

Der Mietspiegel, das unbekannte Wesen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Der Begriff „Mietspiegel“ ist derzeit wieder in aller Munde. Grund hierfür ist nicht zuletzt die jüngste Gesetzesinitiative zur Einführung einer sogenannten „Mietpreisbremse“. Nach geltender Gesetzeslage steht es Haus- und Wohnungseigentümern im Falle einer Neuvermietung frei, den Mietzins selbst zu bestimmen. In begehrten Lagen und Ballungszentren führt das derzeit zu erheblichen Mietsteigerungen, die durch das neue Gesetz begrenzt werden sollen. Künftig dürfen Vermieter bei Neuvermietungen höchstens zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Die durchschnittliche Miete wird in den meisten Fällen durch einen Mietspiegel ermittelt. Grund genug, sich die Anforderungen an ein solches Kompendium näher anzusehen.

Der Bundesgerichtshof hat dabei jüngst die Anforderungen an das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels (BGH, Urt. v. 21.11.2012 - VIII ZR 46/12) nochmals dargelegt. Voraussetzung für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB sei, dass der Mietspiegel unstreitig, offenkundig oder nachweislich nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Es reiche nicht aus, dass der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden sei. Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist. Denn diese Umstände beweisen noch nicht, dass die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB auch tatsächlich erfüllt sind, insbesondere der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Was gilt es zum Stichwort „Mietspiegel“ zu wissen? Der Mietspiegel wird in der Regel von der jeweiligen Kommune selbst oder unter Zuhilfenahme von Dritten aufgestellt und von den Interessenverbänden der Mieter/Vermieter anerkannt.

Das Mietrechtsrahmengesetz (MRRG) unterscheidet zwischen einem gewöhnlichen und einem qualifizierten Mietspiegel (§ 558c, d BGB). Ganz überwiegend werden einfache Mietspiegel erstellt, das für den Verwender in rechtlicher Hinsicht von Nachteil ist. Auch ein qualifizierter Mietspiegel kann nicht verwaltungsgerichtlich darauf überprüft werden, ob er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist und deshalb den Anforderungen des § 558d BGB entspricht. Die zivilrechtlichen Instanzgerichte müssen vielmehr gegebenenfalls unter Einholung amtlicher Auskünfte gemäß den §§ 273 Abs. 2 Nr. 2 oder 358a Nr. 2.

RA Dr. Ralf Stark, 27.03.2014

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.