

Einfache Mietspiegel als Schätzungsgrundlage – ein Kommentar

Der BGH führt in seinem Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12 (GE 3/2013, 197) u.a. folgendes aus:

„Aber auch ein Mietspiegel im Sinne des § 558 c Abs. 1 BGB, der die Voraussetzungen des § 558 d Abs.1 BGB nicht erfüllt (einfacher Mietspiegel), darf in die Überzeugungsbildung des Tatrichters einfließen. Ihm kommt zwar nicht die in § 558 d Abs. 3 BGB dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu. Er stellt jedoch ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, aaO. Rn. 12).

Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, aaO. Rn. 12f., vgl. auch Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. IV/216).“

Auf dieses Urteil beruft sich auch das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 4. März 2014 – 63 S 81/12 (GE 7/2014, S. 463 ff.) um einfache Mietspiegel Sachverständigengutachten vorzuziehen und führt u.a. aus:

„Die Kosten eines Sachverständigengutachtens würden in keinem Verhältnis zu der geringen Mieterhöhung stehen, die zwischen den Parteien im Streit ist. Es ist auch nicht ersichtlich, dass einem Sachverständigen eine größere Menge relevanter Daten zur Verfügung steht als den Erstellern des Berliner Mietspiegels 2011.“

Zu diesen Punkten möchte ich Folgendes ausführen:

Die Kosten eines Sachverständigengutachtens belaufen sich selten auf über 2.000,00 € brutto, wenn ein Sachverständiger beauftragt wird, der sich überwiegend mit der Erstellung von Mietgutachten befasst. Ein solcher Sachverständiger ist nämlich in der Lage, durch seine langjährigen Kontakte zu diversen Hausverwaltungen Gutachten kostengünstig und schnell zu erstatten.

Wie dem Unterzeichner zudem aus zahlreichen Gesprächen mit Hausverwaltungen bekannt ist, werden viele und auch große Hausverwaltungen für die Erfassung der mietspiegelrelevanten Daten für die Berliner Mietspiegel nie kontaktiert oder deren Daten fließen nicht in die Auswertung ein. Folglich werden viele relevante Mietdaten nicht erfasst und die Aussagekraft der Berliner Mietspiegel erheblich eingeschränkt, insbesondere dann, wenn vorrangig gedeckelte Mieten von Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Eingang finden und der Anteil an Neuvermietungsmieten im Datenpool immer weiter reduziert wird.

Sachverständige sind daher durchaus in der Lage, insbesondere bei Feldern mit Sternchen, mehr Daten zu recherchieren als die Felder der Mietspiegel ausweisen. So ermittelt der Unterzeichner regelmäßig auch Mieten für Leerfelder.

Zudem ist durch die individuelle Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des Bewertungsobjektes die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen wesentlich präziser als die Grobbewertung anhand eines Mietspiegels.

Aus Sachverständigensicht ist folglich festzustellen, dass es in vielen Fällen angebracht wäre, nicht den Fokus nur auf die Kosten und die Dauer des Verfahrens zu richten, sondern den Sachverständigenbeweis zuzulassen und somit eine sachgerechte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermöglichen.

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Berlin, den 04.06.2014