



Hintergrundwissen zur Mietspiegel-Debatte

März 2019

Mietspiegel-Debatte

Hintergrundwissen

A. Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den Mieten gebildet, die in der Gemeinde in den letzten vier Jahren für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder angepasst wurden. In die ortsübliche Vergleichsmiete fließen daher sowohl Neuvertrags- als auch die innerhalb des vierjährigen Zeitraums geänderten Bestandsmieten ein. Der vierjährige Zeitraum wird als „**Betrachtungszeitraum**“ bezeichnet. Ob ein Wohnraum vergleichbar ist, richtet sich nach der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus bzw. Wohnungen, die der Sozialpreisbindung unterliegen, werden nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen.

B. Wofür ist die ortsübliche Vergleichsmiete relevant?

Zum 1. Juni 2015 traten die Regelungen der **Mietpreisbremse** in Kraft und wurden zum 1. Januar 2019 nochmals verschärft. Dort, wo die Mietpreisbremse für Wohnraum gilt, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete den Maßstab für die Höhe des Mietpreises bei Neuvermietungen. Die Mietpreisbremse verlangt, dass die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 10 Prozent übersteigen darf. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf überschritten werden, wenn einer der Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse vorliegt, es sich also um einen Neubau oder eine Wohnung mit einer umfassenden Modernisierung handelt (§ 556f BGB) oder sich der Vermieter auf die Vormiete oder eine innerhalb der letzten drei Jahre vor Mietbeginn vorgenommene Modernisierung beruft (§ 556e BGB).

Wenn der Vermieter sich nicht an die Regelungen der Mietpreisbremse hält, muss der Mieter die Miethöhe rügen. Ab dem Zeitpunkt der Rüge kann der Mieter zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

Im Hinblick auf die Mietpreisbremse wird die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete mithin sowohl anlässlich einer Neuvermietung als auch im Falle der Mieterzüge relevant.

Ferner bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Grenze, um die **Miete an die allgemeine Mietpreissteigerung anzupassen (§§ 557, 558 Abs. 1 BGB)**. Eine Kündigung ist dem Vermieter zum Zweck der Mieterhöhung verboten, eine Mieterhöhung ist ihm wiederum nur unter engen gesetzlichen Voraussetzungen möglich. So kann die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden, wenn die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert ist und die sogenannte Kappungsgrenze eingehalten wird.

Ferner ist die ortsübliche Vergleichsmiete für den Ordnungswidrigkeitstatbestand der **Mietpreisüberhöhung** (§ 5 WiStG) relevant. Eine Mietpreisüberhöhung liegt vor, wenn vorsätzlich oder fahrlässig die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent überschritten und zugleich ein „geringes Wohnungsangebot ausgenutzt“ wird. Liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, droht ein Bußgeld und ist die Mietzinsvereinbarung im Hinblick auf den mietpreisüberhöhten Anteil nichtig.

C. Wie ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, lässt das Gesetz neben einem Mietspiegel alternativ die Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen zu. Die Kosten eines Sachverständigengutachtens liegen regelmäßig im vierstelligen Bereich und sind daher von privaten Vermietern, die mit der Vermietung ihre Altersvorsorge abdecken, schwerlich anlässlich eines Mieterwechsels zu stemmen. Auch drei Vergleichswohnungen weisen private Vermieter – anders als gewerbliche Wohnungsunternehmen – regelmäßig nicht in ihrem Bestand auf. Eine von Mieter- und Vermieterverbänden gemeinsam geführte Mietdatenbank existiert derzeit nicht, sodass den regionalen Mietspiegeln zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine erhebliche Bedeutung zukommt.

D. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?

Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde, mehrere Gemeinden oder auch nur für einen Teil einer Gemeinde erstellt werden, um für diese Region die ortsübliche Vergleichsmiete auszuweisen. Eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln besteht nicht. Allerdings sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Man unterscheidet einfache und qualifizierte Mietspiegel, die sich jeweils in ihrer Erstellungsweise unterscheiden.

E. Wie werden Mietspiegel erstellt?

Einfache Mietspiegel werden entweder von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt. Wird die Mietenübersicht nur von einer Interessenvertreterseite erstellt, erfordert sie auch eine Anerkennung der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite. In der Praxis erfolgt die Erstellung überwiegend unter Beteiligung der Kommune, der Mieter- sowie Vermieterverbände. Sämtliche Beteiligten können als lokale Wohnungsexperten aufgrund ihrer Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten den Wohnungsmarkt einschätzen. Sie bringen ihre unterschiedlichen Erfahrungen und die im Rahmen ihrer alltäglichen Geschäftspraxis zum lokalen Wohnungsmarkt erstellten Datensätze in den Mietspiegel ein. Die gemeinsame Erstellung bürgt für die Richtigkeit und Ausgewogenheit der Ergebnisse. Zugleich werden die mit der Mietspiegelerstellung verbundenen Kosten für die Datengewinnung, -auswertung und einer Veröffentlichung des Mietspiegels von den beteiligten Verbänden übernommen. Um den Mietspiegel kontinuierlich an die Marktentwicklung anzupassen, ist der Mietspiegel alle zwei Jahre zu überarbeiten.

Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt sein. Auch für qualifizierte Mietspiegel gilt, dass sie alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen sind. Diese Anpassung erfolgt in der Praxis regelmäßig anhand des „Verbraucherpreisindex“. Alle vier Jahre sind qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen (**Bindungszeitraum**).

Während einfache Mietspiegel vielfach nach der sogenannten „**Tabellenmethode**“ erstellt sind, welche ihren Berechnungen den Mittelwert zugrunde legt, werden qualifizierte Mietspiegel auch nach der sogenannten „**Regressionsmethode**“ erstellt. Diese verwendet einen im Verhältnis zur Tabellenmethode deutlich geringeren Datensatz, der mittels statistischer Verfahren ausgewertet wird.

Die beiden Auswertungsmethoden zugrunde liegenden Datensätze müssen aktuell sein, den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt repräsentativ abdecken und über eine Zufallsstichprobe anhand von Mieter- bzw. Vermieterbefragungen gewonnen werden. Ferner müssen die im Datensatz enthaltenen Mietverhältnisse den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe A.) entsprechen. Damit fließen nur Mietwohnungen in den Datensatz ein, deren Miete in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert wurde und deren Miethöhe weder durch Gesetz noch durch eine Förderzusage festgelegt ist. Ferner muss der Datensatz die im Mietspiegel abzubildenden Wohnwertmerkmale anhand der örtlichen Vorkommnisse abdecken. Differenziert wird regelmäßig anhand des Stadtviertels, der konkreten Lage der Wohnung (zum Beispiel Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung), dem Baujahr, der Wohnungsgröße sowie der Qualität der Wohnungsausstattung (zum Beispiel Heizungsart, Bodenbelag, Küchen-/Badausstattung). Im Rahmen der Datenauswertung eliminieren zunächst beide Verfahren die „Ausreißer“ aus dem Datensatz, wie unvollständige und unplausible Werte. Im Anschluss wird eine Spanne gebildet, indem am oberen und unteren Rand jeweils 1/6 abgeschnitten wird und damit ein um Extremwerte bereinigter Datensatz mit einer 2/3-Spanne verbleibt. Für eine zu klassifizierende Wohnung kann nun innerhalb der Spanne anhand der Wohnwertmerkmale ein ortsüblicher Mietpreis ermittelt werden.

F. Welche Rechtsfolgen sind an einen Mietspiegel geknüpft?

Einfache Mietspiegel werden vor Gericht im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete genutzt, insbesondere neben einem Sachverständigengutachten. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird hingegen gesetzlich vermutet, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Will man diese Vermutung widerlegen, ist der gesamte Mietspiegel und seine Wissenschaftlichkeit anzugreifen.

Auch kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine besondere Bedeutung bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu. So ist auf dessen Angaben im Begründungsschreiben stets hinzuweisen, auch wenn die Miete auf ein anderes Begründungsmittel (zum Beispiel drei Vergleichswohnungen) gestützt wird.