



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Erben des qualifizierten Mietspiegels – eine Mietdatenbank für Berlin?

Durch die Urteile des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Mai 2015 - 235 C 133/13 -, GE 2015 [10] 47, Sonderbeilage zum Mietspiegel – und des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2015 - 63 S 220/11 - GE 2015 [17] 1097 wurden die Berliner Mietspiegel 2009 und 2013 als nicht qualifiziert bewertet und ihnen zudem auch die Eignung als einfache Mietspiegel abgesprochen. Daher stellt sich jetzt für viele Marktteilnehmer die Frage, wie die ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin noch ermittelt werden kann.

Von Dipl.-Geol. BJÖRN JANSEN*

Gemäß § 555a BGB kann eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Auskunft aus einer Mietdatenbank (nachfolgend MD) begründet werden. Eine MD ist gemäß § 558e BGB eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Vorbild für dieses zusätzliche Begründungsmittel war die früher einzige in der Bundesrepublik geführte MD in Hannover. Dort existierte der „Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten – MEA e.V.“, der 1977 als Interessenverband der Vermieter und Mieter in der Form der GmbH gegründet und 1984 in einen gemeinnützigen Verein umgewandelt worden war. Mitglieder und damit Träger der Datenbank waren zunächst ausschließlich der Haus- & Grundeigentümerverein Hannover sowie der Mieterverein Hannover und Umgebung e.V. In der Folgezeit traten die Stadt Hannover sowie die örtlichen Untergliederungen des Rings Deutscher Makler und des Bundesverbandes Wohnungsverwalter dem Verein bei¹⁾. 2014 wurde der Verein aufgelöst. Die Verbreitung solcher MD soll gefördert werden (Begründung zum RegE eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts [MietRRReformG] vom 9. November 2000, BT-Drucks. 14/553 = WM 2000, 465). Die gesetzlichen Vorgaben erweisen sich aber als sehr allgemein gehalten, wodurch viele Fragen aufgeworfen werden.

a) Datengrundlage

Die gesetzliche Definition sagt nichts darüber, wie viele Daten – bezogen auf die jeweilige Wohnungskategorie – zu sammeln sind, ob es sich um einen reprä-

TOP-Immobilien
...mehr als 25 Jahre Erfahrung
Wir verkaufen erfolgreich.
Das beweisen wir laufend.
Testen Sie uns!
Sofortkontakt: 030 288 30 999
www.Top-Immobilien.de

sentativen Querschnitt aus den einzelnen Wohnungskategorien handeln muss, von wem die Daten stammen, wie diese Daten verarbeitet, d. h. nach welchem System sie geordnet werden. Ein weites Feld ergibt sich dadurch für die Ausgestaltung der zu entwickelnden und aufzubereitenden Sammlung. Der Gesetzgeber verlangt bewusst nicht, dass aus den gesammelten Daten die ortsübliche Vergleichsmiete darzustellen ist, sondern lediglich, dass man auf sie Rückschlüsse ziehen kann.

b) Art der Auskunft

Die Auskunft aus der MD kann unterschiedlich gestaltet sein. So ist es möglich, aus dem Bestand der MD nach den gesetzlichen Kriterien eine ortsübliche Vergleichsmiete herauszufiltern oder aus dem Kreis der zahlreich gesammelten Wohnungen lediglich drei Vergleichsobjekte herauszusuchen, von denen entsprechend der Vorgabe des Rechtsentscheids des OLG Karlsruhe (WM 1984, 21) die niedrigste Vergleichsmiete die ortsübliche Miete nachweisen soll. Nach diesem Prinzip arbeitete die MD in Hannover. Natürlich können auch mehr als drei Vergleichswohnungen benannt werden,

wenn dies vom Anfragenden gewünscht wird. Weitergehend können zusätzliche Auskünfte zu Zu- und Abschlägen für das konkrete Mietobjekt gegeben werden.

c) Organisation

Die MD könnte geführt werden von – der Gemeinde – den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (es reicht je ein Interessenverband; so muss z. B. auf der Mieterseite nicht der stärkste Interessenverband mitwirken: OLG Hamm RE WM 1990, 538 für Mietspiegel) – der Gemeinde und den Interessenvertretern zusammen – einer juristischen Person (z. B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) oder eine GbR unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde oder die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern diese anerkennen. In welcher Organisationsform die Gemeinde oder die Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter die Sammlung führen, wird vom Gesetzgeber nicht vorgegeben (vgl. Haas, Das neue Mietrecht – MietRRReformG, § 558e BGB Rn. 4)²⁾.

Mietdatenbank gegen Mietspiegel

Die MD hat gegenüber anderen Begründungsmitteln für eine Mieterhöhung mehrere Vorteile. So sind die Daten z. B. der Berliner Mietspiegel schon bei der Veröffentlichung in der Regel etwa ein dreiviertel Jahr alt und bis zur Neuerstellung oder Fortschreibung vergehen noch einmal zwei Jahre. Die Mietspiegel hinken der Marktentwicklung folglich permanent hinterher. MD sind dagegen tagaktuell und können auch kurzfristige Schwankungen aufzeigen. Im Zustimmungsverfahren für eine Mieterhöhung wären MD eigentlich das Mittel der Wahl, da die Gerichte die ortsübliche Vergleichsmiete zum Tag des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens feststellen müssen³⁾.

Des Weiteren ist es mit einer umfangreichen MD wesentlich differenzierter möglich, auf Wohnwertmerkmale einzugehen, da eine MD viel flexibler gestaltet werden kann als ein starrer Mietspiegel. Schätzungen anhand einer Orientierungshilfe zur Spanneinordnung wären nicht mehr nötig. Und vor allem kann dem die Miethöhe wesentlich bestimmenden Wohnwertmerkmal Lage deutlich besser entsprochen werden. So können Umkreissuchen, Suchen in be-

Versteigerung aufgrund Vermieterpfandrecht

Schnell, Kosten sparend, möglichst unkompliziert, rechtssicher

Versteigerung nach Räumung nach dem Berliner Modell

Komplette Betriebs- und Wohnungsaufösungen bundesweit

Heinz Amann vom Wirtschaftsminister öffentlich bestellt und vereidigt

Marburger Str. 5, 10789 Berlin, Fax: 213 54 94 info@auktionshaus-amann.de

Informieren Sie sich bitte frühzeitig und unverbindlich Tel. 030-211 36 66

*) Der Autor ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude.

1) Schmidt-Futterer, Mietrecht Kommentar, 12. Auflage 2015, S. 2038

2) Stöver, Mietdatenbanken nach neuem Recht, WuM 2002, 65

3) BGH - VIII ZR 141/09 - GE 2010, 338

Recht und Praxis



stimmten Bezirken oder anhand definierter Kriterien vorgenommen werden. Es müsste nicht mehr wie bei den vergangenen Mietspiegeln und dem aktuellen Mietspiegel versucht werden, etwa 1,35 Mio. Wohnungen in drei Wohnlagen zu pressen. Gemäß Stöver²⁾ ist der qualifizierte Mietspiegel jedem anderen Beweismittel überlegen, da es sich dabei um einen Mietspiegel handelt, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Abs. 1 BGB). Wie sich derzeit aber bei den Debatten um den Berliner Mietspiegel herausstellt, sind diese anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze sehr umstritten. Entsprechend den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen kann aber auch für eine MD eine hohe Akzeptanz erreicht werden, wenn die Auskünfte aktuell und verlässlich sind. So gab es zudem Vorschläge, dem qualifizierten Mietspiegel eine qualifizierte MD gegenüberzustellen (s. § 560 d Abs. 2 Vereinfachungsentwurf und § 560 d Abs. 2 Mietneuordnungsgesetz²⁾).

Datenerhebung und Transparenz

Damit eine MD erfolgreich wird, muss insbesondere die Transparenz der Daten gegeben sein. So muss jederzeit nachvollzogen werden können, in welchem Umfang die jeweiligen Marktteilnehmer, also private Vermieter, städtische Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften Anteil an den Daten haben. Auch das Verhältnis von Neu- und Bestandsmieten muss offengelegt werden, damit sichergestellt ist, dass nicht die Marktmiete, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete – also die Mischung aus Neu- und Bestandsmieten der letzten vier Jahre – abgebildet wird. Eine repräsentative Zufallsstichprobe wird allerdings schwer zu realisieren sein. Daran scheitert allerdings auch der aktuelle Berliner Mietspiegel 2015. Gemäß dem zugrunde liegenden Endbericht wurden zur Erlangung der Daten rd. 85.900 Mieter bzw. Haushalte und rd. 13.000 Vermieter kontaktiert. Die Rücklaufquote bei den Mietern betrug allerdings nur 10 %. Im Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2015 - 63 S 220/11 - GE 2015 [17] 1097 zum Berliner Mietspiegel 2009, wird ausgeführt, dass eine Rücklaufquote von nur 10 % in der Sozialwissenschaft bereits als Disqualifikation zu werten sei, weil zwar das Ergebnis – u. a. aus Zufallsgründen – repräsentativ sein könne, jedoch

den Regelungen des Zustandekommens widerspreche.

In der Mietspiegeltabelle zum Berliner Mietspiegel 2015 werden letztendlich lediglich 7.557 Datensätze erfasst.

Aus dem Endbericht geht des Weiteren hervor, dass die für die Mietspiegelauswertung herangezogenen Daten in etwa in gleichen Teilen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften (48,8 %) und von privaten Vermietern stammen (49,2 %), obwohl der Eigentumsanteil der privaten Vermieter am gesamten Wohnungsbestand gemäß dem Zensus 2011 (aktuellere Daten wurden bisher noch nicht erhoben) 72,2 % beträgt. Der eigentlichen Zusammensetzung des Berliner Marktgefüges wurde somit in keiner Weise entsprochen.

Derzeit gibt es Bestrebungen von Berliner Wohnungsverbänden und Hausverwaltungen, eine MD zu erstellen. Sollten sich die großen Player am Berliner Wohnungsmarkt daran beteiligen, wird es kein Problem sein, Daten in sechsstelliger Größenordnung zu erheben.

Im Sommer dieses Jahres war es beispielsweise ohne Weiteres möglich, für ein Mietspiegelfeld über 2.000 Vergleichsmieten zu recherchieren. Der Mietspiegelmittelwert des entsprechenden Berliner Mietspiegelfeldes – mit 190 Daten unterlegt – lag fast 1,00 €/m² unter dem Mittelwert der selbst recherchierten Daten. Ein erheblicher Unterschied.

Dabei sind 190 Daten für ein Mietspiegelfeld schon viel. So liegen für 28 von den 87 Mietspiegelfeldern (Leerfelder nicht eingerechnet) lediglich 30 bis 60 Daten vor. Insgesamt weisen lediglich 25 Mietspiegelfelder mehr als 100 Daten auf.

Wer allerdings sein Wohnungsportfolio optimieren möchte, sollte dieses Vorhaben nicht auf die lange Bank schieben. Schon im Sommer nächsten Jahres steht eine weitere Gesetzesnovelle zum Mietrecht an. In dieser sollen, wie gut informierte Kreise berichten, um die Mietpreisbremse zu retten, die qualifizierten Mietspiegel in Stein gemeißelt und unangreifbar gemacht werden. Probleme bereitet nur noch eine verfassungsgemäße Formulierung.

MARCINIAK
Ihr Haus in besten Händen

PLANUNG

IMMOBILIEN

SANIERUNG

MARCINIAK-BERLIN.DE
...ODER ANRUFEN: 030 / 666 22 655