

Mietspiegel

Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht

von

Dr. Ulf Börstinghaus, Dipl.-Ing. Dr. Michael Clar

RiAG Ulf P. Börstinghaus, Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages, ist einer der renommiertesten Mietrechtler überhaupt, u.a. Autor in Blank/Börstinghaus, Miete (Gelbe Reihe) und in Schmidt-Futterer, Mietrecht.

2. Auflage

Mietspiegel – Börstinghaus / Clar

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62462 9

beck-shop.de

Börstinghaus/Clar
Mietspiegel

beck-shop.de

beck-shop.de

Mietspiegel

Probleme der Erstellung und Anwendung
von Mietspiegeln
aus juristischer und statistischer Sicht

von

Dr. Ulf P. Börstinghaus

Richter am Amtsgericht, Gelsenkirchen

und

Dr. Michael Clar

Soziologe, Hamburg

2. Auflage



Verlag C. H. Beck München 2013

beck-shop.de

Bearbeitervermerk:

RiAG Dr. Ulf Börstinghaus Teile 1 bis 5
Dr. Michael Clar Teile 6 und 7

www.beck.de

ISBN 978 3406 62462 9

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

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

Vorwort zur 2. Auflage

15 Jahre sind seit Erscheinen der ersten Auflage unseres Werkes vergangen. Seit mehr als 10 Jahren haben sich auch die Rechtsgrundlagen deutlich verändert. Der Gesetzgeber hat insbesondere über das Institut des qualifizierten Mietspiegels die rechtliche Bedeutung zumindest von bestimmten Mietspiegeln weiter hervorgehoben. Die ersten Erfahrungen mit diesem zumindest formal neuen Instrument liegen vor. Die Bedeutung von Mietspiegeln ist heute größer denn je. Das liegt vor allem auch an ihrer Bedeutung für die Berechnung der „angemessenen Unterkunftskosten“ im Rahmen von ALG II-Leistungen. Es drängte sich deshalb auf, die Entwicklung der letzten 15 Jahre in einer neuen Auflage zusammenzufassen und die Ausführungen zu aktualisieren.

Eines hat sich seither aber nicht verändert: Die Erwartungen an Mietspiegel werden häufig enttäuscht. Politiker wollen Mietspiegelpolitik machen, Verbände Interessen durchsetzen und Gerichte auf schnelle Weise Verfahren erledigen. Insofern besteht mehr denn je die Gefahr, dass Mietspiegel instrumentalisiert werden. Diese Gefahr besteht umso weniger, umso „richtiger“ sie sind, also umso genauer sie die tatsächlichen Marktverhältnisse widerspiegeln. Das geht, aber es kostet Geld. Und das ist immer weniger vorhanden, zumal diejenigen, die am meisten profitieren, nämlich die Vermieter, in den seltensten Fällen die Kosten zu tragen haben. Gerade qualifizierte Mietspiegel werden ausschließlich von Gemeinden erstellt. Die Vergabe der Mietspiegelerstellung erfolgt kaum über Qualitätsvergleiche, sondern fast nur über den Preis. Deshalb werden immer mehr Abstriche an die Qualitätsanforderungen gemacht. Wenn dann im gerichtlichen Verfahren die Qualität des Mietspiegels überprüft wird, wird immer öfter ein methodischer Fehler gefunden. In solchen Fällen sind die eingesparten Kosten schlecht investiert.

Wir wollen mit diesem Werk eine Hilfestellung dazu leisten, was bei der Erstellung von Mietspiegeln zu beachten ist. Dabei sind unsere jahrzehntelangen Erfahrungen mit der Mietspiegelerstellung und -anwendung und der gerichtlichen und wissenschaftlichen Beschäftigung hiermit in das Werk eingeflossen. Manches wird auf Zustimmung stoßen, manches vielleicht, auch auf Grund örtlicher Besonderheiten, nicht. Wir freuen uns auf jede Kritik und jeden Verbesserungsvorschlag, vor allem dann, wenn er hilft, in Zukunft bessere Mietspiegel zu erstellen.

Die Entscheidung des BGH vom 21. 11. 2012 – VIII ZR 46/12 ist nach Abschluss der Korrekturdurchläufe bekannt geworden. Sie konnte noch in den Fußnoten nachgetragen werden.

Vorwort zur 1. Auflage

Seit der Gesetzgeber Mietspiegel als gesetzliches Begründungsmittel zugelassen hat, sind sie Gegenstand kritischer Veröffentlichungen juristischer, wohnungswirtschaftlicher und neuerdings auch verstärkt statistischer Autoren. Hintergrund aller Argumente gegen einen Mietspiegel, ob sie nun gegen die Methodik der Mietspiegelerstellung oder die Auslegung des Begriffs der *ortsüblichen Vergleichsmiete* gerichtet sind, sind letztendlich interessenbestimmte Gründe. Den jeweiligen Interessenverbänden sind die ausgewiesenen Mieten zu hoch oder zu niedrig, den Politikern passen Mietspiegel teilweise nicht in die Wahlkampflandschaft, die beteiligten Forschungsinstitute buhlen um Aufträge und für die Juristen sind sie ein Hilfsmittel, dessen Qualität sie sich zwar zutrauen, zu beurteilen, ohne häufig auf Grund ihrer Ausbildung die wohnungswirtschaftlichen Zusammenhänge zu begreifen.

Die Erwartungen aller beteiligten Kreise an einen Mietspiegel sind nach wie vor sehr hoch. Mietspiegel werden als das Instrument verstanden, um einen gerechten Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien zu erreichen. Ihre Bedeutung steigt permanent. Über die ursprüngliche einfache Aufgabe hinaus, schlichtes Begründungsmittel in einem Mieterhöhungsverfahren zu sein, hat der Mietspiegel heute in unzähligen Rechtsgebieten seinen Platz gefunden. Dies führt dazu, dass er immer mehr Erwartungen erfüllen muss. Und dabei soll seine Erstellung möglichst wenig kosten!

Mietspiegelerstellung ist deshalb sicher auch immer ein Kompromiss zwischen dem Nötigen und Möglichen. Soviel Mietspiegelqualität wie möglich und so preiswert wie eben nötig. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die Mietspiegelerstellung eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge ist. Theater, Kindergärten, Fußgängerampel, Grünanlagen und vieles mehr kennzeichnen sicher auch die Lebensqualität einer Stadt, aber der soziale Friede in einer Stadt, den ein Mietspiegel für den Bereich des Wohnens zu erreichen vermag, gehört ebenso dazu. Mietspiegel erreichen dies durch eine möglichst hohe Akzeptanz. Wenn in der Gemeinde ein Konsens über die ortsübliche Vergleichsmiete be- oder durch den Mietspiegel entsteht, dann hat er seine Aufgabe gut erfüllt. Ob dann noch einige wenige Verfahren rechtshängig werden ist dann nur Nebensache. Auch die Schaffung eines solchen Klimas ist eine originäre Aufgabe der Gemeinden. Gemeinden müssen sicher bei sinkenden Einnahmen und steigenden Sozialhilfeausgaben effektiv mit Haushaltsmitteln umgehen. Dabei wird aber häufig zu kurzfristig gedacht. Zwar kostet die Erstellung eines Mietspiegels natürlich zunächst Geld, aber die Gemeinden profitieren von einem Mietspiegel zum einen als Anteilseigner von Wohnungsbaugenossenschaften und zum anderen vor allem bei den Un-

terkunftskosten im Rahmen der Sozialhilfe. Die Auswirkungen auf das soziale Klima sind dabei gar nicht messbar.

Der Mietspiegel erleichtert aber auch der Wohnungswirtschaft die Plan- und Berechenbarkeit und hat damit Einfluss auf das Investitionsklima. Sie vereinfachen verwaltungstechnisch Mieterhöhungen und lassen diese weit weniger konfliktrichtig ablaufen. Deshalb erfolgt die Mietspiegelerstellung vor allem im Interesse der Wohnungswirtschaft. Sie profitiert fast immer von einem neuen Mietspiegel, will aber noch wenig Verantwortung und natürlich Kosten der Mietspiegelerstellung tragen. Auch hier wird in nächster Zeit ein Umdenken stattfinden müssen. Erste Ansätze hat es bereits gegeben.

Auch die individuellen Mietvertragsparteien und ihre Interessenvertreter, wie Verbandsvertreter und Rechtsanwälte, profitieren von Mietspiegeln. Sie erleichtern die Prognostizierbarkeit späterer Gerichtsentscheidungen und helfen deshalb bereits im Vorfeld gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Davon profitieren dann wiederum die Gerichte, die im Übrigen mittels ordnungsgemäß erstellter Mietspiegel ein Mieterhöhungsverfahren effizient erledigen können.

In den neuen Ländern stehen die Wohnungswirtschaft und die Mieterschaft vor einer neuen einzigartigen Situation. Zum 1. 1. 1998 wird jegliche Form der Plan- und Preiswirtschaft im Miethöherecht für den allergrößten Teil des Wohnungsbestandes überwunden sein. Anders als in den alten Ländern, in denen Mietspiegel peu a peu in den Gemeinden entwickelt wurden, stehen hier die Gemeinden in großer Zahl „Gewehr bei Fuß“, um möglichst zeitnah zum 1. 1. 1998 die ersten Mietspiegel zu erstellen.

Das Buch will deshalb allen Beteiligten und zwar sowohl den Erstellern von Mietspiegeln wie auch den späteren Anwendern eine Hilfe geben und zwar sowohl in den alten wie auch in den neuen Bundesländern. Es ist das Produkt von über einjähriger Befassung mit Thema auf zahlreicher Veranstaltungen und das Ergebnis unzähliger Gespräche der Autoren untereinander und mit Betroffenen. Zwar wurden die Kapitel jeweils von einem Autor verfasst, sie beruhen aber auch auf Anregungen und Argumenten des jeweils anderen Autors.

Das will dabei zunächst den Rechtsgrundlagen darstellen. Es will es aber nicht dabei belassen. Es will Juristen und sonstigen Mietspiegel-erstellern und -anwendern auch Zugang zu dem Thema aus der Sicht eines empirischen Sozialforschers geben. Deshalb werden in einem gesonderten Kapitel die wissenschaftlichen Grundlagen der Mietspiegelerstellung dargestellt. Wer die Qualität eines Mietspiegels beurteilen will oder muss, sollte wissen, was aus der Sicht der Statistik möglich ist und welche qualitative Anforderungen ein ordnungsgemäß erstellter Mietspiegel erfüllen muss aber auch welche er nicht erfüllen kann.

Berücksichtigt wurden Veröffentlichungen und Entscheidungen bis März 1997.

beck-shop.de

Dies Buch ist nur möglich geworden, weil unsere Partner und unsere Kinder es mit ermöglicht haben. Sie haben auf große Teile der gemeinsamen Freizeit verzichtet und uns immer wieder bestärkt, die Arbeit fortzusetzen. Ihnen gilt zunächst unser Dank. Nicht vergessen wollen wir aber auch all diejenigen, die uns in Gesprächen auf Probleme hingewiesen und uns Lösungsansätze vermittelt haben so wie all diejenigen, die uns zum Teil auch nicht leicht zugängliches Material und Veröffentlichungen zur Verfügung gestellt haben.

Unser Wunsch ist, dass in möglichst vielen Gemeinden in der Zukunft ein Konsens über die für die konkrete Gemeinde richtige Erstellung eines Mietspiegels entstehen wird.

Gelsenkirchen und Hamburg im März 1997

Die Verfasser

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Teil 1. Entwicklung des Vergleichsmietensystems	1
Teil 2. Rechtliche Grundlagen der Mietspiegelerstellung	27
Teil 3. Die Mietspiegelaufstellung aus rechtlicher Sicht	41
Teil 4. Das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht	151
Teil 5. Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis	201
Teil 6. Wissenschaftliche und praktische Grundlagen der Mietspiegel- erstellung	245
Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe	297
Teil 8. Anhang	305
Sachregister	479

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	IX
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXV

Teil 1. Entwicklung des Vergleichsmietensystems

I. Geschichtliche Entwicklung	1
1. Gesetzgeberischer Anlass	1
2. Das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz	3
3. Von der Befristung zum Dauerrecht	4
4. Das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen ...	5
5. Das 4. Mietrechtsänderungsgesetz	6
6. Das Mietenüberleitungsgesetz	6
7. Das Mietrechtsreformgesetz	6
8. Das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durch- führung von Räumungstiteln	7
9. Fazit	8
II. Die heutige Rechtslage bei Mieterhöhungen im preisfreien Wohnungsbau	9
III. Die Mieterhöhung im Bestand im preisfreien Wohnungsbau	10
1. Der Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB	10
2. Wohnraummietverhältnisse	11
3. Ausgenommene Wohnraummietverhältnisse	14
a) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	15
b) Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist	15
c) Mietverhältnisse über Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB	16
d) Vermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, § 549 Abs. 2 Ziff. 3 BGB	17
4. Wohnraum, für den ein anderes Mietpreissystem gilt	18
IV. Die Mieterhöhung gemäß § 558 ff. BGB	22
1. Überblick	22
2. Die formellen Voraussetzungen	22
3. Die materiellen Voraussetzungen	25
a) Die Jahressperrfrist	25
b) Die 15-Monatsfrist	26
c) Die Kappungsgrenze	26
d) Das Nichtüberschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete ...	26

Teil 2. Rechtliche Grundlagen der Mietspiegelerstellung

I. Rechtsgrundlagen der Mietspiegelerstellung	27
1. Einführung	27
2. Regelungen im BGB	27
3. Sonstige Regelungen	29
a) Mietspiegelverordnung	29
b) Mietspiegelgesetz	29
c) Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	30
II. Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels	31
1. Der einfache Mietspiegel	31
2. Der qualifizierte Mietspiegel	32
III. Bedeutung von Mietspiegeln	34
1. Allgemeines	34
2. Neuvertragsmieten	35
3. Bußgeld- und Strafverfahren	36
4. Anwendung im öffentlichen Recht	36
5. Sozialrecht	37
6. Steuerrecht	37
7. Familienrecht	38
8. Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Bedeutung	38

Teil 3. Der Inhalt des Mietspiegels aus rechtlicher Sicht

I. Allgemeines	41
II. Die ortsübliche Vergleichsmiete	41
1. Der unbestimmte Rechtsbegriff	41
2. Die Wohnwertmerkmale	47
a) Allgemeines	47
b) Art des Mietobjektes	48
c) Größe	52
d) Ausstattung des Mietobjektes	72
e) Beschaffenheit	85
f) Lage	98
g) Unerhebliche Wohnwertmerkmale	103
3. Die Vergleichbarkeit	104
4. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale	105
5. Die maßgebliche Miete	105
a) Die Zeitkomponente	106
b) Die sachliche Komponente	109
c) Die räumliche Komponente	110
6. Der maßgebliche Wohnraum	116
7. Die Mietstruktur	127
III. Das Mischungsverhältnis	133
IV. Die Üblichkeit	140
1. Allgemeines	141
2. Eliminierung von Diskriminierungsmieten	142
3. Eliminierung von Ausreißermieten	142
4. Die Festlegung der Üblichkeit im engeren Sinn	145
5. Die Einzelvergleichsmiete	149

Teil 4. Das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht	
I. Allgemeines	151
II. Arten von Mietspiegeln	152
III. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Mietspiegel	154
1. Die Mietspiegelaufsteller	155
a) Allgemeines	155
b) Die Gemeinde als Mietspiegelersteller	157
c) Mietspiegel von Interessenverbänden	159
d) Mietspiegelaufstellung durch Dritte	160
2. Die Veröffentlichung des Mietspiegels	161
IV. Der einfache Mietspiegel	162
1. Die Datenerhebung	162
a) Primärdatenerhebung	163
b) Sekundärdaten	163
c) Daten aus Mietdatenbanken	164
d) Ausgehandelte Mietspiegel	164
V. Der qualifizierte Mietspiegel	166
1. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	166
a) Allgemeines	166
b) Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grund- sätze	167
c) Die Mindestvoraussetzungen	168
2. Die Dokumentation	176
3. Die Anerkennung des Mietspiegels	178
a) Allgemeines	178
b) Anerkennung durch die Gemeinde	180
c) Anerkenntnis durch die Interessenverbände	180
VI. Datenschutzrechtliche Probleme	181
1. Baden-Württemberg	182
2. Bayern	182
3. Berlin	183
4. Brandenburg	183
5. Bremen	184
6. Hamburg	184
7. Hessen	185
8. Mecklenburg-Vorpommern	186
9. Niedersachsen	186
10. Nordrhein-Westfalen	187
11. Rheinland-Pfalz	187
12. Saarland	187
13. Sachsen	188
14. Sachsen-Anhalt	188
15. Schleswig-Holstein	189
16. Thüringen	189
VII. Die zeitliche Geltung eines Mietspiegels	190
1. Beginn der Mietspiegelgültigkeit	190
2. Zeitpunkt der letztmaligen Verwendung	191
VIII. Die Fortschreibung von Mietspiegeln	192
1. Einfache Mietspiegel	192

2. Qualifizierte Mietspiegel	193
a) Die Zweijahresfrist	194
b) Die Vierjahresfrist	198
IX. Der Urheberschutz von Mietspiegeln	198

Teil 5. Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis

I. Allgemeines	201
II. Mietspiegel im vorprozessualen Erhöhungsverfahren	201
1. Allgemeines.....	201
2. Bezugnahme auf den Mietspiegel	202
3. Anwendung des Mietspiegels im Einzelfall	204
4. Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde	208
5. Zuschläge zu den Mietspiegelwerten	209
a) Fehlende Übernahme von Schönheitsreparaturen	210
b) Fehlende Übernahme der Kosten von Kleinreparaturen	210
c) Inklusivmieten	210
d) Teilgewerbliche Nutzung	211
e) Untervermietung	211
f) Möblierungszuschlag	213
g) Zu- oder Abschläge wegen des Alters des Mietspiegels	214
III. Der qualifizierte Mietspiegel im Erhöhungsverfahren	215
1. Allgemeines	215
2. Voraussetzung für die Hinweispflicht	215
3. Umfang der Hinweispflicht	216
IV. Der Mietspiegel im Zustimmungsprozess	217
1. Allgemeines	217
2. Mietspiegel als Beweismittel	219
a) Einfache Mietspiegel	220
b) Die Vermutungswirkung qualifizierter Mietspiegel	237

Teil 6. Wissenschaftliche und praktische Grundlagen der Mietspiegelerstellung

I. Einleitung	245
II. Methodische Anforderungen an eine Mietspiegelerstellung	247
1. Der Anspruch der Gültigkeit	247
2. Der Anspruch der Zuverlässigkeit	249
3. Der Anspruch der Repräsentativität	250
4. Der Anspruch der wissenschaftlichen Grundlagen	252
III. Logik des statistischen Schließens: Die Beziehungen zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe aus statistischer Sicht	253
IV. Datenquellen einer Mietspiegelerstellung	256
V. Datenerhebungstechniken	259
1. Grundgesamtheit und Stichprobe aus erhebungstechnischer Sicht	259
2. Datenquellen einer Mietspiegelstichprobe	261
3. Die Ausschöpfung der Erhebungstichprobe	262
4. Methoden der Datenerhebung	265
5. Erhebungsumfang, Befragungsinhalte	268

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XV
VI. Methodik der Datenauswertung	269
1. Statistische Analyse zur Beschreibung einer Verteilung	270
a) Maßzahlen der zentralen Tendenz (Lagemaße)	271
b) Maßzahlen der Streuung	274
2. Statistische Strukturanalysen einer mehrdimensionalen Verteilung	275
a) Tabellenanalyse	276
b) Regressionsanalyse	276
c) Vergleich beider Methoden unter statistischen Gesichts- punkten	277
3. Influenzstatistische Analysen einer Verteilung	281
a) Die Signifikanz von Ergebnissen	281
b) Konfidenzintervalle für Stichprobenergebnisse	282
4. Graphische Darstellung der Erhebungsergebnisse	283
5. Datenauswertung für Mietspiegel	283
a) Mittelwert und/oder Spanne	283
b) Aufbau von Tabellenmietspiegeln	291
c) Sonderprobleme der Datenauswertung für Mietspiegel	292
d) Methodenbericht zur Mietspiegelerstellung	294
6. Mietspiegelerhebungen und Datenschutz	294
7. Energetische Mietspiegel	295
Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe	
Glossar	297
Anhang	
A. Gesetzestexte und Materialien	305
I. Bürgerliches Gesetzbuch §§ 557 ff.	305
II. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (<i>aufgehoben</i>)	312
III. Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohn- raum (Mietspiegelgesetz – MSpG) mit Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 9/745)	322
IV. Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Untersuchung nicht preisgebundener Mietwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Mietenspiegelbefragungsverordnung)	331
B. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	335
I. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1976	335
II. Fortschreibung der Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1980	349
III. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1997	365
IV. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002	401
C. Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreisüberhöhun- gen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz	451
D. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	461
E. Liste von Gemeinden mit Mietspiegeln	471
Sachregister	479

beck-shop.de