

Stellungnahme zur rechtlichen Verbindlichkeit eines qualifizierten Mietspiegels

1. Rechtliche Grundlage

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und/oder von den Interessenvertretungen der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist.

Zuständig für die Erstellung, Anerkennung und Veröffentlichung von Mietspiegeln sind nach §1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln die Gemeinden.

§558d Abs. 1 BGB:

Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertretungen der Vermieter*innen und der Mieter*innen den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, und damit den Anforderungen der Mietspiegelverordnung (§ 558c Absatz 5 BGB), entspricht (sog. doppelte Qualifizierung).

Ergänzend § 558d (3) BGB:

Ist die Vorschrift des § 558d Absatz 2 BGB eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Absatz 2 besagt, dass der Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen und nach zwei Jahren fortgeschrieben werden muss.

Der Mietspiegel der Stadt Rüsselsheim am Main erfüllt nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung alle dargestellten Anforderungen an einen doppelt qualifizierten Mietspiegel und gibt damit rechtssicher Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete.

2. Rechtsverbindliche Anwendung des Mietspiegels

- 2.1 Mitteilungspflicht für den/die Vermieter*in

In § 558a (3) BGB ist die Mitteilungspflicht für den/die Vermieter*in geregelt:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

- 2.2 Anwendung der Mietpreisbremse

Die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Wiedervermietungen werden im allgemeinen Sprachgebrauch unter den Begriff der Mietpreisbremse gefasst und sind im §556d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.

Demnach darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, Rüsselsheim a.M. gehört seit November 2020 dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete bei Wiedervermietungen um höchstens 15 Prozent überschritten werden (§558 Abs. 3 S.2 BGB). Ausgenommen sind lediglich Erstvermietungen von Neubauwohnungen nach dem 01. Oktober 2014 (§ 556f BGB) und Vermietungen nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556e BGB). Hat die Vormiete bereits die zulässige Höhe überschritten, darf diese nicht weiter erhöht werden.

Wird die Mietpreisbremse aufgrund einer der genannten Ausnahmen nicht eingehalten, gilt abermals eine Auskunftspflicht des/der Vermieter*in gemäß § 556g BGB;

Der Vermieter [...] verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- 1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,*
- 2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,*
- 3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,*
- 4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.*

- 2.3 Verbindlichkeit in gerichtlichen Auseinandersetzungen

In gerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Mieterhöhungsverlangen wird gemäß § 558d Abs.3 i.V.m. § 558d Abs. 1 wiederlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (Beweisfunktion).

gez. Christian Mayer
Fachbereichsleiter
Fachbereich Soziales und Gesundheit