

Aktuelle Anforderungen an die Mietspiegelerstellung aus richterlicher Sicht

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

Berlin, 27. Februar 2023

Übersicht

- Bedeutung der Mietspiegel im deutschen Mietrecht
- Anlass und zentrale Ziele der Mietspiegelreform
- Grundsätzliche und aktuelle Probleme der Reform aus juristischer Sicht

Bedeutung der Mietspiegel im deutschen Mietrecht

- Verbot der Änderungskündigung
- Verfassungsrechtliche Verpflichtung einen Ausgleich zu schaffen
- Unbestimmter Rechtsbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bedeutung der Mietspiegel im deutschen Mietrecht

- Im I. WKSchG von 1971 wurde nur verlangt, dass Vermieter seinen Anspruch „begründen muss“.
- Im II. WKSchG wurden ab 1974 „Mietspiegel“ erwähnt:

Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Abs. 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Bedeutung der Mietspiegel im deutschen Mietrecht

- Mietspiegel waren also nur als vorprozessuales Begründungsmittel gedacht.
- Empirisch erstellte Mietspiegel wurden aber von Gerichten in der Folgezeit im Zustimmungsprozess mit unterschiedlichster dogmatischer Begründung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.
- Bereits in den 1990´er Jahren Streit über die richtige Methode. Ergebnis schon damals: Beide Methoden geeignet.

Das Mietrechtsreformgesetz

- Im Rahmen der letzten großen Mietrechtreform hat der Gesetzgeber versucht diese Rechtsprechung zu kodifizieren.
- Geschaffen wurde der „qualifizierte Mietspiegel“.
- Ihm soll im Zustimmungsprozess eine Vermutungswirkung dahingehend zukommen, dass die in ihm angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.
- Damit ist der qualifizierte Mietspiegel zwar immer noch kein Beweismittel im Prozess aber eine Beweislastnorm.

Der qualifizierte Mietspiegel

- Voraussetzung ist die Erstellung nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Mietspiegelerstellung
- Eine Legaldefinition gab und gibt es nicht (auch nicht in der MsV)!
- Es streiten sich verschiedene Wissenschaften darum, wessen Grundsätze einzuhalten sind.
- Ausgangspunkt ist der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er ist nach hM empirische normativ zu verstehen. Das bedeutet, sowohl empirische wie auch juristische Vorgaben müssen beachtet werden.

Blank (PiG 62, 17, 27): Ein statistisch richtiger
Mietspiegel kann juristisch falsch sein

Der qualifizierte Mietspiegel

- Massive Problemverschärfung durch die Einführung der sog. Mietpreisbremse
- Bisher hatte die ortsübliche Vergleichsmiete nur Bedeutung für Bestandsmietenerhöhungen, jetzt plötzlich auch für die Höhe der Neuvertragsmieten.
- Deshalb in Konfliktgemeinden Streit über die Qualität von Mietspiegeln.

- In 20 Jahren aber nur 5 Fälle

Anlass und zentrale Ziele der Mietspiegelreform

- Hintergrund vor allem die Beweislastfrage
- Hard cases make bad law
- Seit 2013 auf der „Berliner Agenda“
- Inzwischen hatten die Gerichte die Probleme aber im Wesentlichen gelöst.
- Auf den letzten Drücker der 19. Legislaturperiode in der ursprünglich letzten Sitzung am 24.6.21 nach Mitternacht wurde das Mietspiegelreformgesetz verabschiedet. Änderung des BGB und des EGBGB sowie Ermächtigung für MsV, die am 17.9.21 vom BR verabschiedet wurde. Inkrafttreten 1.7.2022.

Was hat sich nicht geändert

- Qualifizierter Mietspiegel weiterhin nach den „anerkannten“ wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.
- Fristen zwei/vier Jahre geblieben

Was hat sich geändert

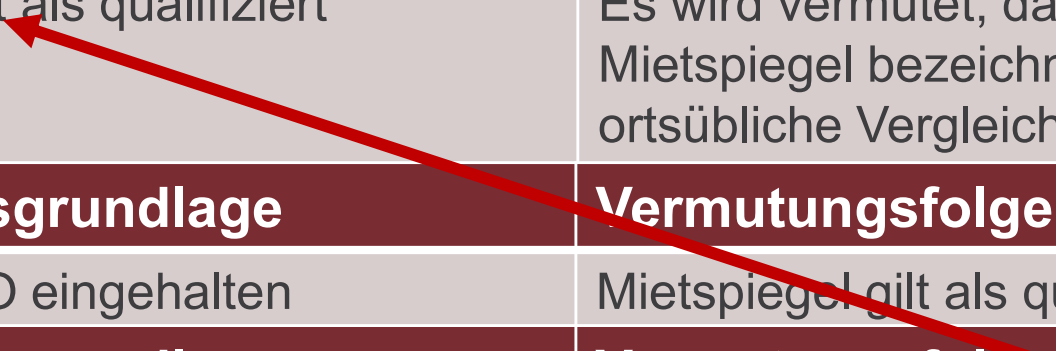
- Klarstellung für Fristbeginn
- Aber vor allem zwei neue Vermutungen, wann der Mietspiegel nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde:
 - Einhaltung der Vorgaben der MsV
 - Dreifach Zustimmung der zuständigen Behörde, und je eines Interessenvertreters der Vermieter und Mieter.

Die „Vermutungstrias“

Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Mietspiegel gilt als qualifiziert	Es wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
MietspiegelVO eingehalten	Mietspiegel gilt als qualifiziert
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Gemeinde und je eine Vertreter Mieter/Vermieter haben Mietspiegel als qualifiziert anerkannt	MietspiegelVO eingehalten

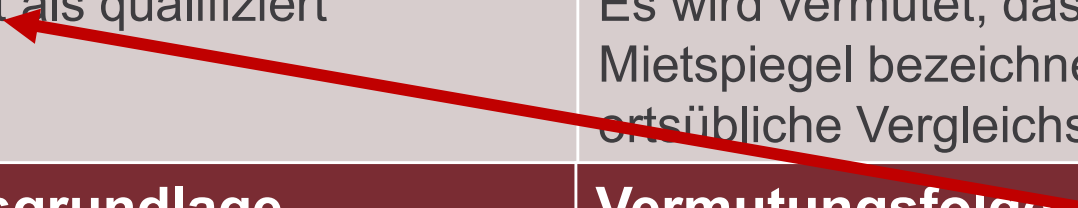
Die „Vermutungstrias“

Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Mietspiegel gilt als qualifiziert	Es wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
MietspiegelVO eingehalten	Mietspiegel gilt als qualifiziert
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Gemeinde und je eine Vertreter Mieter/Vermieter haben Mietspiegel als qualifiziert anerkannt	MietspiegelVO eingehalten



Die „Vermutungstrias“

Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Mietspiegel gilt als qualifiziert	Es wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
MietspiegelVO eingehalten	Mietspiegel gilt als qualifiziert
Vermutungsgrundlage	Vermutungsfolge
Gemeinde und je eine Vertreter Mieter/Vermieter haben Mietspiegel als qualifiziert anerkannt	MietspiegelVO eingehalten



Ziel der Reform

- Vor allem eine
 - Beweiserleichterung und
 - Beweislastumkehr
für Mietspiegelanwender
- Aber auch Rechtssicherheit für Mietspiegelersteller hinsichtlich der richtigen Methode zur Erstellung
 - Freie Methodenwahl für Mietspiegelersteller.

§ 7 Methoden

Qualifizierte Mietspiegel können mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden.

Ziel der Reform

- Mietspiegelpflicht in Gemeinden > 50.000 EW
- Aber „Für Gemeinden“ nicht zwingend „durch“ Gemeinden.
- Subsidiaritätsgrundsatz nach Art 28 GG. Es reicht auch, wenn Verbände Mietspiegelerstellen.

Einige „neue“ (?) Probleme

- Umfangreiche Dokumentationspflichten in § 20 MsV

Abs. 2: Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen, die zu den Angaben im qualifizierten Mietspiegel, auch in der fortgeschriebenen Form, geführt haben, nachzuvollziehen und zu prüfen, sind in einer Dokumentation darzulegen.

Abs. 4: Weitere Anforderungen an die Dokumentation ergeben sich aus § 8 Absatz 4, § 9 Absatz 4, § 10 Absatz 2, § 11 Absatz 4, § 12 Absatz 3, § 13 Absatz 3, § 14 Absatz 2, § 15 Absatz 5, § 16 Absatz 4, § 19 Absatz 5 und § 23 Absatz 3.

Anforderung an Dokumentation

Die Verordnung unterscheidet zwischen

- Nur Darlegung erforderlich (§§ 8, 10, 12, 13, 14, 14, 16, 20 und 23)
- Nachvollziehbare Darlegung erforderlich (§ 9)
- Nachweis erforderlich (§ 11)
- Erläuterung erforderlich (12, 13, 14 und 16)
- Nachvollziehbare Erläuterung erforderlich (§ 19)
- Begründung erforderlich (§ 23)

Einige „neue“ (?) Probleme

- Führen Dokumentationsfehler dazu, dass die Qualifikation des Mietspiegel entfällt?
- § 6 Abs. 2 S. 2 MsV lässt das vermuten:
(2) Soweit Mietspiegel unter Beachtung der in den §§ 7 bis 21 geregelten Anforderungen erstellt wurden, wird vermutet, dass sie anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Soweit Mietspiegel diese Anforderungen nicht erfüllen, sind sie einfache Mietspiegel.
- Das ist aber so absolut falsch. Die MsV gibt (Maximal-) Vorgaben vor, wann vermutet wird, dass § 558d Abs. 1 S. 1 BGB eingehalten wurde. Auch bei weniger kann im Einzelfall qualifizierter Mietspiegel vorliegen. Z.B. bei Veröffentlichungsmängeln

Einige „neue“(?) Probleme

§ 19

Wohnlagen

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen **mittels vor Ort feststellbarer Faktoren** wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. **Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.**

Einige „neue“ (?) Probleme

§ 19

Wohnlagen

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen **mittels vor Ort feststellbarer Faktoren** wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. **Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.**

BGH Urt. v. 21.8.2019 – VIII ZR 255/18 die Entwicklung der Grundstückspreise lässt verlässliche Rückschlüsse auf ortsübliche Vergleichsmiete nicht zu.

Einige „neue“ (?) Probleme

§ 19

Wohnlagen

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen **mittels vor Ort feststellbarer Faktoren** wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. **Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.**

Keine gute Lage, weil die Miete hoch ist, sondern die Miete ist hoch, weil es eine gute Lage ist.

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel

§ 558d Abs. 2 BGB

(2) ¹Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. ²Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel

- Fortschreibung aus juristischer Sicht:
 - Beide Verfahren aus juristischer Sicht zulässig, um die Qualifikation aufrecht zu halten.

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel

- Aber Fortschreibung per Index zurzeit risikoreich:
 - Zulässig ist nur eine Fortschreibung mittels VPI (Leverage-Effekt)
 - Im Vereinfachungsentwurf wurde noch der Mietenindex verwendet. So auch jetzt die EntschlieÙung des Bundesrates BR-Drs. 571/22
 - Die Verwendung jeden anderen Index ist zwar möglich, führt aber zum Verlust der Qualifikation

Folgen:

- a) Beweis des Gegenteils § 292 ZPO ist wohl leicht möglich
- b) Einfachem Mietspiegel kommt in diesem Fall Indizwirkung zu

Fazit eines Juristen

1. Mietspiegel sind wichtig und Aufgabe der Daseinsvorsorge der Gemeinde.
2. Aber Mietspiegel sind vor allem ein außergerichtliches Begründungsmittel!
3. Ein „guter Mietspiegel“ ist ein Mietspiegel mit hoher Akzeptanz!
4. Was die Gerichte später im Zustimmungsverfahren machen, können Sie sowieso nicht vorhersehen. Gerichte honorieren grds. das Bemühen, einen guten Mietspiegel zu machen. In ganz wenigen Städten können Sie wahrscheinlich sowieso machen, was Sie wollen, irgendeiner findet ein Haar in der Suppe.
5. Es gibt so viele Einflüsse, auf die weit weniger Augenmerk gerichtet wird, z.B.
 - Wohnfläche
 - Mietpreiswidrige Mieten
 - Teilklausivmieten

Die neue Auskunftspflicht aus juristischer Sicht

- Zur Verbesserung der Datengrundlage jetzt in Art. 239 § 2 EGBGB
Auskunftspflicht von Eigentümern, Mietern und Vermietern
- Gilt nur für qualifizierte Mietspiegel
- Voraussetzung ist, dass die zuständige Behörde tätig wurde. In einigen Bundesländern ist die Zuständigkeit erst Ende 2022 neu geregelt worden. Wurde die Gemeinde vorher tätig, bestand keine Auskunftspflicht. Auswirkung auf die Mietspiegelerstellung fraglich.
- Die Auskunftspflicht erfordert nicht zusätzlich den Erlass einer Kommunalatzung, wie es die Landesstatistikgesetze überwiegend verlangen. Das gilt zumindest dann nicht, wenn sich die Befragung auf die Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB aufgezählten Merkmale beschränkt.
- Keine zwangsweise Durchsetzung des Auskunftsanspruchs, sondern nur nachträglich Sanktionierung (Bußgeld)

Die Anerkennung von qualifizierten Mietspiegeln aus juristischer Sicht

- Einfache Mietspiegel erfordern keinen Ratsbeschluss
- Das Gesetz unterscheidet verschiedene Arten der Anerkennung:
 - § 558d Abs. 1 S. 1: Anerkennung des Mietspiegels durch zuständige Behörde
 - § 558d Abs. 1 S. 3: Anerkennung durch zuständige Behörde und 2 Interessenvertreter, um Vermutungswirkung auszulösen
- Strittig, ob es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Äußerst zweifelhaft wegen der weitreichenden Bedeutung des Mietspiegels zumindest für das Mietenniveau und teilweise auch die Neuvertragsmiete.



Herzlichen Dank

Literaturhinweise

