

17.09.21

Beschluss des Bundesrates

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV)

Der Bundesrat hat in seiner 1008. Sitzung am 17. September 2021 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Zur Eingangsformel

§ 6 Absatz 1,

Absatz 2 Satz 1 MsV,

§ 19 Absatz 5 Satz 3 MsV,

§ 24 MsV (Inkrafttreten)

- a) In der Eingangsformel ist die Angabe „Buchstabe e“ durch die Angabe „Buchstabe d“ zu ersetzen.
- b) § 6 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Absatz 1 ist nach dem Wort „nach“ das Wort „anerkannten“ einzufügen.
 - bb) In Absatz 2 Satz 1 ist nach dem Wort „sie“ das Wort „anerkannten“ einzufügen.
- c) In § 19 Absatz 5 Satz 3 sind die Wörter „dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung nach § 24] liegt“ durch die Wörter „dem 1. Juli 2022 liegt“ zu ersetzen.

d) § 24 ist wie folgt zu fassen:

„§ 24

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.“

Begründung

Zu Buchstabe a:

Die neu gefasste Ermächtigungsgrundlage ist infolge einer Umnummerierung jetzt in Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) enthalten. Das Ausfertigungsdatum und die Fundstelle können erst nach der Verkündung des Gesetzes ergänzt werden.

Zu Buchstabe b:

Die Änderungen führen dazu, dass der beabsichtigte Gleichklang zwischen dem Wortlaut des § 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und dem Wortlaut des § 6 Absatz 1 und 2 der Mietspiegelverordnung (MsV) wiederhergestellt wird.

Die Bundesregierung hatte im Regierungsentwurf vorgesehen, den bislang geltenden Maßstab der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze in § 558d Absatz 1 BGB dadurch zu modifizieren, dass das Wort „anerkannten“ gestrichen werden sollte. Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel sollte zukünftig die Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze genügen. Mit der Änderung sollten Unsicherheiten der Praxis darüber, welche wissenschaftlichen Grundsätze anerkannt sind, reduziert und die Weiterentwicklung der Methoden zur Mietspiegelerstellung erleichtert werden. Entsprechend sieht auch § 6 MsV bislang vor, dass qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen sind und für Mietspiegel, die den in den §§ 7 bis 21 MsV geregelten Anforderungen entsprechen, vermutet wird, dass sie wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen.

Der Bundestag hat entschieden, an dem für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bisher geltenden Maßstab der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ in § 558d Absatz 1 BGB festzuhalten. Dies hat er damit begründet, dass dem denkbaren Umkehrschluss vorgebeugt werden soll, dass die Anforderungen an die wissenschaftlichen Grundsätze zukünftig niedriger sein könnten als bislang.

Um nunmehr den Gleichklang zwischen § 558d BGB und § 6 MsV wiederherzustellen, bedarf es der aufgezeigten Anpassungen des Wortlauts in § 6 MsV.

Zu Buchstabe c:

Durch die genaue Festlegung des Inkrafttretens besteht keine Notwendigkeit mehr für den Einsetzensbefehl. Das Datum kann eingesetzt werden.

Zu Buchstabe d:

Das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts und die Mietspiegelverordnung sollen zur gleichen Zeit in Kraft treten. Deswegen sehen beide vor, dass sie am Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Quartals in Kraft treten. Diese Formulierung wurde in der Erwartung gewählt, dass sich der Bundesrat an einem Termin mit beiden Vorhaben befassen würde.

Nachdem das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts den Bundesrat am 25. Juni 2021 passiert hat, wird es am 1. Juli 2022 in Kraft treten. Um sicherzustellen, dass das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung gleichzeitig in Kraft treten, soll die Regelung zum Inkrafttreten neu formuliert und an das Datum des Inkrafttretens des Mietspiegelreformgesetzes angepasst werden. Dies erscheint angezeigt, da es für ein gleichzeitiges Inkrafttreten anderenfalls auf das konkrete Verkündungsdatum der Mietspiegelverordnung ankäme. Falls diese erst im Oktober 2021 erfolgen könnte, würde die Mietspiegelverordnung erst zum 1. Oktober 2022 und damit drei Monate nach dem Gesetz zur Mietspiegelreform in Kraft treten. Dies ließe sich aber nicht mit absoluter Sicherheit vermeiden, da sich der Bundesrat erst am 17. September 2021 mit der Mietspiegelverordnung befassen kann und etwaige Maßgaben – so wie die hier vorgeschlagene – im Anschluss daran noch eines weiteren Kabinettschlusses bedürften. Daher soll die Formulierung nunmehr so gefasst werden, dass ein gleichzeitiges Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung unabhängig von dem konkreten Datum der Verkündung der Mietspiegelverordnung gewährleistet ist.