

Stadt Leipzig
Sozialamt Abteilung Soziale Wohnhilfen
Sachgebiet Wohnraumversorgung
04092 Leipzig

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung
Universitätsstraße 31
D-93053 Regensburg

Telefon +49 (941) 943-5081
Telefax +49 (941) 943-815080

steffen.sebastian@irebs.de
www.finance.irebs.de

Stellungnahme zur Geltungsdauer Qualifizierter Mietspiegel Mietspiegel 2020 und 2022 der Stadt Leipzig

Ich nehme auf Hinweis der Stadt Leipzig wie erbeten zum Ablauf der Gültigkeit der o. a. Mietspiegel Stellung. Ich darf der Ordnung halber darauf hinweisen, dass dies in meiner Eigenschaft als Lehrstuhlinhaber der Universität Regensburg und nicht als Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. erfolgt. Alle nachfolgenden Ausführungen sind daher ausschließlich meine persönliche wissenschaftliche Auffassung. Die Erstellung erfolgt ehrenamtlich und ohne Honorar.

Nach § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen. Bereits vor der Mietspiegelreform war es streitig, wann diese Fristen beginnen. In Frage kommen der Stichtag der Datenerhebung, das Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels sowie das Datum der Anerkennung. Da ein Mietspiegel erst mit der Anerkennung existiert, ist nach Börstinghaus/Clar (2013) das **Datum der Anerkennung des Mietspiegels** maßgeblich.¹

Im Zuge der Mietspiegelreform wurden mit Wirkung zum 1. Juli 2022 die Sätze 4 und 5 angefügt. Nach Satz 4 ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Anpassung „*der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden*“. Dies gilt nach Satz 5 „*entsprechend für die Veröffentlichung*“ des Mietspiegels. Die Formulierung ist aus meiner Sicht wenig gelungen, da sich weiterhin nicht unmittelbar erschließt, wann ein Mietspiegel tatsächlich zu veröffentlichen ist. Streitig ist damit bereits jetzt die Auslegung des Satzes 5. Dieser könnte bedeuten:

Option a) Maßgeblicher Zeitpunkt für die (späteste) Veröffentlichung der Anpassung ist der Stichtag, zu dem die Daten für die Neuerstellung des Mietspiegels erhoben wurden.

Option b) Maßgeblicher Zeitpunkt für die (späteste) Veröffentlichung der Anpassung ist der Tag der Veröffentlichung der Neuerstellung des Mietspiegels.

¹ Vgl. Ulf Börstinghaus, Michael Clar (2013): Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Auflage, München, C. H. Beck, S. 197, Rn. 437 m. w. N.

Aufgrund der unklaren Formulierung vertritt Börstinghaus (2022) eine Auslegung nach Option a): *„Richtigerweise war immer schon der Stichtag maßgeblich, zu dem die Daten erhoben wurden. Das sah der Gesetzgeber jetzt ebenfalls so und nahm diesen Fristbeginn ausdrücklich in § 558d II 4 BGB auf mit der Folge, dass Mietspiegel in erheblich kürzeren Abständen veröffentlicht werden müssen [...].*

Beispiel: Der qualifizierte Mietspiegel 2022 beruht auf einer Datenerhebung zum 1.9.2021. Er wird am 1.2.2022 veröffentlicht. Die Fortschreibung muss zum 1.9.2023 erfolgen [...]. Mangels solcher Fortschreibung handelt es sich ab 1.9.2023 um keinen qualifizierten Mietspiegel mehr. Die Neuaufstellung muss spätestens zum 1.9.2025 erfolgen, was eine Datenerhebung ca. mit Stichtag zum 1.3.2025 voraussetzt.“²

Bei näherer Betrachtung wird aber offensichtlich, dass diese Auffassung nicht zutreffend sein kann. Wesentliche Auslegungshilfe ist hierbei die Begründung zum Gesetz (BT-Drs. 19/26918, S. 23 f.).

„Dabei sind jeweils zwei voneinander unabhängig laufende Zeiträume kumulativ zu beachten: Gemäß [§ 558d Abs. 2 Satz 4] darf zwischen dem Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel ursprünglich erhoben wurden, und dem nunmehr für die Stichprobenerhebung oder Indexfortschreibung festzulegenden Stichtag kein Zeitraum liegen, der länger als die in Satz 1 beziehungsweise Satz 3 geregelte Frist ist.“

Dies bedeutet, dass zwischen dem Stichtag der Datenerhebung der Mietspiegelneuerstellung und dem Stichtag der Anpassung maximal ein Zeitraum von zwei Jahren liegen dar. Bereits hieraus folgt, dass der Stichtag der Datenerhebung nicht auch für das Datum der Veröffentlichung der Anpassung maßgeblich sein kann. Eine Veröffentlichung vor dem Stichtag der Datenerhebung ist logisch nicht möglich.

In der Begründung wird weiter konkretisiert, dass nach Satz 5 *„[...] auch der Zeitraum zwischen der Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels und seiner Anpassung beziehungsweise Neuerstellung die genannte Frist nicht überschreiten [darf]. Wird ein Mietspiegel mittels einer Stichprobe angepasst, muss der Stichtag für die Stichprobe spätestens [zwei] Jahre nach dem Stichtag liegen, zu dem die Mietspiegeldaten erhoben wurden. Erfolgt die Anpassung über den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, muss ein Index spätestens [zwei] Jahre nach dem Stichtag der Datenerhebung zugrunde gelegt werden. Spätestens [zwei] Jahre nach Veröffentlichung des Mietspiegels ist auch seine Anpassung zu veröffentlichen.“*

Offensichtlich war vom Gesetzgeber also Option b) beabsichtigt. Es wäre wünschenswert, wenn der Gesetzestext ebenso klar wie die Begründung formuliert wäre. Folgt man einer Auslegung über die Begründung, so ist ein qualifizierter Mietspiegel ab dem Tag seiner Veröffentlichung zwei Jahre gültig. Erfolgt die Veröffentlichung der Anpassung später als zwei Jahre nach Veröffentlichung der Neuerstellung des Mietspiegels, so hat die Anpassung nur noch die Qualität eines einfachen Mietspiegels. Bei der Anpassung ist zusätzlich darauf zu achten, dass zwischen dem Stichtag der ursprünglichen Datenerhebung und dem in der Anpassung verwendeten Stichtag nicht mehr als zwei Jahre liegen.

² Ulf Börstinghaus (2022): Das neue Mietspiegelrecht, NJW, S. 1841, Rd.-Nr. 15.

Das o. a. Beispiel müsste also richtig lauten: „Der qualifizierte Mietspiegel 2022 beruht auf einer Datenerhebung zum 1.9.2021. Er wird am 1.2.2022 veröffentlicht. Die Fortschreibung muss **mit Stichtag** zum 1.9.2023 erfolgen **und spätestens am 1.2.2024 veröffentlicht werden**. Mangels solcher Fortschreibung handelt es sich ab dem **1.2.2024** um keinen qualifizierten Mietspiegel mehr. Die Neuaufstellung muss spätestens zum **1.2.2026 veröffentlicht werden**, was eine Datenerhebung ca. mit Stichtag zum **1.6.2025** voraussetzt.“

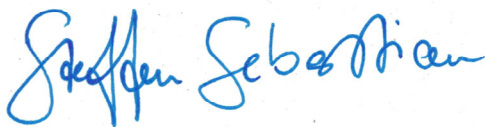
Wenn statt einer Anpassung eine vollständige Neuerstellung vorgenommen wird, ist für eine lückenlose Geltungsdauer der qualifizierten Mietspiegel nur der Zeitpunkt der Veröffentlichung zu beachten, d. h. der neue Mietspiegel ist dann spätestens zwei Jahre nach der Veröffentlichung des alten Mietspiegels zu veröffentlichen. Der Stichtag der Datenerhebung kann hingegen bei einer Neuerstellung jeweils unabhängig vom Stichtag der letzten Neuerstellung gewählt werden.

Im Fall der Mietspiegel der Stadt Leipzig stellt sich die Lage wie folgt dar: Der Leipziger Mietspiegel 2020 wurde zum Stichtag 1.08.2020 neu erstellt und am 24.06.2021 veröffentlicht. Der Leipziger Mietspiegel 2020 wurde durch die Ratsversammlung am 23.06.2021 anerkannt. Da die Mietspiegelreform erst zum 1.7.2022 in Kraft getreten ist, ist hierfür noch die vorherige Rechtslage maßgeblich. Folgt man der o. a. Auffassung von Börstinghaus/Clar (2013), so ist das Datum der Anerkennung maßgeblich; demnach war der Mietspiegel bis zum **23.06.2023** gültig. Eine Anpassung hätte spätestens zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden müssen. Bei einer Anpassung wäre der Stichtag 1.08.2022 zu wählen.

Bei dem Leipziger Mietspiegel 2022 handelt es sich jedoch nicht um eine Anpassung, sondern um eine vollständige Neuerstellung. Eine Neuerstellung stellt die beste und genaueste Form der Aktualisierung eines Mietspiegels aufgrund veränderter Marktbedingungen dar und ist mit erheblich größerem Aufwand verbunden als eine einfache Anpassung mittels Inflationsrate oder einer nach § 23 Mietspiegelverordnung (Msv) reduzierten Stichprobe. Da es sich um eine Neuerstellung handelt, ist der Stichtag des letzten Mietspiegels ohne Relevanz. Sinnvollerweise war hier vielmehr ein Stichtag zu wählen, der möglichst nahe an dem Beginn der Datenerhebung liegt, um zum Zeitpunkt der Veröffentlichung ein möglichst aktuelles Bild der Marktverhältnisse zu erhalten.

Der Leipziger Mietspiegel 2022 wurde zum Stichtag 01.10.2022 neu erstellt und am 15.06.2023 veröffentlicht, mithin acht Tage vor Ablauf der Gültigkeit des Mietspiegels 2020. Die Stadt Leipzig verfügte somit seit dem 24.06.2021 lückenlos über einen gültigen Mietspiegel.

Regensburg, den 21. Februar 2024



Prof. Dr. Steffen Sebastian