

Entschließung des Bundesrates „Bessere **Mietspiegel** – mehr Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“ – Antrag des Freistaates Bayern gemäß § 36 Absatz 2 GO BR – (Drucksache 453/18)

Es liegt uns eine Wortmeldung von Herrn Staatsminister Professor Dr. Bausback aus Bayern vor.

**Prof. Dr. Winfried Bausback** (Bayern): Frau Präsidentin! Kolleginnen und Kollegen! Es ist unumstritten, dass bezahlbarer Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen fehlt. Steigende Mieten und Kaufpreise belasten die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.

Dass es ein Allheilmittel, eine Abhilfe nicht gibt, ist allen klar. Um eine nachhaltige Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu erreichen, bedarf es einer Offensive an vielen Maßnahmen. Der heute im Bundeskanzleramt stattfindende „Wohngipfel 2018“ ist ein wichtiger Schritt, um den Weg für die Schaffung von mehr Wohnraum zu bereiten.

Aber auch der Bundesrat sollte hierzu einen Beitrag leisten. In Zeiten extremer Wohnraumknappheit in den Ballungsgebieten muss jede sinnvolle gesetzgeberische Möglichkeit genutzt werden, die dazu beitragen kann, Wohnen bezahlbar zu machen. Denn eines ist klar: Es darf nicht sein, dass sich Krankenschwestern und Krankenpfleger, Erzieherinnen und Erzieher das Wohnen in Städten wie München oder Hamburg nicht mehr leisten können.

Um für bezahlbare Mieten zu sorgen, sieht der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD verschiedene mietrechtliche Maßnahmen vor. Die Mietpreisbremse soll effektiver ausgestaltet werden. Unverhältnismäßige Mietsteigerungen nach Modernisierungsmaßnahmen sollen verhindert werden. Ferner sollen die Regelungen zu den Mietspiegeln überarbeitet werden.

Die Bundesregierung hat mit dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes bislang lediglich neue Regelungen zu den Themen „Nachbesserung der Mietpreisbremse“ und „Absenkung der Modernisierungumlage“ vorgelegt. Das ist nicht ausreichend. Es bedarf darüber

---

<sup>1</sup> Anlage 11

hinaus zeitnah auch einer Nachbesserung der Regelungen zu den Mietspiegeln; denn für Mieter und Vermieter ist es wichtig, die ortsübliche Vergleichsmiete zu kennen.

Das BGB enthält mehrere Vorschriften, die die Miethöhe begrenzen. Referenzgröße ist dabei jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete.

Doch was ist die ortsübliche Vergleichsmiete? 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.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nirgendwo verbindlich festgelegt. Nur wenn für das betreffende Gebiet ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt wurde, wird nach dem Gesetz vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Immer wieder werden bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete jedoch qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren in Frage gestellt. Häufiger Streitpunkt ist das bei der Erstellung der Mietspiegel zugrunde gelegte Verfahren. Die Folge sind erhebliche Rechtsunsicherheiten bei der Verwendung qualifizierter Mietspiegel und daraus folgend Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern.

Meine Damen und Herren, der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor diesem Hintergrund vor – Zitat –:

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.

Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben.

( V o r s i t z : Amtierende Präsidentin  
Lucia Puttrich)

Es ist jetzt die Bundesjustizministerin am Zug. Sie muss den Koalitionsvertrag insgesamt umsetzen und auch die Regelungen zu den Mietspiegeln nachbessern.

Um Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter zu erhöhen und damit auch die Rechtsdurchsetzung zu erleich-

tern, sind die Grundsätze, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, zu konkretisieren. Auf der Grundlage der bereits bestehenden Ermächtigung in § 558c Absatz 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 der Kommunen für die Erstellung eines Mietspiegels in Grenzen hält.

Meine Damen und Herren, ich darf Sie bitten, unserem Entschließungsantrag „Bessere Mietspiegel – mehr Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“ zuzustimmen. Auf diese Weise können wir als Bundesrat unseren Beitrag zum heutigen Wohngipfel leisten. – Vielen Dank.

**Amtierende Präsidentin Lucia Puttrich:** Ich danke Ihnen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Ich weise die Vorlage dem **Rechtsausschuss** – federführend – sowie dem **Ausschuss für Innere Angelegenheiten** und dem **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** – mitberatend – zu.

<sup>1</sup> Anlage 12

<sup>2</sup> Anlage 13