

# Ortsübliche Vergleichsmiete

## Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter hat folgende Möglichkeiten, ein Mieterhöhungsbegehren nach § 558 a BGB zu begründen:

- Bezugnahme auf einen Mietspiegel, § 558 c, § 558 d BGB,
- Bezugnahme auf eine Mietdatenbank, § 558 c BGB,
- Benennung von drei Vergleichswohnungen, § 558 a BGB Abs. 2, 4,
- Vorlage eines Sachverständigengutachten § 558 a BGB Abs. 2, 3.

## Die mietpreisbildenden Determinanten – die Teilnutzwerte des § 558 BGB

Nach § 558 BGB werden die folgenden fünf Teilnutzwerte als mietpreisbestimmend genannt und für den Mietwertvergleich zwingend vorgeschrieben:

- Art,
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit,
- Lage.

## **a) Art**

Dieses Vergleichsmerkmal bezieht sich auf die Gebäudeart sowie den Wohnungstyp.

Unterscheidungsmerkmale sind:

Zahl der Zimmer, Nebenräume, wie Küche, Bad/WC, Balkon, Terrasse, Abgeschlossenheit der Wohnung, Gebäudeart (Hochhaus, kleines Mehrfamilienwohnhaus, Ein- und Zweifamilienwohnhaus, Vordergebäude, Rückgebäude, Reihen-, Doppelhaus, Mansarden-, Souterrain-, Penthouse- und Maisonnettewohnung), Baujahr, Baualtersklasse (Altbau - Neubau), Fassadengestaltung, Zuwegung, Grundstücksgestaltung, Eingangsbereich, Architektur des Gesamtobjektes.

Abweichungen bei:

- Hochhaus – Einfamilienhaus – Reihenhaushaus – Zweifamilienhaus – Mehrfamilienhaus;
- Baualtersklassenunterschiede;
- Mansarde/Souterrain/Maisonnette/Dachterrasse
- Trennung von Bad und WC, zweites Bad;
- Küche oder Kochnische
- Fehlen eines Balkons, einer Loggia, einer Terrasse.

## **b) Größe**

Neben der m<sup>2</sup>-Zahl ist hier auch die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien sowie sonstiger Nebenflächen zu beachten, ebenso wie die Größe von Nutzflächen außerhalb der Wohnung.

Mit zunehmender m<sup>2</sup>-Zahl nimmt in der Regel die Quadratmetermiete bis zu einer gewissen Wohnungsgröße ab und bleibt dann in etwa gleich oder beginnt sogar wieder zu steigen.

### c) Ausstattung

Hier ist neben der vermierterseits zur Verfügung gestellten bautechnischen Ausstattung, wie Fenster, Türen, Böden, Elektroinstallation, Wandbehandlung und ähnliche Bestandteile insbesondere das Vorhandensein oder Fehlen von Bad, WC und Zentralheizung sowie ggf. Fahrstuhl von grundlegender Bedeutung für die Mietpreisbildung. Weiterhin können folgende Mietflächen unter den Begriff Ausstattung eingeordnet werden:

Nebennutzflächen wie Keller, Speicher und Gartenanteil, Garage, Gemeinschaftsflächen, wie Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum.

Sondermerkmale, wie Einbauküchen, Einbauschränke, offene Kamine und derlei Zusatzeinrichtungen, seien hier ebenfalls erwähnt.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 07.07.1981

„Behebbarer Mängel der Mietsache sind bei Bestimmung der Miethöhe nicht zu berücksichtigen.“

Hier sind sowohl die wichtigsten, ausschlaggebenden und meisten Anpassungen in der Praxis erforderlich. Insbesondere die nachfolgenden Ausstattungsmerkmale lassen eine deutliche

Mietpreisbeeinflussung erkennen:

- Konstruktion der Fenster;
- Art der Böden;
- Ausstattung der Sanitärräume;
- Einrichtung der Küche;
- Türsprechanlage – Fernsehempfang;
- Art der Beheizung und Wärmeversorgung;
- Sondereinrichtungen wie z. B. offener Kamin, Holzdecken, Einbauschränke, Möblierung und ähnliche Zusatzausstattung;
- Nutzungsmöglichkeit von Nebenflächen wie Keller, Speicher, Garten und Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum, Sauna und Schwimmbad und andere Besonderheiten.

## **d) Beschaffenheit**

Hierunter können folgende Eigenschaften einer Wohnung zusammengefasst werden:

Qualität und Zustand der Ausstattung, Baujahr, Mängel am Gebäude, mit Ausnahme jener die einem vertragsgemäßen Zustand widersprechen, Zweckmäßigkeit der Raumaufteilung und architektonischer Gestaltung der Wohnung und des Gebäudes, Aussicht und Umgebung, Gesamteindruck des Hauses, insbesondere Fassadengestaltung und Hauseingangsbereich bzw. äußeres Erscheinungsbild, Außenanlagen, Wärme- und Schallisolierung.

Abweichungen bei:

- Abgeschlossenheit der Wohnung – Raumaufteilung;
- Baualtersklasse – Modernisierungsgrad;
- Qualität der Baumaterialien;
- Fassadengestaltung, insbesondere bei Altbauten;
- Wärmedämmung;
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad;
- Zustand und Gesamteindruck.

## **e) Lage**

Bei der Lage ist die äußere Lage (Makrolage) sowie die Lage im Gebäude selbst (Mikrolage) zu unterscheiden.

### **Makrolage**

Es bestehen Unterschiede in:

- Stadtteilsunterschiede, soziales Umfeld, Adressenlage;
- Lärmimmissionen, Verkehrsaufkommen der Straße;
- Vorderhaus - Rückgebäude - Bebauungsdichte;
- Art des Gebietes, Durchgrünung, öffentliche Grünanlagen;
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Verkehrsverbindung, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Parkmöglichkeiten.

### **Mikrolage**

Für die innere Lage ist die Stockwerkslage in Verbindung mit dem Vorhandensein eines Liftes sowie die Orientierung der Hauptwohnräume zu den Himmelsrichtungen von entscheidender Bedeutung.

# Zu- und Abschläge bei divergierenden Vergleichsobjekten

Zu- oder Abschläge für bestimmte Vor- oder Nachteile können nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es der Verhältnismäßigkeit des einzelnen Teilnutzwertes zum Gesamten entspricht. Nur so können Über- oder Unterbewertungen mietpreisbildender Eigenschaften vermieden werden. In der Fachliteratur werden folgende Quoten genannt:

## 1. Variante

Art	= 10 %
Größe	= 10 %
Ausstattung	= 30 %
Beschaffenheit	= 25 %
Lage	= 25 %

## 2. Variante

Art	= 5 %
Beschaffenheit	= 10 %
Größe	= 10 %
(Wohn-) Lage	= 15 %
Ausstattung	= 60 %

## 3. Variante („Dröge“)

Art	= 5 %
Beschaffenheit	= 10 %
Größe	= 10 %
Lage	= 25 %
Ausstattung	= 50 %

## Einfluss des Vierjahreszeitraumes

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen kann das übliche Entgelt beim Wohnraum niemals eine marktorientierte Miete sein. Durch die Definition der zu berücksichtigenden Grundgesamtheit ist sie vielmehr ein rechnerischer Durchschnittswert aus Neu- und Bestandsmieten der letzten vier Jahre, welche in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen sind. Die üblichen Entgelte sind auch keine feste Größe, sondern lassen eine, oftmals sogar erhebliche Bandbreite zu. Diese Spanne ist um so größer, je mehr der Markt in Bewegung ist.

## Ortsübliche Miete

Für den Begriff der üblichen Entgelte im Sinne des § 558 BGB (vormals § 2 MHG) hat sich die Bezeichnung „ortsübliche Vergleichsmiete“ eingebürgert. Dieser Begriff wurde auch im Gesetzestext des § 558 BGB übernommen. Es ist ein abstrakter Begriff, der aus einer vom Gesetzgeber definierten Grundgesamtheit abzuleiten ist. Durch die zwingende Vorschrift, einen zurückliegenden Zeitraum in die Betrachtung einzubeziehen, kann die ortsübliche Vergleichsmiete somit nie eine Marktmiete sein.

Barthelmess schreibt im Zusammenhang mit § 2 MHG (nunmehr §558 Abs. 2 BGB) hierzu:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine – jedenfalls im Ansatz – marktorientierte Miete. Sie ist zu definieren als das Band, der auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen bestehenden Mieten.“

# Die Gewichtung von Bestands- und Neumieten

## Grundlegende Erwägungen

Weder der Gesetz- oder Verordnungsgeber noch die Gerichte haben bisher zweifelsfrei klargestellt, in welchem Verhältnis Bestands- und Neumieten zu berücksichtigen sind. In der Praxis werden daher die folgenden Auffassungen vertreten:

- Aus jedem Erhebungsjahr sind gleich viele Werte zu berücksichtigen. Entsprechend der derzeitigen Gesetzeslage also je  $\frac{1}{4}$ .
- Bestands- und Neumieten sind so zu berücksichtigen, wie sie tatsächlich am Markt vertreten sind.
- Bestands- und Neumieten sind gleichrangig zu berücksichtigen.

## Leitsatz (BayOLG):

Bestands- und Neumieten sind in jenem Verhältnis zu berücksichtigen, wie sie am Markt tatsächlich angetroffen werden.

Neumieten sind jene Mietpreise, welche zwischen Vermieter und Mieter erstmals vereinbart werden.

Bestandsmieten sind solche Mietpreise, welche bei bestehenden Mietverhältnissen während der Vertragslaufzeit angepasst werden.

## Bewertungsmöglichkeiten bei geringem Datenbestand

Statistisch gesehen können bei einer qualitätsähnlichen Zufallsstichprobe 6 bis 10 unabhängige Vergleichsobjekte ausreichen, wenn man den Einfluss der bekannten systematischen Abhängigkeiten der Mietwerte ausschließen, bzw. berücksichtigen kann.

Bei einem geringen Datenbestand können folgende Lösungswege zu brauchbaren und angemessenen Ergebnissen der Mietwertermittlung führen:

- Großzügige Auslegung der gesetzlich vorgegebenen Vergleichskriterien;
- Berücksichtigung von Daten aus vergleichbaren Gemeinden;
- Fortschreibung weiter zurückliegender Daten;
- Kritische Interpretation von Marktstudien, Datensammlungen Dritter und veröffentlichten Preisspiegeln.