlich der für den jeweiligen Mietspiegel geltenden Spanne) ermittelt werden, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der letzten Mieterhöhung galt – sofern es sich nicht um einen Neubau handelte.

Möglich ist dies, weil der Mietspiegel für München seit Jahren mittels regressionanalytischer Verfahren bei vergleichsweise geringen Spannbreiten erstellt wird und dabei eine hohe inhaltliche wie methodische Strukturkonstanz aufweist. Für einen mittels Tabellenmethode erstellten Mietspiegel würde die automatisierte Einordnung einer Vielzahl von Wohnungen in verschiedene, aufeinander folgende Mietspiegel mit dem Ziel einer möglichst präzisen Angabe über die Höhe der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich aufwändiger, wenn nicht sogar praktisch unmöglich.

Einen ersten „Testlauf“ einer solchen Annäherung an die Frage des Umgangs mit preisrechtlich unzulässigen Mieten im Rahmen einer Mietspiegelerhebung anhand des Beispiels Mietspiegel für München haben Prof. Dr. Göran Kauermann und Dr. Michael Windmann von der LMU München auf Anfrage des Verfassers vollzogen. Ziel war es zu eruieren, ob einer solcher Testlauf Ergebnisse unter Vorbehalt hervorbringt, die eine gründlichere Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung rechtfertigen.

Die ersten – unter dem Vorbehalt einer deutlich detaillierteren Prüfung stehenden – Ergebnisse liefern Hinweise darauf, dass möglicherweise bis zu rd. 40 Prozent der erfassten Wiedervermietungs- bzw. Neuvertragsmieten ohne Neubau zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mehr als 10 Prozent oberhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Darunter wiederum ein erheblicher Anteil von Wohnungen mit Mieten von mehr als 20 Prozent oberhalb des jeweiligen Mietspiegelwerts und einzelne Mieten, die sogar mehr als 50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen.

Auf Basis dieser ersten Hinweise müsste geprüft werden, ob sich der Verdacht von Mietpreisüberhöhungen von 20 Prozent und mehr tatsächlich auch unter Berücksichtigung von Spannen oder besonderen Merkmalskonstellationen sowie der Genese der möglicherweise unterschiedlichen Mietspiegel für München erhärten lässt. Möglicherweise ließe sich so ein tatsächlich willkürfreies Eliminieren preisrechtlich unzulässiger Mieten aus den Erhebungsdaten des Mietspiegels für München rechtfertigen.

Welche der Ausnahmen von der Mietpreisbremse (§§ 556e,f BGB) auf Basis der Mietspiegel für München eindeutig durch die Erhebungsmerkmale identifizierbar sind, beschreibt ein weiteres Prüfungserfordernis. Möglicherweise sind die Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse aber nicht ausreichend klar in den Erhebungsdaten abzugrenzen.

Ein weiteres Beispiel stellen – ebenfalls vorläufige – Auswertungen der Abteilung für Stadtforschung im Amt für Statistik der Stadt Leipzig dar: Nach einem vergleichbareren Verfahren wie in München sind die Daten, die in die Erstellung des zum 16.06.2023 in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Leipzig Eingang gefunden haben, auf potenzielle ‚Mietpreisrechtswidrigkeit‘ überprüft worden. Etwa ein Viertel der Neuvertrags- bzw. Wiedervermietungs mieten lagen mehr als 10 Prozent oberhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmieten (gemessen an zulässigen Spannenobergrenze).

Einschränkend muss hervorgehoben werden, dass die Mietpreisbremse in der Stadt Leipzig erst ab Juli 2022 galt. Für die (sehr kleine) Teilmenge der erhobenen Neuvertrags- und Wiedervermietungs mieten ab Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Leipzig ist allerdings feststellbar, dass mehr als 50 Prozent der für den Mietspiegel erhobenen Mieten die zulässige Grenze der Mietpreisbremse überschritten.

Diskussionswürdig erscheint dem Verfasser allerdings auch eine vergleichbare Analyse zu den im Mietspiegel erfassten Bestandsmieten nach entsprechender Mieterhöhung. Auch hier sind – wiederum vorbehaltlich weiterer Prüfungen – anhand der Daten aus München Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von rd. 40 Prozent der erfassten Wohnungen erkennbar. Für Leipzig liegt der Anteil der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungen im Bestand bei rd. 15 Prozent.

Im Grundsatz scheint in Fällen einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen einer Bestandsmietenerhöhung mit Zustimmung des Mieters nicht von einer „preisrechtlich überhöhten Miete“ auszugehen zu sein. Inwieweit dieser Grundsatz aber für die Frage der Erfassung solcher Mieten im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt, bleibt zu diskutieren.

Für den Verfasser liefern die „Ergebnisse“ der anhand der Daten aus München und Leipzig vorgenommenen „Testläufe“ ausreichend Hinweise dafür, dass eine intensivere Auseinandersetzung mit systematischen Versuchen zur Identifikation preisrechtlich unzulässiger Mieten anhand qualifizierter (Regressions-)Mietspiegel gerechtfertigt erscheint.

### **Erfassung und Abbildung möblierter Wohnungen im Mietspiegel**

Welche Auswirkungen die Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland gehabt haben und ob im Bereich des möblierten Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden hat ein Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) untersucht. Im Juni 2023 hat das BMJ die [Ergebnisse](#) der Autoren die Johanna Neuhoff und Dr. Jan Sun (Oxford Economics) sowie Prof. Dr. Lehmann-Richter (HWR Berlin) veröffentlicht.

Neben der Erkenntnis, dass möblierte Mietwohnungen in Deutschland eine relevante Bedeutung für den Wohnungsmarkt haben, kommen die Autoren zu dem Schluss: „Indes ist der Markt für zu vermietende möblierte Wohnungen kein eigener Markt, sondern Teil des gesamten Marktes an Mietwohnungen. Deshalb sollten möblierte Wohnungen bei der Erstellung von Mietspiegeln grundsätzlich berücksichtigt werden. Dies würde es sowohl Mietern als auch Vermietern ermöglichen, die zulässige Miete für möblierte Wohnungen, die unter die Mietpreisbremse fallen, einfach zu ermitteln.“

Wenn davon ausgegangen wird, dass der Markt für zu vermietende möblierte Wohnungen ein Teil des gesamten Marktes an Mietwohnungen ist, stellt sich in der Tat die Frage, ob diese Teilmarktsegmente nicht auch – zumindest in den betroffenen Städten – Berücksichtigung innerhalb eines qualifizierten Mietspiegels finden sollte.

In der Praxis lassen sich durchaus Mietspiegel finden, die zumindest Teilmöblierungen (im Regelfall für Einbauküchen) mit erfassen und auch im Rahmen von Zu- und Abschlagsmerkmalen abbilden. Für den Bereich der Einbauküchen liefert der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 ein sehr ausdifferenziertes Beispiel einschließlich Anwendungshilfe zur Frage der Berechnung von Küchenarbeitsflächenlängen. Anhand dieses Beispiels lässt sich veranschaulichen, wie aufwändig eine Fragebogengestaltung sein muss, die am Ende der Mietspiegelerstellung eine so differenzierte Abbildung der Einbauküche als Teilmöblierung überhaupt erst möglich macht.

Fraglich ist, wie eine Datenerhebung für eine vollständige Wohnungsmöblierung innerhalb eines Mietspiegelfragebogens so gestaltet werden kann, dass eine Beantwortung des Gesamtfragebogens auch nur annähernd für Mieter und/oder Vermieter möglich bzw. zumutbar ist. Dabei unberücksichtigt bleibt zunächst, ob überhaupt signifikante Werteeinflüsse auf die Miethöhe durch die möglichen Einzelmöblierungen statistisch sauber ermittelbar sind.

Wenn auch die Hürden zur Abbildung von Möblierungen im Bereich der Mietwohnungen innerhalb qualifizierter Mietspiegel ausgesprochen hoch sind, sollten die Ergebnisse der genannten Studie Anlass sein, eine verstärkte Mitberücksichtigung von Möblierungen in künftigen Mietspiegelerhebungen zu prüfen.

## **VII. Fazit**

Die Mietspiegelreform 2022 hat die qualifizierten Mietspiegel eindeutig gestärkt: Aufmerksamkeit und Transparenz sind erhöht, die zugrundeliegenden Daten sind deutlich verbessert. Die Erstellungspflicht hat zudem zu deutlich mehr qualifizierten Mietspiegeln geführt.

Die Steigerung der Aufmerksamkeit – einerseits durch die allgemeine wachsende Problemwahrnehmung im Bereich des Wohnungsmarktes, andererseits durch die politischen Diskussionen um Mietspiegel als solche – ist wiederum der Frage der Anerkennung eines qualifizierten Mietspiegels im politischen Raum vor Ort nicht unbedingt zuträglich. Auch die Mietspiegelverordnung hat (noch) nicht entscheidend zur Klarheit über die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ beigetragen. Möglicherweise bringt der noch ausstehende Praxis-Leitfaden entscheidende Fortschritte.

Unabhängig davon existieren zum einen akute Handlungsnotwendigkeiten im Mietspiegelrecht – insbesondere mit Blick auf die Frage der Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel mittels VPI. Zum anderen existieren Potenziale zur weiteren Fortentwicklung der „Mietspiegel-Technik“ u.a. für den Bereich der Berücksichtigung möblierten Mietwohnraums. Gleichfalls zeigen vorläufige Ergebnisse zur Mitberücksichtigung potenziell rechtswidriger Mieten in Mietspiegelauswertungen, dass auch in diesem Bereich weitere Forschung dringend angezeigt ist.

(ca. 45 500 Zeichen (einschl. Leerzeichen))