

I. Darstellung der rechtlichen Situation

1. Das Recht über Mietverträge für Räume kennt grundsätzlich drei verschiedene Arten von Mietverträgen:

- Die **Staffelmiete** (vgl. § 557a BGB) Hierbei wird bereits die künftige Mieterhöhung mit dem jeweiligen Erhöhungsbetrag und dem Eintrittsdatum der Erhöhung in der Vereinbarung ausgewiesen.
- Die **Indexmiete** (vgl. § 557b BGB) In einem solchen Mietvertrag vereinbaren Mieter und Vermieter bereits im Mietvertrag, dass sich die Kaltmiete erhöht, wenn die Verbraucherpreise steigen. Richtschnur für diese Erhöhung ist der vom Statistischen Bundesamt regelmäßig ermittelte und veröffentlichte sog. Verbraucherpreisindex (VPI).
- Bei der ortsüblichen **Vergleichsmiete** (vgl. § 558 BGB) wird die Höhe des Mietzinses nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.
Das Mieterhöhungsverlangen – ohne Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen – ist dann gerechtfertigt, wenn die Vergleichswohnungen mit der Wohnung des Mieters tatsächlich vergleichbar sind und richtet sich nach den Regulatorien der §§ 558 – 558b BGB. Der Vermieter muss mindestens drei Vergleichswohnungen vorlegen, die der Mieter auch identifizieren kann. Dazu sind Angaben über die Anschrift der Vergleichswohnung, Name des Mieters/Vermieters, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung und Baujahr der Vergleichswohnung sowie die Angabe des Quadratmeterpreises und der Gesamtgröße der Wohnung erforderlich.

2. Einfacher, die Rechtfertigung eines Mieterhöhungsverlangens durch den Vermieter seitens des Mieters zu überprüfen ist es dann, wenn in der jeweiligen Kommune eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, ein sog. **Mietspiegel** vorliegt. Diese Mietspiegel sind von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam zu erstellen und müssen anerkannt sein. (vgl. §§ 558c und 558d BGB).

Dabei werden zwei Arten von Mietspiegeln unterschieden: Der sog. „**einfache**“ Mietspiegel nach § 558c BGB und der „**qualifizierte**“ Mietspiegel nach § 558d BGB.

Wesentlicher Unterschied zwischen beiden ist, dass der qualifizierte Mietspiegel eine erhöhte Beweiskraft hat gegenüber dem einfachen Mietspiegel (gesetzliche Vermutung gem. § 292 ZPO). Gem. § 558d BGB wird gesetzlich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Somit ist ein Mieterhöhungsverlangen auch einfacher nachzuvollziehen und gleichzeitig einzuschätzen, ob die Mieterhöhungsforderung berechtigt oder unberechtigt ist. Gleichzeitig kann ein qualifizierter Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen bieten.

Darüber hinaus besteht für den qualifizierten Mietspiegel – im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel – gem. Art. 238 § 2 EGBGB eine **gesetzlich normierte Auskunftspflicht der Eigentümer und Mieter** von Wohnraum gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, unter welcher Adresse er sich befindet sowie konkrete Angaben über den Wohnraum und die vertraglichen Mietverhältnisse zu machen. (vgl. im Einzelnen Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB.)

Auskunftspflichten bestehen nach Art. 238 § 2 Abs. 3 EGBGB auch gegenüber Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt wurden.

Auskunftspflichten, die nicht beachtet werden, weil eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wurde, stellen gem. Art. 238 § 4 EGBGB eine **Ordnungswidrigkeit** dar, die mit einer **Geldbuße** bis zu fünftausend Euro geahndet werden kann.

Im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel handelt es sich beim **einfachen Mietspiegel** um **freiwillige** Angaben, zu denen kein Eigentümer oder Mieter gezwungen werden kann bzw. mit einem Bußgeld belegt werden kann.

Nur bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden, bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen **Namen und Anschriften** der Grundstückseigentümer von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden **erheben** und in sonstiger Weise **verarbeiten**. (vgl. Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB)

Darüber hinaus ist die Meldebehörde verpflichtet, ausschließlich der nach Landesrecht zuständigen Behörde bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, auf Ersuchen folgende Daten aller volljährigen Personen zu übermitteln:

Familienname, Vornamen, derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde, Einzugsdaten, Namen und Anschriften der Wohnungsgeber. (vgl. Art. 238 § 1 Abs. 2 EGBGB)

Zuständige Behörde nach den §§ 558c und 558d BGB nach Landesrecht für die Erstellung und/oder Anerkennung sind in Niedersachsen gem. § 4 Ziff. 12 AllgZustVO-Kom (Allgemeine Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht) die **Gemeinden**.

Eine Verpflichtung, einen Mietspiegel zu erstellen, besteht nach § 558c Abs. 4 S. 2 BGB nur für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern.

Für kleinere Gemeinden können jedoch auf freiwilliger Basis Mietspiegel erstellt werden. Sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch werden, gelten die gleichen Bestimmungen (§§ 558c, 558d BGB) wie für die verpflichtenden Mietspiegel:

~ Der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB muss:

- **nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden**. Diese Grundsätze müssen gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Für eine repräsentative Zufallsstichprobe gibt es die Tabellen- und Regressionsmethode.

- offiziell durch die Gemeinde (Ratsbeschluss) oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter **anerkannt** worden sein.

~ Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu **veröffentlichen**. (§ 558c Abs. 4 S. 3 BGB)

~ Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung **anzupassen**. (§ 558d Abs. 2 S.1 und 2 BGB) Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

~ Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. (§ 558d Abs. 2 S. 3 BGB) Erfolgt dies nicht, wird der qualifizierte Mietspiegel herabqualifiziert zum einfachen Mietspiegel ohne die rechtlichen Vermutungsregeln.