

16.12.22

Beschluss des Bundesrates

Entschießung des Bundesrates „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“

Der Bundesrat hat in seiner 1029. Sitzung am 16. Dezember 2022 beschlossen, die aus der Anlage ersichtliche Entschießung zu fassen.

Anlage

Entschließung des Bundesrates „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“

1. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass qualifizierte Mietspiegel alternativ zum Verbraucherpreisindex auch anhand eines geeigneten Mietpreisindex angepasst werden können, der die durchschnittliche Preisentwicklung auf den Mietmärkten ohne Einbeziehung der übrigen Verbraucherpreise abbildet. Die Bundesregierung möge hierzu zeitnah einen Gesetzentwurf vorlegen.
2. Vor dem Hintergrund der aktuell extremen Preisentwicklungen, vor allem im Bereich der Energiekosten, hält der Bundesrat auch eine Anpassung im Bereich der Indexmietverträge für geboten. Der Bundesrat verweist insoweit auf den von der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder auf ihrer Frühjahrskonferenz vom 1. und 2. Juni 2022 gefassten Beschluss „Mieterinnen und Mieter vor uferlosem energiekostenbedingtem Anstieg von Indexmieten schützen!“ und unterstützt diesen ausdrücklich.

Begründung

Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Anpassung kann gemäß § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB entweder mittels einer neuen Stichprobe oder anhand des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (§§ 22, 23 MsV) erfolgen. Andere Anpassungsmethoden sind für qualifizierte Mietspiegel nicht zugelassen.

Die Möglichkeit der Mietspiegelfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex

dient vor allem der finanziellen Entlastung der Gemeinden, denen auch nach der Mietspiegelreform üblicherweise die Aufgabe der Mietspiegelerstellung zukommt. Sie ist als Anpassungsmethode zwar unscharf, insbesondere weil die Entwicklung der Mietpreise im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts nur zu einem Anteil von rund 20 Prozent Berücksichtigung findet. Dafür bietet sie den Gemeinden eine kostengünstige Alternative zur Anpassung mittels neuer Datenerhebung, die den Geldwert der vereinbarten Mieten sichert (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 558d Rn. 118).

Durch die aktuell stark angewachsene Inflationsdynamik ist der Weg einer Indexanpassung für die Gemeinden aber höchst problematisch. Für einen im Juli 2020 erstellten Mietspiegel hätte sich im Fall einer Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex im Juli 2022 z. B. bereits eine Steigerung von rund 11,6 Prozent ergeben (vgl. Monatsbericht des Statistischen Bundesamts zu den Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Juli 2022, Seite 6, abrufbar unter www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/_publikationen-innen-monatsbericht.html, letzter Abruf 9. September 2022). Gemeinden, die ihre qualifizierten Mietspiegel anpassen müssen, stehen damit vor der Wahl, ob sie ihre Mietspiegelwerte entlang der allgemeinen Preisentwicklung deutlich hochsetzen, wodurch der Mietspiegel zum ungewollten Mietpreistreiber wird, oder ob sie den erheblichen Zusatzaufwand einer Zwischenerhebung auf sich nehmen.

Als Ausweg sollte den Gemeinden alternativ zum Verbraucherpreisindex eine Indexanpassung anhand eines geeigneten Mietpreisindex ermöglicht werden, der die durchschnittliche Preisentwicklung auf den Mietmärkten ohne Einbeziehung des übrigen Preisgeschehens wiedergibt. Im Rahmen der Bestimmung des Verbraucherpreisindex ermittelt das Bundesamt für Statistik schon bislang auch einen bundesweiten sowie länderspezifische Mietpreisindizes. Zum Vergleich lag die Wachstumsrate des bundesweiten Mietpreisindex im Zeitraum Juli 2020 bis Juli 2022 lediglich bei rund 3,1 Prozent (vgl. Monatsbericht des Bundesamts für Statistik zu den Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Juli 2022, S. 14, Abruf w. o.).

Durch eine Zulassung dieses oder eines vergleichbaren Mietpreisindex als Anpassungsmaßstab würde den Gemeinden auch künftig eine kostengünstige Aktualisierungsmethode zur Verfügung stehen, mit der das derzeit deutlich niedrigere Preiswachstum bei den Mieten im Vergleich zur allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung abgebildet werden kann. Dies wäre nicht nur für die durch stark ansteigende Warmmieten belasteten Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die von hohen Energiekosten nicht minder betroffenen Kommunalhaushalte eine wichtige und an-

gesichts der aktuellen Preisentwicklung dringend gebotene Hilfestellung.

Die Problematik inflationsbedingt stark ansteigender Mieten stellt sich darüber hinaus besonders bei Indexverträgen gemäß § 557b BGB, bei denen die Miete in jährlichen Abständen entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex heraufgesetzt werden kann. Auch hier wirken sich die Preissteigerungen doppelt auf die Wohnkosten aus, da Mieterinnen und Mieter neben den hohen Zusatzkosten für Energie und Heizung mit deutlichen Mieterhöhungen entsprechend der Inflationsrate rechnen müssen. Deshalb hat sich die Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder auf ihrer Frühjahrskonferenz vom 1. und 2. Juni 2022 dafür ausgesprochen, Mieter mit Indexmieten zu entlasten. Der Bundesminister der Justiz wurde aufgefordert, die Einführung einer wirksamen dämpfenden Regelung für die Erhöhung von Indexmieten zu prüfen, die eine doppelte Belastung von Mietern durch steigende Energiepreise vermeidet (der vollständige Beschluss ist abrufbar unter www.justiz.bayern.de/media/pdf/top_i.17_-_indexmietanstieg_deckeln.pdf).

Um Mieterinnen und Mietern auch bei Indexmietverträgen einen angemessenen Schutz vor übermäßigen Wohnkostensteigerungen infolge der hohen Inflation zu gewähren, ist der Beschluss der Justizministerkonferenz ausdrücklich zu unterstützen.