

17.09.18**Antrag
des Freistaates Bayern**

**EntschlieÙung des Bundesrates „Bessere Mietspiegel - mehr
Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, 17. September 2018

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Regierenden Bürgermeister
Michael Müller

Sehr geehrter Herr Präsident,

gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung wird die als Anlage beigefügte

EntschlieÙung des Bundesrates „Bessere Mietspiegel – mehr Transparenz und
Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“

mit dem Antrag übermittelt, dass der Bundesrat diese fassen möge.

Es wird gebeten, den EntschlieÙungsantrag gemäß § 36 Absatz 2 GO BR auf die Tagesordnung der 970. Sitzung am 21. September 2018 zu setzen und anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Markus Söder

Entschließung des Bundesrates

„Bessere Mietspiegel - mehr Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der konkretere Vorgaben für die Erstellung und Gestaltung qualifizierter Mietspiegel vorsieht. Ferner wird die Bundesregierung aufgefordert, auf der Grundlage der bereits bestehenden Ermächtigung in § 558c Absatz 5 BGB durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu den inhaltlichen Anforderungen und dem Verfahren bei der Aufstellung eines Mietspiegels zu treffen. Dabei ist zugleich darauf zu achten, dass sich der Aufwand für die Erstellung eines Mietspiegels in Grenzen hält.

Begründung:

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält mehrere Vorschriften, die die Miethöhe begrenzen. Referenzgröße ist dabei jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete. So kann der Vermieter zwar unter bestimmten Umständen die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen, darf dabei aber nur bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete gehen (§ 558 BGB). In Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse eingreift, darf bei der Neuvermietung keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent verlangt werden (§ 556d BGB). Für Vermieter wie Mieter ist es daher wichtig, die ortsübliche Vergleichsmiete zu kennen. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder (ohne Berücksichtigung von Betriebskostenerhöhungen) geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aber nirgendwo verbindlich festgelegt. Nur wenn für das betroffene Gebiet ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt wurde, wird nach dem Gesetz (§ 558d Abs. 3 BGB) vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

In jüngerer Zeit wurden bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere auch qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren wiederholt in Frage gestellt (vgl. LG Berlin, Urteil vom 17. Juli 2015 – 63 S 220/11 für den Mietspiegel 2011, AG Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 – 235 C 133/13 für den Mietspiegel 2013). Häufiger Streitpunkt war das bei der Erstellung der Mietspiegel zugrunde gelegte Verfahren (vgl. LG Berlin, Urteil vom 17. Juli 2015 – 63 S 220/11 für den Mietspiegel 2011, AG Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 – 235 C 133/13 für den Mietspiegel 2013). Die Folge sind erhebliche Rechtsunsicherheiten bei der Verwendung qualifizierter Mietspiegel und daraus folgend Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern.

Um die Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter zu erhöhen und damit auch die Rechtsdurchsetzung zu erleichtern, sind daher die Grundsätze, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, zu konkretisieren. Auf der Grundlage der bereits bestehenden Ermächtigung in § 558c Abs. 5 BGB sind durch Rechtsverordnung der Bundesregierung nähere Bestimmungen zu den inhaltlichen Anforderungen und zum Verfahren bei der Aufstellung eines Mietspiegels zu treffen. Dabei ist darauf zu achten, dass sich der Aufwand für die Erstellung eines Mietspiegels in Grenzen hält.

Ziel muss es sein, zeitnah die Rechtssicherheit bei der Verwendung von qualifizierten Mietspiegeln zu erhöhen und damit auch die Rechtsdurchsetzung zu erleichtern.