

Mietspiegelrecht

Börstinghaus / Clar

2023

ISBN 978-3-406-74710-6

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Börstinghaus/Clar
Mietspiegelrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Mietspiegelrecht

**MsV (Mietspiegel-VO)
BGB · EGBGB**

Kommentar

Bearbeitet von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht Dortmund a.D.

und

Dr. Michael Clar

Soziologe

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2023



C.H.BECK

Zitiervorschlag:

Börstinghaus/Clar/Börstinghaus BGB § 558 Rn. 14

Börstinghaus/Clar/Clar MsV § 14 Rn. 12

Es haben bearbeitet:

Börstinghaus: Einführung; BGB §§ 558–558d; MsV §§ 1, 3–5, 17–19, 21–22, 24,
EGBGB Art. 229 §§ 50 u. 62, Art. 238 §§ 1–4

Clar: MsV §§ 2, 6–16, 20, 23


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.beck.de

ISBN 978 3 406 74710 6

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Am Fliegerhorst 8 99947 Bad Langensalza

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Über kaum ein Instrument im Mietrecht werden so viele Irrtümer verbreitet, wie über Mietspiegel. Mietspiegel sind ein Kind des jetzt gut 50 Jahre alten Vergleichsmietensystems, das als Folge des Verbots der Änderungskündigung dem Vermieter einen Anspruch auf eine unterhalb der Marktmiete liegende Miete, nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete zugestand. Da dies ein unbestimmter Rechtsbegriff war und die ortsübliche Vergleichsmiete am Markt so ja gar nicht vorkam, da es ein über die Jahre immer wieder veränderter Durchschnittswert sein sollte, hat der Gesetzgeber den Mietvertragsparteien ein Instrument an die Hand geben wollen, möglichst ohne gerichtliche Auseinandersetzung eine Einigung zu erzielen. Das war die ursprüngliche Funktion des Mietspiegels. Er war weder als Beweismittel für Gerichtsverfahren gedacht noch sollte er in anderen Rechtsgebieten eine Funktion haben. Das hat zunächst auch gut funktioniert. Gerichtliche Auseinandersetzungen über Mieterhöhungsverlangen waren eher selten. Die Qualität von Mietspiegeln war aber immer schon ganz unterschiedlich. Angefangen von ausgehandelten Mietspiegeln bis hin zu empirisch erstellten Mietspiegeln gab es alles. Die örtlichen Anforderungen und Bedürfnisse regelten diese Fragen.

Erst als die Politik Mietspiegeln zusätzliche Funktionen zuordnete, entstand vor allem an ganz wenigen Orten Streit. Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels und die erstmalige Begrenzung auch von Weitervermietungsmieten führte dazu, dass über die Qualität von Mietspiegeln intensiv und vor allem medienwirksam gestritten wurde. Auch wenn die Rechtsprechung die aufgetretenen Fragen schon bald wieder gelöst hatte, fühlte der Gesetzgeber sich bemüßigt, für Mietspiegel konkretere Vorgaben zu machen. Erwartungsgemäß hat dies nur bedingt funktioniert. Über die richtigen Methoden zur Mietspiegelerstellung wird wieder heftiger diskutiert als je zuvor. Dabei geht es doch vor allem darum, mittels Mietspiegel Streit zu vermeiden. Aber Mietspiegelerstellung ist inzwischen auch ein Wirtschaftsfaktor, der durch die neue zwingende Erstellungspflicht in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern in Zukunft noch mehr Bedeutung erlangen wird.

Der Gesetzgeber hat durch das Mietspiegelreformgesetz die beiden Vorschriften des BGB über Mietspiegel geändert und mit der Mietspiegelverordnung erstmals einen rechtlichen – weiten – Rahmen geschaffen, um Mietspiegelerstellern, aber auch den Mietvertragsparteien und vor allem den Gerichten, zu ermöglichen, Mietspiegel rechtssicherer aufzustellen und vor allem auch anzuwenden. Über die neu geschaffenen Auskunftspflichten im EGBGB will man die Datengrundlage verbessern und so zum einen Kosten reduzieren, aber auch die Qualität verbessern.

Die Autoren befassen sich schon seit Jahrzehnten mit Mietspiegeln, und zwar aus ganz unterschiedlichen Standpunkten. Sie haben die Entwicklung die ganze Zeit begleitet. Der Soziologe kennt aus unzähligen Mietspiegelerstellungen die rechtlichen, aber vor allem auch die praktischen Probleme, die bei jeder Mietspiegelerstellung zu lösen sind und in den Arbeitskreisen diskutiert werden. Der Richter hat eine ganz andere Sicht auf Mietspiegel. Er muss in einem Zustimmungsprozess den unbestimmten Rechtsbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Leben ausfüllen und möglichst überzeugende Lösungen bieten. Aus diesem Spannungsfeld ist dieser Kommentar entstanden, der auf unserem Handbuch „Mietspiegel – Erstellung und Anwendung“ aufbaut. Wir haben versucht die neuen Regeln praxis-

Vorwort

gerecht aufzuarbeiten und versucht, die schon jetzt absehbaren Streitpunkte herauszuarbeiten. Wir wollen unsere Hoffnung nicht aufgeben, dass Mietspiegel wieder Instrumente zur Streitvermeidung werden und nicht die Ursache für Streitigkeiten sind.

Wir freuen uns über eine kritische Begleitung unseres Werkes.

Gelsenkirchen/Hamburg im August 2022

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus
Dr. Michael Clar



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XXI

Teil 1. Einführung

Die bundesdeutsche Geschichte des Miethöherechts und der Mietspiegel . . .	1
--	---

Teil 2. Bürgerliches Gesetzbuch

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	21
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	71
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	111
§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung	141
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	166

Teil 3. Mietspiegelverordnung

Abschnitt 1. Allgemeine Regelungen	
§ 1 Gegenstand	195
§ 2 Begriffsbestimmungen	203
Abschnitt 2. Einfache Mietspiegel	
§ 3 Erstellung und Anpassung	205
§ 4 Dokumentation	216
§ 5 Veröffentlichung	219

Abschnitt 3. Qualifizierte Mietspiegel

§ 6 Allgemeine Anforderungen	222
Unterabschnitt 1. Erstellung des qualifizierten Mietspiegels	
§ 7 Methoden	228
§ 8 Datengrundlagen	230
§ 9 Bruttostichprobe	234
§ 10 Nettostichprobe	237
§ 11 Stichprobenumfang	242
§ 12 Datenaufbereitung	244
§ 13 Datenauswertung bei der Tabellenanalyse	247
§ 14 Datenauswertung bei der Regressionsanalyse	249

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 15	Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse 252
§ 16	Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse 256
	Unterabschnitt 2. Inhalt des qualifizierten Mietspiegels
§ 17	Art der Wohnungen 258
§ 18	Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen 261
§ 19	Wohnlagen 282
	Unterabschnitt 3. Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels
§ 20	Dokumentation 292
§ 21	Veröffentlichung 297
	Unterabschnitt 4. Anpassung des qualifizierten Mietspiegels
§ 22	Anpassung mittels Index 300
§ 23	Anpassung mittels Stichprobe 304
	Abschnitt 4. Schlussvorschrift
§ 24	Inkrafttreten 306
Teil 4. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch	
I. Art. 229	
§ 50	Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete 309
II. Art. 229	
§ 62	Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz 313
III. Art. 238	
§ 1	Erhebung und Übermittlung von Daten 316
§ 2	Auskunftspflichten 324
§ 3	Datenverarbeitung 331
§ 4	Bußgeldvorschriften 334
Teil 5. Anhang	
I.	Synopse der alten und neuen BGB-Vorschriften 341
II.	Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz – MSpG) mit Gesetzesbegründung 343

Inhaltsübersicht

	Seite
III. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	352
1. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1976	352
2. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1997	364
3. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002	395
Stichwortverzeichnis	437


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG