



Sonderinformation | Mietspiegelreform – Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern werden Mietspiegel Pflicht

Am 1. Juli 2022 tritt das neue Mietspiegelreformgesetz in Kraft. Die Reform des Mietspiegelrechts soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessern und bundesweit mehr Gemeinden veranlassen, Mietspiegel zu erstellen.

Mietspiegel dienen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und sind damit elementar für die Begründung von Mieterhöhungen sowie den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse.

Aktuell beruhen die veröffentlichten Mietspiegel oftmals auf freiwillig bereitgestellten Daten von Vermietern und Mietern. Die wenigsten Vermieter und Mieter stellen jedoch freiwillig Angaben zu ihrem ge-/vermieteten Wohnraum bereit. Daher sind die angewandten Mietspiegel meist nicht repräsentativ. Die Rechtsprechung hat daher häufig angezweifelt, ob der betroffene qualifizierte Mietspiegel auf anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde (vgl. etwa LG Berlin, Urt. v. 17.7.2015 – 63 S 220/11, NJW 2015, 3252; BGH, Urt. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775).

In Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels nunmehr Pflicht. Gemeinden dieser Größe, die bislang keinen Mietspiegel haben, müssen bis zum 1. Januar 2023 einen einfachen Mietspiegel erstellen und veröffentlichen. Bei Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verlängert sich die Frist bis 1. Januar 2024.

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhalten die nach Landesrecht zuständigen Behörden umfassende Rechte bezüglich der Datengewinnung. Das Mietspiegelreformgesetz verpflichtet nunmehr alle Mieter und Eigentümer von Wohnraum, für die Erstellung der örtlichen qualifizierten Mietspiegel auf Verlangen der zuständigen Behörden, darüber Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist sowie über die Anschrift der Wohnung. Auf Verlangen können Vermieter und Mieter darüber hinaus weiter verpflichtet werden, Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:

Beginn des Mietverhältnisses, Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage, Art der Miete und Miethöhe, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter sowie Anschrift der Wohnung und Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.



Verstöße hiergegen – etwa, wenn eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wird – können mit einem Bußgeld von bis zu EUR 5.000,00 geahndet werden. Aus der Gesamtheit dieser Informationen wird ein repräsentativer Mietspiegel durch die zuständigen Behörden erstellt.

Darüber hinaus darf die zuständige Behörde zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels abrufen und verarbeiten. Unter Wahrung des Statistikgeheimnisses dürfen fortan auch die nachfolgenden von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder erhobenen Daten erhoben und verarbeitet werden:

Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel, Art des Gebäudes, Eigentumsverhältnisse, Gebäudetyp, Baujahr, Heizungsart und Energieträger, Zahl der Wohnungen, Art der Nutzung, Leerstandsdauer, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume, Nettokaltmiete, Straße und Hausnummer der Wohnung.

Die Begründung von Mieterhöhungen für Wohnungen durch andere Mittel (insbesondere Benennung von Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten, Mietdatenbank) soll von dem Mietspiegelreformgesetz unberührt bleiben.

Obige Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und ggf. Umsetzung der oben aufgezeigten Maßnahmen in Ihrem Unternehmen.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hier zur Verfügung. Nachfolgende Ansprechpartner haben sich mit vorstehendem Thema besonders beschäftigt.



Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt

[benjamin.riedel@
sonntag-partner.de](mailto:benjamin.riedel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Ingmar Niederkleine

Rechtsanwalt

[ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de](mailto:ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de)

Tel.: +49 911 81511-0



Peter Senski

Rechtsanwalt

[peter.senski@
sonntag-partner.de](mailto:peter.senski@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Marco Meynhardt

Rechtsanwalt

[marco.meynhardt@
sonntag-partner.de](mailto:marco.meynhardt@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter

<https://www.sonntag-partner.de/>