

Bericht^{*)}

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 19/26918 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts
(Mietspiegelreformgesetz – MsRG)**

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae,
Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/15264 –

Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel

^{*)}Die Beschlussempfehlung wurde auf BT-Drs. 19/30933 gesondert verteilt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Johannes Fechner, Jens Maier, Katharina Willkomm, Gökay Akbulut und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/26918** in seiner 222. Sitzung am 16. April 2021 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/15264** in seiner 137. Sitzung am 19. Dezember 2019 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/26918 in seiner 124. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Ausschuss beschließt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD. Der Ausschuss beschließt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Entschließungsantrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/26918 in seiner 81. Sitzung am 22. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/26918 in seiner 74. Sitzung am 14. April 2021 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich aus dem Leitprinzip 1 - Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden, Leitprinzip 5 - Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern und Indikator 8.1 - Ressourcenschonung: Gesamtrohstoffproduktivität. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Der Gesetzentwurf stehe im Einklang mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, indem er die Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern sicherstelle. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/15264 in seiner 81. Sitzung am 22. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP die Ablehnung des Antrags.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 135. Sitzung beschlossen, am 19. Mai 2021 eine öffentliche Anhörung zur Vorlage auf Drucksache 19/26918 durchzuführen. In seiner 143. Sitzung am 21. April 2021 hat der Ausschuss beschlossen, die Vorlage auf Drucksache 19/15264 in die bereits beschlossene öffentliche Anhörung zu der Vorlage auf Drucksache 19/26918 einzubeziehen. Die öffentliche Anhörung hat der Ausschuss in seiner 156. Sitzung am 19. Mai 2021 durchgeführt. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Axel Gedaschko	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Präsident
Sebastian Klöppel	Deutscher Städtetag, Köln
Jürgen Michael Schick	Immobilienverband Deutschland - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V., Berlin Präsident
Prof. Dr. Steffen Sebastian	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission
Lukas Siebenkotten	Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Präsident
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Präsident
Dr. Melanie Weber-Moritz	Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Bundesdirektorin
Reiner Wild	Berliner Mieterverein e. V. Geschäftsführer

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 156. Sitzung vom 19. Mai 2021 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 19/26918 lag dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eine Petition vor.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf **Drucksache 19/26918** in seiner 161. Sitzung am 22. Juni 2021 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Beschlussempfehlung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Ausschuss eingebracht haben und der mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der FDP und AfD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen wurde.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** hat folgenden **Entschließungsantrag** zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 19/26918 in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht, den dieser mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. abgelehnt hat:

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz möge beschließen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- I. Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz fordert die Bundesregierung auf, folgende Änderungen an dem vorliegenden Gesetzentwurf vorzunehmen, um Mieter*innen vor Überlastung durch steigende Mieten zu schützen:
1. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu begrenzen und dazu
 - a. den maximal zulässigen Mietanstieg in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 2,5 Prozent im Jahr zu begrenzen (Kappungsgrenze), wobei die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze weiterhin nicht überschritten werden darf;
 - b. Bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen;
 - c. Ist ein qualifizierter Mietspiegel in einer Gemeinde vorhanden, dann soll die Begründungsmöglichkeit der 3 Vergleichswohnungen nicht mehr anwendbar sein;
 2. den Anstieg der Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich zu bremsen und dazu bundesweit die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten 20 statt sechs Jahre zu berechnen;
 3. die Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete für Mieterinnen und Mieter transparent und rechtssicher zu machen und daher
 - a. qualifizierte Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen und innerhalb der Verordnung außergerichtliche Kriterien für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu streichen, sowie
 - b. es Gemeinden mit Wohnraummangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen mit einer anteiligen Förderung z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, auch so, dass Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können, und
 4. Ergänzend zum Gesetzentwurf ein Bundesmodellprojekt zur Erstellung einzelner Mietdatenbanken aufzusetzen und damit deren praktische Anwendbarkeit zu evaluieren.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlage auf Drucksache 19/15264 in seiner 161. Sitzung am 22. Juni 2021 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP, die Ablehnung des Antrags.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sah in dem Gesetzentwurf einen Schritt in die richtige Richtung, da er mehr Rechtssicherheit schaffe und die Anwendung des Mietspiegels erleichtere. Die Fraktion hätte sich aber eine weitergehende Regelung gewünscht, wie insbesondere die Streichung der Möglichkeit, durch Anführen einer Vergleichswohnung das Instrument des Mietspiegels zu umgehen, oder die Verlängerung der Geltungsdauer des Mietspiegels. Im Ergebnis stelle der Gesetzentwurf daher eine vertane Chance dar. Menschen mit geringeren Einkommen könnten sich in Ballungszentren heute kaum noch eine Wohnung leisten. Der Gesetzentwurf biete keine Lösung, um den Mietenanstieg abzubremsen. Vielmehr hätte es dafür weitergehender Regelungen bedurft, wie etwa einer Absenkung der Kappungsgrenze oder einer Ausweitung der Kriterien der Berechnungsgrundlage des Mietspiegels.

Die Fraktion der SPD bewertete den Gesetzentwurf als einen großen Erfolg. Eine entscheidende Verbesserung sei insbesondere, dass nun Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, einen Mietspiegel erstellen müssten. Der Gesetzentwurf schaffe insgesamt sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Vermieterinnen und Vermieter ein Mehr an Rechtssicherheit und sei mithin mehr als nur ein Schritt in die richtige Richtung.

Die Fraktion der FDP lehnte den Gesetzentwurf ab. Insbesondere sprach sie sich gegen eine Verpflichtung der Gemeinden aus, einen Mietspiegel zu erstellen, bei der ortsüblichen Vergleichsmiete den Bezugsrahmen bei langen sechs Jahren zu belassen und die Verpflichtung zur Datenerhebung durch die Kommunen zu einer kostspieligen Angelegenheit zu machen. Sie verwies auf ihren Vorschlag einer Datensammlung durch die Finanzämter im Zuge der Bearbeitung der Steuererklärung.

Die Fraktion der CDU/CSU betonte, dass die primäre Funktion des Mietspiegels nicht die eines politischen Steuerungsinstruments sei, um Mieten zu begrenzen, sondern als rechtlich verbindlicher Orientierungsrahmen diene. Sie müssten einen aktuellen Überblick über den Wohnungsmarkt geben. Mietspiegel seien nicht mehr repräsentativ, wenn die Daten, auf denen sie basieren, zu alt seien. Sonst würden sie auch ihre Akzeptanz und damit

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

ihre befriedende Funktion verlieren. Deswegen sei es richtig, dass der Bindungszeitraum nicht von zwei auf drei Jahre verlängert werde. Im Übrigen müsse der qualifizierte Mietspiegel weiterhin nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt werden, um politischer Einflussnahme einen Riegel vorzuschieben. Zur Regulierung der Miethöhe seien von der Koalition in dieser Legislaturperiode viele Maßnahmen auf den Weg gebracht worden. So sei bereits bei der ortsüblichen Vergleichsmiete der Bezugsrahmen von vier auf sechs Jahre erhöht worden. Denn grundsätzlich bestehe Einigkeit, dass es sozialer Leitplanken im Mietrecht bedürfe.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/26918 erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 19/26918 verwiesen.

Allgemeiner Teil

Mit der Formulierungshilfe werden inhaltliche Aspekte aufgegriffen, die im Rahmen des bisherigen Gesetzgebungsverfahrens erörtert worden sind.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, zum einen eine Regelung zur Unabhängigkeit der Mietspiegelersteller zu entwickeln, und zum anderen eine Regelung die die Sachkunde der Mietspiegelersteller garantiert.

Der Gesetzentwurf sieht für § 558c Absätze 1 und 4 BGB vor, dass die Aufgaben vom Bund nicht mehr direkt den Gemeinden zugewiesen werden, sondern den „nach Landesrecht zuständigen Behörden“. Der Regierungsentwurf hat ausführlich darauf Bezug genommen, warum diese Änderung verfassungsrechtlich geboten erscheint (Bundestagsdrucksache 19/26918 S. 21). Dieser Einschätzung schließt sich der Bundestag ausdrücklich an. Unter Beachtung der Unabhängigkeit der Gesetzgebungsverfahren der Länder hält der Bundestag es jedoch für erstrebenswert und zielführend, wenn die Mietspiegel weiterhin möglichst auf kommunaler Ebene erstellt werden. Dies sichert den erforderlichen lokalen Bezug von Mietspiegeln und damit eine hohe Akzeptanz dieser Mietspiegel. Hierdurch würde das Ziel des Gesetzgebungsverfahrens – die Verbreitung und Akzeptanz von Mietspiegeln zu erhöhen – nach Auffassung des Bundestages im Rahmen der neu zu erarbeitenden Zuständigkeitsverteilung der Länder am besten umgesetzt.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Zum (bisherigen) Buchstaben c (Streichung der Änderung in § 558c Absatz 3 BGB)

Der Bundestag hält an dem in § 558c Absatz 3 Satz 1 BGB vorgesehenen Bindungszeitraum von zwei Jahren für einfache Mietspiegel fest. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Verlängerung auf drei Jahre soll nicht beibehalten werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Daten des Mietspiegels aktuell und aussagekräftig sind.

Zu Buchstabe c (Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB)

Mit der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln soll die Verbreitung von Mietspiegeln erhöht werden. Zumindest in Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern soll gewährleistet werden, dass Mietspiegel als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stets zur Verfügung stehen.

Bereits im Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik vom 30.12.1994 wurde die Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht vorgeschlagen (Bundestags-Drucksache 13/159, S. 124). Die stattdessen beibehaltene Regelung in § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB, nach der Mietspiegel erstellt werden sollen, wenn ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, hat nicht zur flächendeckenden Verbreitung von Mietspiegeln in Groß- und Mittelstädten geführt. Selbst von den Gemeinden mit über 50 000 Einwohnern verfügen nur etwa 84 Prozent über einen Mietspiegel (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - BBSR, Wohnungsmarktbeobachtung, Mietspiegelsammlung, Stand: August 2020).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern ist aber davon auszugehen, dass ein Bedürfnis für einen Mietspiegel besteht und dass die Mietspiegelerstellung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Gemeinden von solcher Größenordnung zeichnen sich durch eine Vielzahl an Wohnraummietverhältnissen aus, die eine ausreichende Datengrundlage bilden, um Mietspiegel mit angemessenem Aufwand zu erstellen. Aufgrund der Vielzahl von Mietverhältnissen besteht auch ein erhöhtes Bedürfnis für einen Mietspiegel. Auf den örtlichen Wohnungsmärkten kommt Mietspiegeln eine zentrale Bedeutung zu. Sie sind das wichtigste Darstellungsinstrument für die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ihrerseits Maßstab für Mieterhöhungen im Bestand nach den §§ 558 ff. BGB und für die zulässige Wiedervermietungsmiete in von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 556d BGB – sogenannte Mietpreisbremse). Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur sehr aufwändig über Sachverständigengutachten ermitteln. Darüber hinaus werden Mietspiegel und das ihnen zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII.

Die Pflicht bezieht sich auf die Erstellung einfacher Mietspiegel, schließt aber nicht aus, dass in Erfüllung dieser Pflicht auch ein qualifizierter Mietspiegel erlassen werden kann. Den nach Landesrecht zuständigen Behörden bleibt es unbenommen, diese Pflicht durch den qualitativ hochwertigeren Mietspiegel zu erfüllen.

Zu Doppelbuchstabe bb (Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht)

Sobald eine Gemeinde mehr als 50 000 Einwohner aufweist, ist für ihr Gebiet ein Mietspiegel zu erstellen.

Die nach Landesrecht zuständige Behörde hat Sorge dafür zu tragen, dass diese Pflicht umgesetzt wird. Es besteht aber Freiheit in der Wahl der Mittel, wie diese Pflicht umgesetzt wird. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann sich hierzu der Hilfe Dritter bedienen. Der Mietspiegel kann insbesondere auch von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter erstellt werden. Auch kann der Mietspiegel gemäß § 558c Absatz 2 BGB für mehrere Gemeinden oder für Teile der Gemeinde erstellt werden. Entscheidend ist, dass alle Teile einer Gemeinde, die mehr als 50 000 Einwohner aufweist, in den Geltungsbereich eines Mietspiegels fallen. Bei der Umsetzung dieser Pflicht ist auch die in § 558c Absatz 3 BGB geregelte Sollvorschrift zur Aktualisierung von Mietspiegeln zu beachten.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 1 BGB)

Der für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel geltende Maßstab der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze in § 558d Absatz 1 BGB soll beibehalten werden. Der Bundestag hält an dieser etablierten Formulierung fest. Hierdurch soll dem möglichen Umkehrschluss vorgebeugt werden, dass die Anforderungen an die wissenschaftlichen Grundsätze zukünftig niedriger sein könnten. Daher wird die im Reg-E vorgesehene Streichung nicht beibehalten.

Zu Doppelbuchstabe bb (Ergänzung des Wortes anerkannt)

Auch in den neu einzufügenden Sätzen 2 und 3 wird der Begriff anerkannt vor wissenschaftlichen Grundsätzen ergänzt. Da die Regelungen der Sätze 2 und 3 auf die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze des Satz 1 Bezug nehmen, sind beide entsprechend anzupassen. Eine inhaltliche Änderung der in den Sätzen 2 und 3 enthaltenen Vermutungsregelung ist damit nicht beabsichtigt.

Zu Buchstaben b

Zu (bisherigem) Doppelbuchstaben aa (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bundestag hält an dem in § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB vorgesehenen Bindungszeitraum von zwei Jahren für qualifizierte Mietspiegel fest. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Verlängerung auf drei Jahre soll nicht beibehalten werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Daten des Mietspiegels aktuell und aussagekräftig sind.

Zu (bisherigem) Doppelbuchstaben bb (Streichung der Änderung in § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB)

Auch die in § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB vorgesehene Frist, zumindest alle vier Jahre einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu müssen, soll unverändert bleiben. Satz 3 sollte lediglich die verlängerte Frist des Satz 1 widerspiegeln. Daher ist Satz 3 ebenfalls unverändert beizubehalten.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Nummer 1 (Artikel 229)

Mit der Übergangsregelung soll Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohner, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes keine Mietspiegel erstellt haben, ein ausreichender Zeitraum belassen werden, um erstmalig einen Mietspiegel zu erstellen. Dies wird nicht in allen Fällen bis zum Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen können, da u.a. Daten erhoben und bewertet sowie gegebenenfalls Gremien befasst werden müssen, bevor ein Mietspiegel erstellt und dann anerkannt werden kann. Würde dieser Zeitraum zu knapp bemessen, könnte dies zu Lasten der Qualität der Mietspiegel gehen. Dies soll durch die Übergangsfrist vermieden werden. Die Erstellung eines einfachen und eines qualifizierten Mietspiegels stellen unterschiedlich hohe Anforderungen an den Ersteller. Daher erscheint eine differenzierte Übergangsfrist für einfache und qualifizierte Mietspiegel angemessen. Die Erstellung einfacher Mietspiegel erscheint innerhalb eines Zeitraums von ca. 18 Monaten nach Abschluss des Gesetzgebungsvorhabens ausreichend. Da die Erstellung qualifizierter Mietspiegel deutlich aufwändiger ist, ist hierfür ein Zeitraum von ca. zweieinhalb Jahren nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens angemessen, innerhalb dessen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und veröffentlicht werden muss.

Zu Nummer 2 (Artikel 238)

Redaktionelle Anpassung an die Einfügung der neuen Nummer 1.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Zu Absatz 1

Es handelt sich hierbei um eine Folgeänderung zur Änderung des § 558c Absatz 3 BGB. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht beabsichtigt.

Berlin, den 23. Juni 2021

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dr. Johannes Fechner
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Gökay Akbulut
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.