

Anwendung von Mietspiegeln nach neuem Recht

I. Einleitung

„Neue Regelungen haben bisher stets mehr neue Probleme gebracht, als alte gelöst?“¹

Bereits zum 18.08.2021 ist eine Änderung des Mietspiegelrechts in Kraft getreten. Zum 01.07.2022 wird nun der Großteil der neuen Regelungen folgen.

Worin besteht dieses „neue Recht“? Worauf zielt es ab? Wie kann und wird es sich ggf. auf die Anwendung von Mietspiegeln in der – insbesondere gerichtlichen – Praxis auswirken und diese verändern?

II. Das neue Recht

1. Überblick

Unter dem „neuen Recht“ sind vorliegend das im Wesentlichen ab 01.07.2022 in Kraft tretende Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts vom 10.08.2021 (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)² sowie die ebenfalls ab 01.07.2022 geltende Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel vom 28.10.2021 (Mietspiegelverordnung – MsV)³ zu verstehen. Die diesbezügliche Verordnungsermächtigung nach § 558c Abs. 5 BGB n.F. ist bereits durch Art. 1 Nr. 1 lit. d des MsRG mit Wirkung zum 18.08.2021 neu gefasst worden.

2. Ausgangssituation und wesentliche Ziele des Gesetzgebers

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum MsRG (BT-Drs. 19/26918) bezeichnet das Vergleichsmietensystem – etwas pathetisch, aber wohl nicht zu Unrecht – als „Aushängeschild des sozialen Mietrechts“. Es gewährleiste Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern. Der Mietspiegel sei dabei das „wichtigste Abbildungsinstrument“ der ortsüblichen Vergleichsmiete, dessen Bedeutung in der Praxis stetig zugenommen habe.⁴

Gleichzeitig wurden aber in jüngerer Zeit – zumal sehr medienwirksam – insbesondere auch qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt. Primärer Streitpunkt war dabei, ob der jeweilige Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt worden war.⁵ In diesem Lichte wird die Gefahr eines schwindenden

¹ Vgl. Börstinghaus NZM 2022, 14 (18) in seinem Aufsatz zum Thema 50 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete.

² BGBl. I 2021, S. 3515.

³ BGBl. I 2021, S. 4779.

⁴ BT-Drs. 19/26918, S. 1.

⁵ Siehe Sebastian, „Mietspiegelreform mit Pferdefuß“ – FAZ.NET (Stand: 01.10.2020). Zu den in den vergangenen Jahren gerichtlich in Frage gestellten Mietspiegeln gehörten namentlich die Berliner Mietspiegel 2015 und 2017; siehe hierzu auch Fn. 98.

Vertrauens in die Güte von qualifizierten Mietspiegeln sowie eines Verlusts an Rechtssicherheit gesehen. Es waren daher aus Sicht der Bundesregierung bzw. des Gesetzgebers Maßnahmen zu ergreifen, um die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel sowie ihre Bedeutung und Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum zu stärken. Zudem solle ein Anreiz dafür geschaffen werden, qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Gemeinden zu erstellen. Auch müssten die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel verbessert werden. Qualifizierte Mietspiegel seien dabei auf eine gute Datengrundlage zu stellen, um die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert abbilden zu können.⁶

Die Lösung dieser Problemstellung wurde und wird vor allem darin gesehen, die für die Mietspiegelerstellung maßgeblichen wissenschaftlichen Grundsätze in einer Mietspiegelverordnung verbindlich und konkretisiert zu regeln und hierdurch „Mindestanforderungen“ für eine standardisierte Erstellung qualifizierter Mietspiegel vorzugeben. Im Vorfeld dazu sei die diesbezügliche Ermächtigung in § 558c Abs. 5 BGB „klarer“ zu fassen gewesen, so der Gesetzentwurf.⁷

Zusätzlich werden mit § 558d Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB n.F. zwei neue Vermutungsregeln eingeführt. Bereits an die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB hatte der Gesetzgeber 2001 relativ hohe Erwartungen – in erster Linie in Form einer Vereinfachung der Mieterhöhungsverfahren – geknüpft.⁸ Man wird insoweit aber festhalten können und müssen, dass sich diese nur in eingeschränktem Maße erfüllt haben.⁹

Die Politik sieht auch vor diesem Hintergrund Anlass zur Verbesserung der Bedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Dieses Ziel solle insbesondere durch geänderte behördliche Befugnisse im Rahmen der Datenerhebung und -verarbeitung sowie durch eine erleichterte Nutzung namentlich im Melderegister vorhandener Daten umgesetzt werden. Zur (sozusagen extrinsisch motivierten) Erhöhung der Rückläufe aus den Befragungen wird überdies – mit Bußgeldbewehrung zumal – eine Auskunftspflicht der Vermieter und Mieter von Wohnraum eingeführt.¹⁰

Von der Gesetzesänderung sind nach alledem sowohl die Hilfsnormen für das Mieterhöhungsverfahren (§§ 558c, 558d BGB) als auch technische Hilfsnormen für die Mietspiegelerstellung betroffen (MsV sowie Art. 238 EGBGB).¹¹

3. Zum Mietspiegelreformgesetz (MsRG)

Das Gesetz umfasst zunächst Änderungen des BGB, die zum einen § 558c (künftige amtliche Überschrift: „Mietspiegel; Verordnungsermächtigung“) und zum anderen § 558d (bisherige und künftige amtliche Überschrift: „Qualifizierter Mietspiegel“) betreffen.

⁶ Vgl. wiederum BT-Drs. 19/26918, S. 1.

⁷ BT-Drs. 19/26918 S. 2.

⁸ Siehe Begr. zum RegE BT-Drucks 14/4553, S. 36; Staudinger/V. Emmerich, 2021, § 558d BGB Rn. 14.

⁹ Artz, Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstags e.V. vom 30.10.2020 zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) sowie zum Referentenentwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung), S. 10.

¹⁰ Siehe BT-Drs. 19/26918, S. 2.

¹¹ Zu dieser Terminologie siehe Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 2022, §§ 558c, 558d BGB Rn. 8.

Das EGBGB wird um Art. 229 § 62, eine Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz, und um Art. 238 (amtliche Überschrift: „Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für Qualifizierte Mietspiegel“) ergänzt.

Ferner treten – hier nicht weiter in den Blick zu nehmende – Änderungen des Zweiten sowie des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Kraft, die die Verarbeitung und Übermittlung von Daten im Zusammenhang mit der behördlichen Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft betreffen.

a) Änderungen des BGB

aa) Änderung von § 558c BGB „Mietspiegel; Verordnungsermächtigung“ – gültig ab 01.07.2022 bzw. bereits seit 18.08.2021 (Verordnungsermächtigung in § 558c Abs. 5 BGB)

Die Kernpunkte der Änderung dieser Vorschrift betreffen zunächst deren Abs. 1 sowie Abs. 4 S. 1 n.F. Hiernach wird fortan die Verantwortlichkeit für die Erstellung von Mietspiegeln den „nach Landesrecht zuständigen Behörden“ – und nicht mehr unmittelbar den Gemeinden – zugewiesen.¹² Der jeweilige Landesgesetzgeber kann insoweit selbstverständlich – und wird höchstwahrscheinlich auch – wiederum eine kommunale Zuständigkeit vorsehen.¹³ Nach Abs. 4 S. 2 n.F. besteht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern¹⁴ künftig eine Handlungspflicht bezüglich der Erstellung (zumindest einfacher) Mietspiegel („... sind Mietspiegel zu erstellen“). Ein subjektives Recht – namentlich eines Mieters oder Vermieters – auf Erstellung eines Mietspiegels gibt es indes weiterhin nicht.¹⁵

bb) Änderung von § 558d BGB „Qualifizierter Mietspiegel“ – gültig ab 01.07.2022

Die zentralen Punkte der Änderung dieser Vorschrift betreffen zunächst Abs. 1 S. 1 n.F., der fortan ebenfalls von der „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ statt von der „Gemeinde“ spricht. Abs. 1 S. 2 n.F. beinhaltet sodann die erste neue Vermutungsregel: Entspricht die Erstellung eines Mietspiegels den diesbezüglichen Anforderungen der MsV, wird (widerleglich) vermutet, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Die zweite neue Vermutungsregel findet sich sodann in der künftigen Fassung von Abs. 1 S. 3: Wird ein Mietspiegel (kumulativ) von der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie von Interessenvertretern der Vermieter und der

¹² Der Hintergrund dieser Änderung ist verfassungsrechtlicher Natur. Seit der Föderalismusreform dürfen nämlich gem. Art. 84 Abs. 1 S. 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden. Zwar besteht die bisherige Regelung nach Art. 125a Abs. 1 GG fort. Es könne aber laut Gesetzentwurf nicht mit Sicherheit angenommen werden, dass sich die vorgesehenen Änderungen noch in den Grenzen dessen bewegen würden, was im Rahmen des Fortgeltens von Bundesrecht nach Art. 125a Abs. 1 S. 1 GG verfassungsrechtlich möglich wäre, vgl. BT-Drs. 19/26918, S. 21.

¹³ Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 16.03.2022 ist für Bayern weiterhin die Zuständigkeit der Gemeinde vorgesehen. Der Bayerische Staatsminister der Justiz Georg Eisenreich sprach sich bereits in einer Rede vor dem Deutschen Bundesrat am 12.02.2021 gegen die Übertragung der Zuständigkeit auf eine zentrale, nach Landesrecht zuständige Behörde aus.

Auch die Anregung von Haus und Grund Deutschland geht bspw. dahin, dass die Kommunen zuständig werden/weiterhin bleiben sollen, siehe Stellungnahme vom 12.10.2020 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und zum Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV), S. 3.

¹⁴ Offen ist bislang, wie diese Zahl zu ermitteln sein wird (lediglich Erst- oder auch Zweitwohnsitze o.ä.). Ersteres dürfte – wegen der höheren Aussagekraft dieses Kriteriums – vorzugswürdig sein.

¹⁵ Zutr. Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 9a.

Mieter als qualifiziert anerkannt, wird vermutet, dass er anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Nach Abs. 2 S. 4 n.F. ist der für die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach Abs. 2 S. 1 sowie der für die Neuerstellung nach Abs. 2 S. 3 maßgebliche Zeitpunkt der „Stichtag“, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Diese Bestimmung gilt nach Abs. 2 S. 5 n.F. entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

b) Änderungen des EGBGB

aa) Einfügung von Art. 238 § 1-4 EGBGB (Datenverarbeitung und Auskunftspflichten für qualifizierte Mietspiegel) – gültig ab 01.07.2022

Es handelt sich hierbei um technische Hilfsnormen für die Mietspiegelerstellung, die im Schwerpunkt Regelungen zur Datenverarbeitung und Auskunftspflichten hinsichtlich der Erstellung qualifizierter Mietspiegel beinhalten.

§ 1 Abs. 1 betrifft die Datenerhebung und -verarbeitung insbesondere in Bezug auf Namen und Anschriften von Grundstückseigentümern; Abs. 2 bezieht sich auf die Übermittlung von Daten durch die Meldebehörde (Namen und Anschriften der Mieter, Einzugsdaten volljähriger gemeldeter Personen, Namen und Anschriften der Wohnungsgeber). § 2 beinhaltet Auskunftspflichten der Eigentümer und Mieter von Wohnraum, namentlich in Bezug auf das Bestehen eines Mietverhältnisses, die Anschrift der Wohnung, den Beginn des Mietverhältnisses, die Art und die Höhe der Miete sowie die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der vermieteten Wohnung. Aus Gründen des Datenschutzes regelt § 3 die Verarbeitung von Daten, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Verstöße gegen Auskunftspflichten nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 stellen gem. § 4 bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeiten dar (Geldbuße bis zu 5.000,00 €). Damit will der Gesetzgeber künftig möglichst viele Personen zur Mitwirkung an der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels veranlassen. Denn je größer der Rücklauf aus der Befragung von Mietern und/oder Vermietern ausfällt (Nettostichprobe nach § 10 Abs. 1 MsV), desto umfangreicher ist die Datengrundlage und damit die Aussicht auf eine hohe Qualität des betreffenden Mietspiegels.

bb) Einfügung von Art. 229 § 62 EGBGB (Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz) – gültig ab 01.07.2022

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bisher noch keinen Mietspiegel haben, müssen bis spätestens 01.01.2023 (zumindest) einen einfachen Mietspiegel erstellen. Wollen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bislang keinen Mietspiegel haben, einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, hat dies bis 01.01.2024 zu erfolgen.¹⁶

4. Zur Mietspiegelverordnung (MsV)

a) Gesetzliche Grundlage

¹⁶ Laut Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP sollen für Gemeinden über 100.000 Einwohnern künftig qualifizierte Mietspiegel „verpflichtend“ werden (S. 91). Gerade in Ansehung des mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verbundenen Aufwands und der hohen diesbezüglichen Kostenbelastung erscheint die Verhältnismäßigkeit dieses Vorhabens fragwürdig.

Die Verordnung der Bundesregierung stützt sich auf § 558c Abs. 5 BGB n.F., dessen Wortlaut durch Art. 1 Nr. 1 lit. d des MsRG mit Wirkung (bereits) zum 18.08.2021 wie folgt neu gefasst worden ist:

„Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.“

b) Gegenstand

Gegenstand der Verordnung sind nach § 1 S. 1 MsV der Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln i.S.v. § 558c Abs. 1 BGB. Die Verordnung betrifft sowohl qualifizierte als auch einfache Mietspiegel.

c) Aufbau und wesentlicher Inhalt

Die MsV ist in vier Abschnitte untergliedert:

aa) Abschnitt 1 (§§ 1 und 2): Allgemeine Regelungen

Geregelt ist insoweit zunächst der – bereits aufgezeigte – Gegenstand der MsV (§ 1). In § 2 MsV finden sich zudem diverse Begriffsbestimmungen, namentlich zu den „wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen“.

bb) Abschnitt 2 (§§ 3-5): Einfache Mietspiegel

Nach § 3 MsV ist die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels grundsätzlich nicht an ein Verfahren gebunden. § 4 MsV sieht allerdings eine „in Grundzügen“ vorzunehmende Dokumentation vor. § 5 MsV verpflichtet die Mietspiegelerstellerin zur Veröffentlichung des Mietspiegels und der Dokumentation „kostenfrei im Internet“.

cc) Abschnitt 3 (§§ 6-23): Qualifizierte Mietspiegel

Der absolute Schwerpunkt der Verordnung liegt im Bereich des qualifizierten Mietspiegels.

§ 6 MsV („Allgemeine Anforderungen“) greift in seinem Abs. 2 S. 1 die Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. auf und präzisiert diese dahingehend, dass der Mietspiegel „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ (i.S.v. § 558d Abs. 1 S. 1 BGB) entspricht, soweit die Erstellung unter Beachtung der §§ 7-21 MsV erfolgt ist. Die Einhaltung dieser Grundsätze ist fundamentale Voraussetzung für die Bejahung der Qualifizierung¹⁷ eines Mietspiegels. „Soweit“ Mietspiegel die Anforderungen der §§ 7-21 MsV nicht erfüllen, handelt es sich lediglich um einfache Mietspiegel (§ 6 Abs. 2 S. 2 MsV). Ein Mietspiegel kann daher durchaus teilweise als qualifiziert und in anderen Teilen lediglich als einfach zu erachten sein.¹⁸ Dies geht auch aus § 8 Abs. 3 S. 3 MsV hervor.¹⁹

¹⁷ Die Begriffe Qualifizierung, Qualifikation und Qualifiziertheit werden synonym verwendet.

¹⁸ Siehe namentlich Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kap. III. Rn. 1383; KG NJW-RR 2009, 1165.

¹⁹ Nach Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O. genügt z.B. die Feldbesetzung in einzelnen Tabellenfeldern nicht den wissenschaftlichen Grundsätzen, wenn ihnen keine ausreichende Anzahl an Datensätzen zugrunde liegt. Bei diesen Feldern handelt es sich dann nicht um einen (Teil eines) qualifizierten Mietspiegel(s); a.A. Ulbricht

§ 7 MsV beschäftigt sich mit den Methoden der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und verweist dabei auf die Regressionsanalyse, die Tabellenanalyse, die Kombination beider Methoden (bei sog. Hybridmietspiegeln) und die „vergleichbar geeignete Methode“²⁰. § 8 MsV befasst sich mit den Datengrundlagen qualifizierter Mietspiegel und hält fest, dass grundsätzlich eine Primärdatenerhebung (legaldefiniert in § 8 Abs. 1 S. 1 MsV) stattzufinden hat, mithin eine „direkte Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen“. Eine Vollerhebung ist dabei nicht erforderlich (§ 8 Abs. 1 S. 2 MsV). Das Mindestanforderungsmerkmal ist insoweit die Erstellung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe (§ 8 Abs. 1 S. 3, S. 4 MsV). §§ 9 und 10 MsV gehen auf die Brutto- bzw. die Nettostichprobe ein, womit die Stichprobe von Wohnungen, hinsichtlich derer eine Primärdatenerhebung stattfinden soll (§ 9 Abs. 1 MsV), bzw. der tatsächliche Rücklauf aus der Befragung von Mietern, Vermietern oder beider Gruppen gemeint ist (§ 10 Abs. 1 S. 1 MsV). Die Nettostichprobe ist dabei insbesondere um Mehrfachzählungen derselben Wohnung und um grob unvollständige oder offensichtlich unzutreffende Antworten zu bereinigen. § 11 MsV beinhaltet insbesondere Vorgaben für die (Mindest-)Datenmenge der bereinigten Nettostichprobe (legaldefiniert in § 10 Abs. 1 S. 2 MsV); bspw. soll diese bei Anwendung der Regressionsanalyse mindestens 1 % der Wohnungen des Geltungsbereichs des Mietspiegels umfassen (§ 11 Abs. 3 S. 1 MsV), i.d.R. aber wenigstens 500 Wohnungen (§ 11 Abs. 3 S. 2 MsV). Die Datenaufbereitung sieht nach § 12 MsV eine einheitliche Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Nettokaltmiete pro Quadratmeter vor (§ 12 Abs. 1 MsV). §§ 13 und 14 MsV befassen sich mit der Datenauswertung bei der Tabellen- bzw. der Regressionsanalyse. § 15 MsV regelt die Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse und sieht dabei insbesondere vor, dass die Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Tabellenfeldern durch einen Mittelwert und eine um diesen gebildete Spanne erfolgt (§ 15 Abs. 1 S. 1 MsV). Im Einzelfall soll dann die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spanne durch Zu- und Abschläge vom Mittelwert erfolgen (§ 15 Abs. 1 S. 2 MsV). § 16 MsV beinhaltet Regelungen zur Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse. Die §§ 17-19 MsV machen sodann Vorgaben für den Inhalt des qualifizierten Mietspiegels. In der Regel sollen von einem derartigen Mietspiegel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfasst werden (§ 17 Abs. 1 S. 1 MsV). Er muss auch Angaben dazu enthalten, welche Wohnungsarten von ihm umfasst sind (§ 17 Abs. 2 MsV). Im Mietspiegel soll ferner dargestellt sein, welche Auswirkungen Größe, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Ausstattung der Wohnung (einschließlich energetischer Ausstattung) auf die Höhe der Miete pro Quadratmeter haben (§ 18 Abs. 1 MsV). Diverse Regelungen in Bezug auf Wohnlagen sind in § 19 MsV enthalten; eine diesbezügliche Mindestzahl braucht dabei nicht ausgewiesen zu werden. Als Faktoren mit Relevanz zur Ermittlung von Wohnlagen sind insbesondere die Bebauungs- und Verkehrsdichte, die Zentralität und Infrastruktur sowie eine etwaige Begrünung genannt (§ 19 Abs. 2 S. 1 MsV). § 19 Abs. 2 S. 2 MsV führt unter den ggf. zu berücksichtigenden „weitere(n) Bewertungsmaßstäbe(n)“ namentlich die Bodenrichtwerte und „Kriterien der

DS 2012, 197 (198). Der Mietspiegel kann insoweit aber regelmäßig zumindest als Schätzgrundlage herangezogen werden (vgl. z.B. KG NJW-RR 2009, 1165 zu den Feldern des Berliner Mietspiegels 2007, die nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels waren, weil sie lediglich auf 15 bis 29 Mietwerten basierten).

²⁰ Die §§ 11-16 MsV sind dann „nur insoweit anzuwenden“, als sie die jeweils herangezogene Methode betreffen, § 7 Abs. 2 S. 1 bzw. S. 2 MsV.

allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden“ an.²¹ Unterschiedliche Wohnlagen sind „exakt zu verorten“, z.B. durch ein Straßenverzeichnis oder eine aussagekräftige Wohnlagenkarte (§ 19 Abs. 3 MsV). §§ 20 und 21 MsV beinhalten weitere Vorgaben zur Dokumentation bzw. zur Veröffentlichung qualifizierter Mietspiegel. Die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels regeln schließlich §§ 22 und 23 MsV.

dd) Abschnitt 4 (§ 24): Schlussvorschrift

Nach § 24 MsV tritt die Verordnung – wie bereits dargelegt – am 01.07.2022 in Kraft.

III. Mietspiegel

1. Definition, Aufgabe und Bedeutung von Mietspiegeln

Nach der ab 01.07.2022 geltenden Legaldefinition des § 558c Abs. 1 BGB n.F. ist ein Mietspiegel „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde²² oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“. Ein Mietspiegel lässt sich auch recht treffend als „statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten“²³ beschreiben, die gem. § 558c Abs. 2 BGB für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden kann.

Unterschieden wird zwischen einfachen (§ 558c BGB; § 1 S. 2 Alt. 2, §§ 3-5 MsV) und qualifizierten Mietspiegeln (§ 558d i.V.m. § 558c BGB; § 1 S. 2 Alt. 1, §§ 6-23 MsV). Diese stellen unterschiedliche Ausprägungen von Mietspiegeln dar.²⁴ Bei einem Mietspiegel, der nicht qualifiziert i.S.d. vorgenannten Normen ist, handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel, § 6 Abs. 2 S. 2 MsV. Mietspiegel sind als wichtigstes Abbildungsinstrument der ortsüblichen Vergleichsmiete fester Bestandteil des sozialen Mietrechts.²⁵

Die Bezugnahme auf einen Mietspiegel stellt – unabhängig von seiner Qualifizierung – ein formelles Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen dar, § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB. In Bezug auf diese gesetzlich zugeordnete Aufgabe treten nach neuem Recht keine Änderungen ein.²⁶

Daneben dienen Mietspiegel insbesondere als Erkenntnisquellen zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete im Zustimmungsverfahren.²⁷ Wegen des umfassenderen Datenmaterials und der Möglichkeit einer raschen, kostengünstigen

²¹ Dies wird bereits – nicht ohne Grund – erheblich kritisiert. Näher hierzu namentlich Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O. Rn. 85; Börstinghaus NZM 2022, 14 (17).

²² Siehe hierzu bereits oben II.3.a)aa).

²³ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 13, 27.

²⁴ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 3.

²⁵ Vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung (Kabinettsentwurf) zum MsRG, BT-Drs. 19/26918, S. 1.

²⁶ Soweit der Referentenentwurf für das MsRG noch vorgesehen hatte, dass die Begründung des Erhöhungsverlangens mit drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) im Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels *nicht* mehr zulässig sein sollte, war dies im Kabinettsentwurf (BT-Drs. 19/26918) nicht mehr der Fall. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bleibt mithin vom MsRG unberührt.

²⁷ Vgl. insbesondere BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558b BGB Rn. 59; BGH NZM 2019, 250; BGH 2011, 511; BGH 2005, 498.

Beilegung des Zustimmungstreits gehen sie der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch gerichtliches Sachverständigengutachten regelmäßig vor.²⁸

Mietspiegel spielen ferner vor allem in „Gebieten mit (einem) angespanntem Wohnungsmarkt“ im Rahmen der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete nach § 556d Abs. 1 BGB im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB eine beachtliche Rolle.

2. Arten von Mietspiegeln

a) Einfache Mietspiegel (§ 558c BGB; § 1 S. 2 Alt. 2, §§ 3-5 MsV)

Einfache Mietspiegel stellen grundsätzlich eine Schätzgrundlage nach § 287 ZPO zur gerichtlichen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.²⁹ Ihnen kommt im Prozess richtigerweise regelmäßig eine Indizwirkung für die zutreffende Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu. Dabei hängt es von den jeweiligen konkreten Umständen ab, wie weit diese Indizwirkung reicht, die eine Heranziehung weiterer Beweismittel entbehrlich machen kann.³⁰ Die Indizwirkung ist nicht notwendigerweise auf den Erhebungszeitpunkt beschränkt, sondern kann sich insbesondere auch auf einen nachfolgenden Zeitpunkt innerhalb des von § 558c Abs. 3 BGB beschriebenen Zwei-Jahres-Zeitraums erstrecken, wenn kein ausreichender Anhaltspunkt für eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung in die eine wie die andere Richtung besteht.³¹ Richtigerweise wird man einen einfachen Mietspiegel aber grundsätzlich nur (noch) dann als Schätzgrundlage heranziehen können und dürfen, wenn die Vorgaben des § 558 Abs. 2 BGB eingehalten sind, also der Betrachtungszeitraum von (derzeit) sechs (vormals vier und künftig ggf. sieben³²) Jahren bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt wurde.³³ Denn der Mietspiegel gibt sonst die ortsübliche Vergleichsmiete nicht (mehr) zutreffend wieder. Gegebenenfalls wird dabei die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 50 EGBGB heranzuziehen sein.

b) Qualifizierte Mietspiegel (§§ 558d i.V.m. 558c BGB; § 1 S. 2 Alt. 1, §§ 6-23 MsV)

Auch bei qualifizierten Mietspiegeln müssen zunächst die Voraussetzungen der Legaldefinition nach § 558c Abs. 1 BGB vorliegen, sonst handelt es sich schon nicht um einen (einfachen) Mietspiegel und damit – erst recht – nicht um einen qualifizierten.

Um von einer Qualifikation ausgehen zu können, müssen sodann die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB hinzutreten. Der Mietspiegel muss also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein, die gewährleisten, dass er ein realistisches Abbild des örtlichen Wohnungsmarktes liefert. Zudem muss der Mietspiegel von

²⁸ Zutr. BeckOGK/Fleindl a.a.O. (Fn. 27).

²⁹ A.A. – jedenfalls für den Berliner Mietspiegel 2015 – LG Berlin (63. ZK) NZM 2019, 406.

³⁰ BGH NZM 2019, 250 (252); BGHZ 197, 366 = NJW 2013, 2963; BGH NJW 2013, 775; BGH NJW 2010, 2946.

³¹ Vgl. BGH NJW 2017, 2679 (2682).

³² Vgl. Fn. 86.

³³ Die Sechsjahresfrist berechnet sich vom Zeitraum des Zugangs – und nicht des Wirksamwerdens – des konkreten Mieterhöhungsverlangens rückwärts (siehe insoweit auch BGH NZM 2021, 650 ff. in Bezug auf den vormaligen Vierjahreszeitraum), wobei dieser Frage nur bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess durch ein Sachverständigengutachten Bedeutung zukommt. Wendet das Gericht indes einen Mietspiegel an, kann dieser naturgemäß nur Werte für einen Sechsjahreszeitraum rückwirkend zum Zeitpunkt seiner Datenerhebung enthalten; zutr. BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558 BGB Rn. 45.

der Gemeinde (§ 558d Abs. 1 BGB a.F.) bzw. der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 558d Abs. 1 BGB n.F.) oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden sein. Schließlich müssen die zeitlichen Vorgaben nach § 558d Abs. 2 BGB n.F. hinsichtlich einer etwaigen Fortschreibung bzw. Neuerstellung des Mietspiegels Beachtung gefunden haben; der Mietspiegel verliert sonst nachträglich seine – ursprünglich bestehende – Qualifikation.

IV. Die Anwendung von Mietspiegeln nach bisherigem und neuem Recht – eine vergleichende Betrachtung

1. Bisherige Rechtslage bezüglich der Vermutungswirkung bei qualifizierten Mietspiegeln (§ 558d Abs. 3 BGB)

Eine der bedeutsamsten gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit qualifizierten Mietspiegeln ist – und bleibt wohl auch – § 558d Abs. 3 BGB. Diese Vorschrift, deren Wortlaut durch das MsRG keine Änderung erfährt, beinhaltet eine (widerlegliche) gesetzliche Tatsachen- und Rechtsvermutung im Sinne des § 292 ZPO.³⁴ Danach wird vermutet, „dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“, wenn die Voraussetzungen des – durch das MsRG geänderten – § 558d Abs. 2 BGB eingehalten sind.

Vorab ist insoweit klarzustellen, dass der (qualifizierte) Mietspiegel durch eine bloße gesetzliche Vermutungsregel nicht zum zivilprozessualen Beweismittel wird³⁵, zumal eine diesbezügliche Subsumtion unter die in der ZPO vorgesehenen Beweismittel³⁶ ausscheidet.

Eine gesetzliche Vermutungsregel greift, wenn die diesbezügliche Vermutungsgrundlage (Vermutungstatbestand) dargelegt und – im Bestreitensfall – bewiesen worden ist. Es tritt dann die Vermutungswirkung (Vermutungsfolge) ein.

Die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB umfasst nach bisheriger Rechtslage – kumulativ – folgende Voraussetzungen:

- (1) Es muss ein Mietspiegel i.S.v. § 558c Abs. 1 BGB vorliegen, also eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die erstellt wurde von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam oder von einem

³⁴ Siehe namentlich BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 28. Staudinger/V. Emmerich, 2021, § 558d BGB Rn. 15 m.w.Nachw. geht dagegen augenscheinlich (nur) von einer Tatsachenvermutung aus. Näher hierzu, insbesondere zur diesbezüglichen Differenzierung Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 126 ff.

³⁵ Vgl. namentlich Bub/Treier/Schultz, a.a.O. (Fn. 18) Rn. 1376; Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 124; Börstinghaus NZM 2002, 273 (275 f., 278) jeweils m. zahlr. w. Nachw. Auch die Einordnung als „Quasibeweismittel“ überzeugt richtigerweise nicht, zumal eine solche insbesondere nicht mit der gesetzgeberischen Wertentscheidung in §§ 558c f. BGB in Einklang zu bringen sein dürfte, vgl. Börstinghaus NZM 2002, 273 (278). Die Einordnung als „antizipiertes Sachverständigengutachten“, als „normkonkretisierender Verwaltungsakt“, als Übersicht, die die in ihr ausgewiesenen Zahlen allgemeinkundig macht, so dass sie im Wege des Freibeweises in den Prozess eingeführt werden können, als Parteigutachten, als amtliche Auskunft oder als ein Beweismittel sui generis ist daher jeweils abzulehnen, zutr. bereits Börstinghaus NZM 2002, 273 (276, 278).

³⁶ Dies sind grundsätzlich Augenschein (§§ 371 ff. ZPO), Zeuge (§§ 373 ff. ZPO), Sachverständiger (§§ 402 ff. ZPO), Urkunde (§§ 415 ff. ZPO) und Parteivernehmung (§§ 445 ff. ZPO), vgl. Musielak/Voit/Foerste, 18. Aufl. 2021, § 284 ZPO Rn. 8.

Interessenverband der Vermieter oder Mieter allein. In letzterem Fall bedarf es zwingend der Mietspiegelanerkennung durch die Gemeinde oder durch jeweils einen Interessenverband der Mieter und Vermieter. Wird der Mietspiegel durch einen Dritten erstellt, ist – ebenfalls zwingend – dessen Anerkennung durch die Gemeinde oder jeweils einen Interessenverband der Mieter und Vermieter erforderlich.

- (2) Die Erstellung muss gem. § 558d Abs. 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sein. Hierfür gab es bislang lediglich unverbindliche (und Gerichten wohl häufig unbekannt) „Hinweise“.³⁷
- (3) Der Mietspiegel muss gem. § 558d Abs. 2 BGB spätestens nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst worden sein. Nach spätestens vier Jahren bedarf es einer Neuaufstellung des (zuvor fortgeschriebenen) Mietspiegels.
- (4) Die konkrete Wohnung muss in den Mietspiegel eingeordnet werden können.

Begehrt ein Vermieter nach §§ 558 ff. BGB von seinem Mieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, müssen die vorgenannten Vermutungsgrundlagen grundsätzlich zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens vorliegen. Denn für die materiell-rechtliche Wirksamkeit eines Zustimmungsverlangens kommt es auf den Zeitpunkt seines Zugangs an.³⁸ Die Möglichkeit der Gewährung eines sog. „Stichtagszuschlags“ bleibt hiervon unberührt.³⁹ Auch einem erst nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens anerkannten und/oder veröffentlichten qualifizierten Mietspiegel, dessen Erhebungsstichtag vor dem Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens liegt, ist richtigerweise eine Vermutungswirkung für dieses Erhöhungsverlangen beizumessen. So stellt der jüngere Mietspiegel – aufgrund der aktuelleren Datengrundlage – die regelmäßig bessere Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.⁴⁰

Durch das neue Recht ist insoweit keine Änderung eingetreten.

Beispiel für München:

Mit Datum vom 16.11.2020, dem Mieter am selben Tag zugegangen, erfolgt auf Grundlage des (qualifizierten) Mietspiegels für München 2019 ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB. Der Mietspiegel für München 2021 mit Stand 01/2020 (Fortschreibung des Mietspiegels 2019 mit Stand 01/2018) wird in der Sitzung des zuständigen Sozialausschusses des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 24.03.2021 beschlossen und sodann veröffentlicht.

³⁷ Siehe hierzu insbesondere Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 11 m.w.Nachw. Die Hinweise zur Mietspiegelerstellung beruhen ursprünglich auf einem Beschluss des Deutschen Bundestages im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes im Oktober 1974. Die letzten Hinweise wurden im Sommer 2020 in 3. Auflage veröffentlicht, siehe www.bbsr.bund.de.

³⁸ Vgl. namentlich BGH NJW 2017, 2679 (2681).

³⁹ Siehe hierzu wiederum BGH NJW 2017, 2679 (2681).

⁴⁰ Str., wie hier namentlich LG München I, Endurteil vom 16.05.2018 – 14 S 19531/17, BeckRS 2018, 8678; Schlussurteil vom 18.04.2011 – 14 S 16973/11, BeckRS 2012, 12749; LG Aachen GE 2017, 177; LG Berlin WuM 2018, 209; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 2022, § 558b BGB Rn. 121 m.w.Nachw. in Fn. 666; a.A. insbesondere KG WuM 2009, 748; LG Berlin GE 2004, 352.

In einem im August 2021 erlassenen Urteil des AG München wäre bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den (jüngeren) Mietspiegel 2021 abzustellen. Denn der Stand dieses Mietspiegels fällt auf einen Zeitpunkt vor dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Wäre das Mieterhöhungsverlangen noch im Dezember 2019 zugegangen, müsste in der Entscheidung aber weiterhin auf den Mietspiegel für München 2019 zurückgegriffen werden.

2. Darlegungs- und Beweislast in Bezug auf die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB

Die Darlegungs- und Beweislast für die vorstehend dargelegte Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB trägt diejenige Partei, die sich diese Vermutung zunutze machen will.⁴¹ Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB ist – wie ausgeführt – vor allem die Erstellung des Mietspiegels „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ (§ 558d Abs. 1 BGB). Die bloße Bezeichnung als qualifizierter Mietspiegel durch den Mietspiegelersteller reicht insoweit freilich nicht aus. Denn dieser Umstand beweist nicht, dass die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB auch tatsächlich erfüllt sind und ein Mietspiegel als qualifiziert zu erachten ist.⁴²

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete als im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen, trifft mithin den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für die Vermutungsgrundlage. Will der Mieter die sich aus einem (qualifizierten) Mietspiegel ergebende Miete nicht zahlen, sondern nur eine geringere, muss dagegen der Vermieter die Vermutungsgrundlage darlegen und – ggf. (siehe sogleich) – beweisen.⁴³ Von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist aber zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen die (fortbestehende) Qualifikation des Mietspiegels vorbringt. Denn nur dann wird ein – hinreichend substantiiertes – Bestreiten der Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB anzunehmen sein. Die betroffene Partei wird sich dabei insbesondere mit dem Inhalt der Dokumentation des Mietspiegels substantiiert auseinandersetzen müssen, soweit dies ohne Fachkenntnisse – etwa auf dem Gebiet der Statistik – möglich ist.⁴⁴

Konkret bedeutet dies:

Erste Konstellation: Der Vermieter beruft sich zur materiell-rechtlichen Rechtfertigung seines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB auf einen Mietspiegel und die sich daraus ergebende Miete. Er behauptet, dass der fragliche Mietspiegel qualifiziert sei. Der Mieter indes stellt die Qualifikation des Mietspiegels in Abrede und meint, dass lediglich eine geringere Miete geschuldet sei.

In diesem Fall hat der Mieter substantiiert die Ausgangstatsachen zu bestreiten, also namentlich darzulegen, warum der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein soll. Anschließend ist der Vermieter insbesondere zu dem Vollbeweis gezwungen, dass der betreffende Mietspiegel tatsächlich sämtliche

⁴¹ BGH NZM 2013, 138 (139).

⁴² Einhellige Meinung, vgl. nur BGH NZM 2013, 138 (139).

⁴³ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 129.

⁴⁴ BGH NZM 2014, 24 (25).

Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs 1, Abs. 2 BGB erfüllt.⁴⁵ Dieser Beweis wird in erster Linie durch die Einholung amtlicher Auskünfte und – soweit es um die Einzelheiten des Verfahrens bei der Qualifizierung des Mietspiegels geht – durch Zeugenbeweis zu führen sein. Aufwendige, kostenintensive Sachverständigengutachten über die wissenschaftlichen Grundlagen des Mietspiegels werden dagegen allenfalls in zweiter Linie in Betracht kommen.⁴⁶

Zweite Konstellation: Der Vermieter verlangt die Zustimmung zu einer Miete, deren Höhe über dem Mietspiegelniveau liegt. Er meint, dass die Vermutungsregelung des § 558d Abs. 3 BGB nicht greife, weil der betreffende Mietspiegel nicht qualifiziert sei. Der Mieter behauptet demgegenüber das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels und eine entsprechend niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete auf Mietspiegelniveau.

In dieser Konstellation hat zunächst der Vermieter die Vermutungsgrundlage (siehe oben, insbesondere also das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 1, Abs. 2 BGB) in substantiiertes Weise zu bestreiten. Anschließend obliegt dem Mieter der Vollbeweis für die Qualifikation des betreffenden Mietspiegels.

Was die Praxis der – namentlich für Mieterhöhungsverfahren zuständigen – 14. Zivilkammer des Landgerichts München I angeht, waren in den letzten Jahren lediglich der zweiten Konstellation zuzurechnende Fälle zu entscheiden. In keinem dieser Verfahren erachtete die Kammer die vermietetseitigen Angriffe auf die Qualifizierung des jeweiligen Mietspiegels für München als hinreichend substantiiert.⁴⁷ Zu einer diesbezüglichen Beweisaufnahme kam es daher nicht, zumal nicht in Form der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Gleiches gilt für die vorangegangene Praxis des Verfassers am Amtsgericht München - Mietgericht - zwischen 2012 und 2019. Soweit ersichtlich, wurden in München zuletzt in den Jahren 1993 und 2002 in zweiter Instanz Mietspiegel – nämlich die Münchener Mietspiegel für 1990 und 1991 bzw. 1999 – nach Einholung gerichtlicher Sachverständigengutachten – als nicht qualifiziert erachtet.⁴⁸

⁴⁵ Grdl. BGH NZM 2013, 138 (140); Börstinghaus/Clar, Mietspiegel, Erstellung und Anwendung, Rn. 504 ff.

⁴⁶ Zutr. namentlich Staudinger/V. Emmerich, 2021, § 558d BGB; BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 32 ff.

⁴⁷ Siehe zuletzt LG München I, Endurteil vom 09.10.2019 – 14 S 5497/19, unveröff.

Die klagende Vermieterin hatte sich insbesondere gegen die Datenerhebung, die Wissenschaftlichkeit der Auswertungsmethode und die Aktualität der Münchener Mietspiegel 2017 und 2019 gewandt. Sie hatte dabei u.a. die Auffassung vertreten, es entspreche keiner wissenschaftlichen Datenerhebung, ausschließlich Mieter per Telefonkontakt heranzuziehen. Ferner hatte sie gerügt, dass die Auswahl der befragten Mieter ausschließlich über einen Festnetzanschluss erfolgt sei und dem Mietspiegel ein Anteil veränderter Bestandsmieten von 70 % sowie ein Anteil an Neuvermietungen von 30 % zugrunde gelegt worden sei.

⁴⁸ Die 14. Zivilkammer des LG München I verneinte seinerzeit mit Endurteil vom 14.07.1993 (WM 1993, 452) – in Abweichung von ihrer bis dahin maßgeblichen Rechtsprechung (vgl. WM 1992, 25) – die Qualifikation der Münchener Mietspiegel für 1990 und 1991, da bei deren Erstellung im Rahmen der Regressionsanalyse anerkannte Standards des Vorgehens bei einer statistischen Analyse missachtet worden seien und so eine hinreichende Aussagerichtigkeit der Mietspiegel in jedem beliebigen Anwendungsfall nicht mehr gewährleistet gewesen sei; siehe hierzu auch Keller, Zivilrechtliche Mietpreisregulierung: Der Schutz vor überhöhten Mieten bei freifinanziertem Wohnraum, 1996, S. 184 ff. Mit Endurteil vom 25.09.2002 – 14 S 16601/01 (NZM 2002, 904) entschied die Kammer, dass der nach der Regressionsmethode erstellte Mietspiegel für München 1999 (Stand: 01/1998) kein geeignetes Beweis-/Erkenntnismittel im Mieterhöhungsprozess nach (der damals maßgeblichen Vorschrift des) § 2 Abs. 3 S. 1 MHRG sei. Das seinerzeit geführte Verfahren blockierte die Instanzrechtsprechung der Münchener Mietgerichte über einen erheblichen Zeitraum und wurde zuletzt mit

3. Neue Rechtslage bezüglich der Vermutungswirkung bei qualifizierten Mietspiegeln

a) Der Vermutungstatbestand des § 558d Abs. 3 BGB umfasst künftig – wiederum kumulativ – folgende Voraussetzungen:

- (1) Es muss – wie bis 30.06.2022, von der geänderten behördlichen Zuständigkeit abgesehen – einen Mietspiegel i.S.v § 558c BGB geben, also eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die erstellt wurde von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam oder von einem Interessenverband der Vermieter oder Mieter allein. In letzterem Fall bedarf es zwingend der Mietspiegelanerkennung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder durch jeweils einen Interessenverband der Mieter und Vermieter. Wird der Mietspiegel durch einen Dritten erstellt, ist – ebenfalls zwingend – dessen Anerkennung durch die nach Landesrecht zuständigen Behörde oder jeweils einen Interessenverband der Mieter und Vermieter erforderlich.
- (2) Die Erstellung muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sein. Ob dies der Fall ist, wird künftig grundsätzlich anhand der diesbezüglichen Vorgaben der §§ 7-21 MsV zu prüfen sein.⁴⁹ Insoweit sind mit §§ 558d Abs. 1 S. 2, 558c Abs. 5 BGB n.F. i.V.m. §§ 7-21 MsV sowie mit § 558d Abs. 1 S. 3 BGB zwei weitere Vermutungsregeln neu geschaffen worden.⁵⁰
- (3) Der Mietspiegel muss spätestens nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst worden sein. Nach § 558d Abs. 2 S. 2 BGB n.F. kann dabei – wie bisher – „eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden“.

Nach § 558d Abs. 3 i.V.m. § 558d Abs. 2 S. 3 BGB „ist“ der qualifizierte Mietspiegel (spätestens) nach „vier Jahren (...) neu zu erstellen“. Diese Vorgabe ist durch das MsRG letztlich unberührt geblieben⁵¹ und daher bei der Vermutungsregel des Abs. 3 unverändert zu beachten. Die vorgenannte Vierjahresfrist gilt indes nur dann, wenn der betreffende Mietspiegel zuvor bereits nach (spätestens) zwei Jahren angepasst worden ist.

Im Falle der Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels – also der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels – laufen damit weiterhin zwei Fristen, nämlich zum einen die Zweijahresfrist des § 558d Abs. 2 S. 1 BGB (für die Fortschreibung dieses Mietspiegels nach §§ 22 f. MsV) und zum anderen die Vierjahresfrist des § 558d Abs. 2 S. 3 BGB (für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach §§ 7-21 MsV). Ein qualifizierter Mietspiegel kann mithin (nach zwei Jahren) nur

einem weiteren Sachverständigengutachten über die Höhe der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden; näher hierzu – und mit Recht kritisch – BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 33.2.

⁴⁹ Siehe hierzu bereits oben II.4.c).

⁵⁰ Näher hierzu siehe unten IV.4.

⁵¹ Zum insoweit noch anderslautenden Referentenentwurf des MsRG vgl. Fn. 53.

einmal fortgeschrieben werden, bis er nach insgesamt vier Jahren neu erstellt werden muss.

In Bezug auf den Beginn beider Fristen gibt § 558d Abs. 2 S. 4 BGB n.F. künftig vor, dass auf den „Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden“, abzustellen ist; damit ist der ursprüngliche, neu erstellte qualifizierte Mietspiegel gemeint. Ist (mindestens) eine der beiden Fristen abgelaufen, kann nicht mehr von einem qualifizierten, sondern nur noch von einem einfachen Mietspiegel i.S.v. § 558c BGB ausgegangen werden.⁵² Ein ursprünglich qualifizierter Mietspiegel verliert daher nach Fristablauf automatisch seine Qualifizierung und wird zum einfachen Mietspiegel herabgestuft. Wird ein qualifizierter Mietspiegel bspw. nach zwei Jahren fortgeschrieben, erfolgt aber nicht spätestens vier Jahre nach dem Stichtag des § 558d Abs. 2 S. 4 BGB n.F. die Aufstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels, führt zwar die Fortschreibung zunächst noch zur Aufrechterhaltung der Qualifizierung. Nach Ablauf der Vierjahresfrist des § 558d Abs. 2 S. 3 BGB tritt indes die „Degradierung“ des qualifizierten Mietspiegels zum einfachen Mietspiegel ein.⁵³ Eine vorzeitige Fortschreibung sowie eine frühere Neuerstellung sind freilich zulässig. Ein dergestalt früher neu erstellter qualifizierter Mietspiegel ersetzt seinen Vorgänger.

Nach dem ebenfalls neu in die Vorschrift aufgenommenen § 558d Abs. 2 S. 5 BGB n.F. gilt S. 4 entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels. Diese wiederum richtet sich nach § 21 MsV.

Die neuen Regelungen in § 558d Abs. 2 S. 4 und S. 5 BGB sind bei der Prüfung der Vermutungsregel des § 558d Abs. 3 BGB zu berücksichtigen.

- (4) Die konkrete Wohnung muss zudem in den Mietspiegel eingeordnet werden können. Insoweit treten nach neuer Rechtslage grundsätzlich keine Änderungen ein.

b) Zusammenfassung

Nimmt man ausschließlich den Vermutungstatbestand des § 558d Abs. 3 BGB in den Blick, gehen mit der Reform des Mietspiegelrechts wohl keine signifikanten Änderungen einher. Allerdings wird nunmehr maßgeblich auf die beiden neuen Vermutungsregeln sowie die künftige Mietspiegelverordnung abzustellen sein. Damit lässt sich insgesamt durchaus eine nicht unerhebliche Änderung im Zusammenhang mit der künftigen Prüfung der Qualifizierung von Mietspiegeln konstatieren.

4. Die neuen Vermutungsregeln im Einzelnen

Mit dem Mietspiegelreformgesetz hat der Gesetzgeber zwei neue Vermutungen geschaffen.

⁵² Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 123.

⁵³ Soweit Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 123 demgegenüber ausführt, dass es nicht möglich sei, einen qualifizierten Mietspiegel bereits nach zwei Jahren fortzuschreiben und dann erst nach weiteren drei Jahren einen neuen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen, scheint dem (noch) die – insoweit nicht in das MsRG übernommene – Rechtslage auf Basis des Referentenentwurfs (dort S. 5) zugrunde zu liegen, der in § 558d Abs. 2 S. 1 BGB-E noch eine Drei- und in § 558d Abs. 2 S. 3 BGB-E eine Fünfjahresfrist vorsah.

a) Vermutung nach § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F.

Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB n.F. erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird nach § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. vermutet, dass der betreffende Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Die Vermutung ist widerleglich; insoweit kann schon aus verfassungsrechtlichen Erwägungen (Art. 14 Abs. 1 GG) nichts anderes gelten als bei § 558d Abs. 3 BGB.

Von der Ermächtigungsgrundlage des § 558c Abs. 5 BGB n.F. ist bereits im Wege des Erlasses der Mietspiegelverordnung Gebrauch gemacht worden. Diese Verordnung regelt (an sich nur) unter den §§ 7-16 (Unterabschnitt 1) die „Erstellung des qualifizierten Mietspiegels“. § 6 Abs. 2 S. 1 MsV bezieht allerdings in die Erstellung eines Mietspiegels explizit die „§§ 7 bis 21“ MsV ein und damit auch die Unterabschnitte 2 (§§ 17-19, „Inhalt des qualifizierten Mietspiegels“) und 3 (§§ 20-21, „Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels“). Da man bei § 6 Abs. 2 S. 1 MsV wohl kaum von einem redaktionellen Versehen ausgehen kann, kommt es also bei der Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 1 MsV tatsächlich auf die Einhaltung der Vorgaben der §§ 7-21 MsV an. Maßgeblich ist insoweit der klare Wortlaut des § 6 Abs. 2 S. 1 MsV und nicht die amtliche Überschrift der vorgenannten Unterabschnitte.

Sind diese Vorgaben der MsV hinsichtlich der Erstellung eines Mietspiegels eingehalten, so wird vermutet, dass der Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ worden ist. Greift die Vermutung des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. in Bezug auf einen konkreten Mietspiegel, steht damit aber noch nicht automatisch fest, dass dieser (noch) qualifiziert ist. Denn die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist – obschon von erheblicher Bedeutung – lediglich *eine* der maßgeblichen Voraussetzungen für die Bejahung der (zumal fortbestehenden) Qualifikation eines Mietspiegels.

Aus Sicht des Gesetzgebers soll § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. zu mehr Transparenz und Sicherheit bei der Rechtsanwendung führen.⁵⁴ Anhand einer Rechtsverordnung könne einfacher als bisher beurteilt werden, ob ein Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.⁵⁵ Dies kann aber nur dann gelten, soweit die Rechtsverordnung – mithin die MsV – auch das bei der Erstellung des Mietspiegels herangezogene Verfahren (z.B. die Regressionsanalyse) regelt. Soweit die Rechtsverordnung in Bezug auf das bei der Mietspiegelerstellung konkret herangezogene Verfahren keine Vorgaben beinhaltet, ist die Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze gesondert zu prüfen.⁵⁶ Es gelten dann die nach bisheriger Rechtslage jeweils entwickelten Grundsätze.

Klarzustellen ist, dass sich durch diese neue Vermutungsregel keine Änderung der Beweislastverteilung ergibt. Die Vermutungsgrundlage hat vielmehr auch weiterhin diejenige Partei eines Mietvertrags zu beweisen, die sich auf das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels beruft. Beansprucht also der Vermieter die Zustimmung zu einer über dem Mietspiegelniveau liegenden Miete, weil er den Mietspiegel nicht für qualifiziert hält, ist nach

⁵⁴ BT-Drs. 19/26918, S. 22.

⁵⁵ BT-Drs. a.a.O.

⁵⁶ BT-Drs. a.a.O.

wie vor der Mieter beweislaster, wenn dieser unter Berufung auf die Qualifikation des Mietspiegels dem Zustimmungsanspruch des Vermieters entgegentritt.⁵⁷ Vermutungsgrundlage ist die Einhaltung der Anforderungen, die die MsV an die Erstellung qualifizierter Mietspiegel stellt (§ 6 Abs. 2 S. 1 i.V.m. §§ 7-21 MsV).

Wie im Rahmen der Vermutungsregel des § 558d Abs. 3 BGB wird sich der Vermieter vor einer etwaigen Beweisaufnahme zunächst substantiiert mit der angeblichen (Nicht-)Einhaltung der maßgeblichen Vorgaben der MsV auseinandersetzen haben. Denn die vom BGH insoweit postulierten Grundsätze⁵⁸ haben auch bei den neuen Vermutungsregeln entsprechend zu gelten.

Mit § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. dürfte durchaus eine gewisse Erleichterung zugunsten der beweislasteren Partei – aber auch zugunsten der Gerichte – einhergehen. Denn war zuvor noch eine Auseinandersetzung mit dem „schwammigeren“⁵⁹, konturlosen Begriff der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ nötig, kann nun ggf. konkreter und zielgerichteter auf die einschlägigen Regelungen der MsV eingegangen werden. Die Frage des Eintritts der Vermutungswirkung wird indes aller Voraussicht nach – wie bisher – „streitträchtig“ bleiben.⁶⁰

Als Vorteil ergibt sich aber gleichwohl, dass § 558d Abs. 1 S. 2 BGB den Gerichten in Verbindung mit der MsV in vielen Fällen die Möglichkeit an die Hand geben wird, die Einhaltung der maßgeblichen Regelungen der MsV – und damit die Beachtung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze – ohne Sachverständigengutachten selbst zu prüfen; ggf. wird dabei ergänzend auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung abzustellen sein.⁶¹

b) Vermutung nach § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F.

Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird zudem nach § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. künftig – ebenfalls widerleglich – vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Diese zweite neue Vermutung könnte ggf. – bei rechtlicher Betrachtung – sogar noch effektiver sein als die Vermutungen nach §§ 558d Abs. 3 BGB und 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. Ist die Qualifikation eines Mietspiegels im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung in Frage gestellt, muss die sich auf den Mietspiegel berufende Partei – dies wird zumeist der Mieter sein – nämlich nur die diesbezügliche wirksame Anerkennung durch die drei maßgeblichen Beteiligten (zuständige Behörde und jeweils ein hinreichend bedeutsamer Interessenverband auf Vermieter- bzw. Mieterseite) darlegen und – im Falle substantiierten Bestreitens der Gegenseite – beweisen. Die Vermutungsgrundlage ist insoweit recht klar definiert und relativ eng umgrenzt. Eine solche Anerkennung durch alle drei Seiten bildet aus Sicht des Gesetzgebers ein hinreichendes Indiz dafür, dass der

⁵⁷ Siehe bereits Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11.

⁵⁸ Vgl. BGH NZM 2014, 24 (25).

⁵⁹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 131.

⁶⁰ So bereits Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11.

⁶¹ Siehe Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11. Zu den umfangreichen Dokumentationspflichten nach der MsV vgl. namentlich §§ 20, 8 Abs. 4, 9 Abs. 4, 10 Abs. 2, 11 Abs. 4, 12 Abs. 3, 13 Abs. 3, 14 Abs. 2, 15 Abs. 5, 16 Abs. 4 sowie 19 Abs. 5 MsV.

Mietspiegel den methodischen und inhaltlichen Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB entspricht.

Die ggf. erforderliche Beweisführung dürfte sich zumeist als wenig problematisch darstellen, zumal sich die entsprechende Anerkennung regelmäßig bereits aus dem Mietspiegeltext oder zumindest aus der Dokumentation ergeben wird.⁶² Einen Beweis für die Vermutungsgrundlage hat der Mieter aber erst dann zu erbringen, wenn der Vermieter zu einem diesbezüglichen substantiierten Bestreiten in der Lage war. Denn die vom BGH in Bezug auf die Vermutungsregel des § 558d Abs. 3 BGB herausgearbeiteten Grundsätze⁶³ sind freilich auch auf die Vermutung des § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. übertragbar. Ein solches Bestreiten muss sich dabei konkret auf die Frage der (Un-)Wirksamkeit der Anerkennung beziehen. Theoretisch denkbar, praktisch aber wohl nur eingeschränkt aussichtsreich, ist insoweit bspw. ein Angriff auf die Zuständigkeit des anerkennenden Organs sowie die Wirksamkeit seiner Willensbildung und Beschlussfassung oder die Einstufung des betreffenden Interessenverbandes als „nicht nur unbedeutender Verband“.⁶⁴ Letzteres wird eine Frage tatrichterlicher Würdigung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, namentlich der Einwohnerzahl der Gemeinde oder der dortigen Anzahl der Mieterhaushalte und der – hierzu in Relation zu setzenden – Anzahl der Mitglieder des Verbandes sein. Insoweit können durchaus gewisse Parallelen zur arbeitsrechtlichen Tariffähigkeit gezogen werden, bei der es insbesondere auch auf die Durchsetzungs- und Leistungsfähigkeit des in den Blick genommenen Verbandes ankommt.⁶⁵

Sofern die Gemeinden nach § 558c Abs. 1 BGB n.F. nach jeweiligem Landesrecht für die Anerkennung des Mietspiegels zuständig bleiben sollten, wäre namentlich zu beachten, dass es sich dabei um eine Willenserklärung handelt, für den ein Ratsbeschluss oder der Beschluss des zuständigen (beschließenden) Ausschusses erforderlich ist.⁶⁶

Gerade die Vermutung des § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. kann in diesem Lichte durchaus einen prozesstaktischen Vorteil darstellen. Allerdings steht grundsätzlich zu befürchten, dass die Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 3 BGB fortan zu einer (noch größeren) Zurückhaltung der betroffenen Mieter- oder – wohl wahrscheinlicher – Vermieterverbände im Zusammenhang mit der Anerkennung qualifizierter Mietspiegel führen wird. Sollte sich diese Gefahr verwirklichen, würde ein faktischer Leerlauf dieser Vermutungsregelung drohen.

c) Vermutungswirkung und Beweis des Gegenteils nach § 292 ZPO

Kann der (Voll-)Beweis für die Vermutungsgrundlage geführt werden, tritt die jeweilige Vermutungswirkung ein.

Bei § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. wird im Falle des Beweises der Vermutungsgrundlage (wirksame dreiseitige Anerkennung des Mietspiegels, nicht nur unbedeutende Verbände) vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Dies wiederum hat nach § 558d Abs. 3 BGB im nächsten Schritt grundsätzlich die weitere Vermutung zur Folge, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die maßgebliche

⁶² Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 132.

⁶³ Vgl. erneut BGH NZM 2014, 24 (25).

⁶⁴ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 133.

⁶⁵ Vgl. ErfK/Linsenmaier, 22. Aufl. 2022, Art. 9 GG Rn. 66.

⁶⁶ H.M., siehe namentlich MüKoBGB/Artz, 8. Aufl. 2020, § 558d BGB Rn. 3; Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 27.

ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.⁶⁷ Die beiden vorgenannten Vermutungsregeln greifen damit ineinander und bauen aufeinander auf. Dies ist deshalb der Fall, weil die Vermutungsfolge des § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. (Erstellung des Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen) zugleich – jedenfalls im Wesentlichen⁶⁸ – die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB darstellt.

Eine solche „Verzahnung“ der Vermutungen ist auch mit Blick auf § 558d Abs. 1 S. 2 n.F. und Abs. 3 BGB zu bejahen. Kann nämlich der Vollbeweis für die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. (Einhaltung der Vorgaben der MsV) erbracht werden, wird ebenfalls grundsätzlich vermutet, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Da hierin wiederum im Wesentlichen⁶⁹ die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB besteht, wird letztlich auch vermutet, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Tritt eine Vermutungsfolge ein, müsste – in der hier weiterhin betrachteten Konstellation – der Vermieter den Beweis des Gegenteils nach § 292 ZPO erbringen. Dieser Beweis des Gegenteils kann sich grundsätzlich bereits auf die Vermutungen nach § 558d Abs. 1 S. 2 oder S. 3 BGB n.F. beziehen. In diesem Fall ist die jeweilige Vermutung widerlegt. Die vorstehend aufgezeigten „Vermutungsketten“ (§ 558d Abs. 1 S. 2 i.V.m. Abs. 3 BGB bzw. § 558d Abs. 1 S. 3 i.V.m. Abs. 3 BGB) wären dann unterbrochen. Der Beweis des Gegenteils kann sich aber auch erst auf § 558d Abs. 3 BGB beziehen.

Setzt der Beweis des Gegenteils bereits bei den beiden neuen Vermutungen des § 558d Abs. 1 BGB n.F. an, also am ersten Glied einer „Vermutungskette“, hat der Vermieter jeweils zu beweisen, dass der Mietspiegel (doch) nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Während bei § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. – theoretisch und praktisch – durchaus Raum für einen Beweis des Gegenteils denkbar ist, weil die Vermutungsgrundlage ja im Kern lediglich in der dreiseitigen Anerkennung des Mietspiegels als qualifiziert besteht,⁷⁰ dürfte dies bei § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. de facto anders zu bewerten sein. Denn insoweit geht es immerhin um die sicherlich regelmäßig weit höhere Hürde der Einhaltung der Mindestanforderungen einer Rechtsverordnung des Bundes in Bezug auf die Mietspiegelerstellung (§§ 7-21 MsV). Bei theoretischer Betrachtung ist der Beweis des Gegenteils zwar auch insoweit grundsätzlich möglich. Wenn trotz Beachtung der Vorgaben der §§ 7-21 MsV (Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F.) die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze (doch) nicht eingehalten sein sollen (Gegenteil der Vermutungsfolge), setzt dies aber denklösig eine Divergenz zwischen der MsV einerseits und den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nach § 558d Abs. 1 S. 1 BGB andererseits voraus. Anders gewendet: Der Beweis des Gegenteils wäre im Rahmen von § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. nur dann mit Erfolg zu führen, wenn die MsV die anerkannten

⁶⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 135.

⁶⁸ Die Einschränkung „im Wesentlichen“ soll zum Ausdruck bringen, dass die Vermutungsgrundlage des § 558d Abs. 3 BGB streng genommen auch die Einhaltung der Vorgaben von § 558d Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BGB umfasst, mithin die rechtzeitige Anpassung oder Neuerstellung eines nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten und anerkannten Mietspiegels.

⁶⁹ Siehe Fn. 68.

⁷⁰ Auf die mit Blick auf einfache Mietspiegel z.T. – durchaus mit Augenzwinkern – verwendete Begrifflichkeit des sog. „Rotwein-Mietspiegels“ sei am Rande hingewiesen.

wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung nicht zutreffend wiedergäbe, die Verordnung mithin letztlich fehlerbehaftet wäre.

Ansonsten bliebe nur die Möglichkeit, im Rahmen des Beweises des Gegenteils erst bei dem zweiten Glied der „Vermutungskette“, also der Vermutung nach § 558d Abs. 3 BGB, anzusetzen. Bei § 558d Abs. 3 BGB bezieht sich der Beweis des Gegenteils nämlich erst auf die in einem Zustimmungsprozess schlussendlich maßgebliche Frage der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Insoweit ist zu widerlegen, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (im Einzelnen hierzu siehe IV.5).⁷¹

d) Prozessualer Ablauf im Zusammenhang mit Vermutungsregeln

Dieser lässt sich nach alledem im Allgemeinen wie folgt skizzieren:

- (1) Darlegung der Vermutungsgrundlage durch darlegungsbelastete Partei
- (2) substantiiertes Bestreiten der Vermutungsgrundlage durch die Gegenseite
- (3) ggf. Beweisaufnahme zur Vermutungsgrundlage
- (4) ggf. Eintritt der Vermutungsfolge
- (5) bei Eintritt der Vermutungsfolge ggf. Beweis des Gegenteils (§ 292 ZPO)

5. Der Zustimmungsprozess nach §§ 558 ff. BGB unter Berücksichtigung des neuen Rechts

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“⁷² – legaldefiniert in § 558 Abs. 2 BGB – ist grundsätzlich „kein punktgenauer Einzelwert“⁷³. Sie kann also der Höhe nach nicht mit mathematischer Präzision errechnet werden. Vielmehr bewegt sie sich innerhalb einer Spanne;⁷⁴ für vergleichbare Wohnungen werden durchaus unterschiedliche Mieten gezahlt.⁷⁵

Gerichte müssen sich im Zustimmungsprozess aber auf einen „centgenauen“⁷⁶ Wert festlegen und können sich nicht mit einer bloßen Bandbreite begnügen. Sie haben daher die Aufgabe, die konkrete Einzelvergleichsmiete zu ermitteln. Dies geht im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens vonstatten. Nach dem VIII. Zivilsenat des BGH⁷⁷ gilt insoweit grundsätzlich:

Erste Stufe: Auf der Grundlage generalisiert wohnwertrelevanter Vergleichskriterien (hierunter können – je nach Mietspiegel – z.B. Größe, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage fallen) ist zunächst die einschlägige Mietpreisspanne festzustellen.

⁷¹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 140.

⁷² Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 2 BGB) entspricht dabei nicht dem Begriff der „Marktmiete“. Denn unter letzterem Begriff wird die – regelmäßig höhere – Miete verstanden, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung der von Angebot und Nachfrage geprägten Marktverhältnisse zu erzielen ist, siehe namentlich BGH NZM 1998, 196 (197).

⁷³ Börstinghaus NZM 2022, 14 (18).

⁷⁴ BGH NZM 2017, 321 m. Anm. Fleindl NZM 2017, 325; BGH NJW 2005, 2074.

⁷⁵ Börstinghaus NZM 2022, 14 (18).

⁷⁶ Siehe Börstinghaus NZM 2022, 14 (18) sowie NZM 2021, 521 (530).

⁷⁷ NZM 2019, 252; die Entscheidung bezog sich auf den – nach der Tabellenmethode erstellten – Dresdner Mietspiegel 2015.

Zweite Stufe: Innerhalb der Spanne wird sodann (ausgehend vom Mittelwert) „anhand zusätzlicher, qualitativ einzelfallbezogener, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren“ die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete im Sinn einer Einzelvergleichsmiete ermittelt.

Die Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 3 BGB, wonach die in einem qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, bezieht sich nahezu ausschließlich, jedenfalls aber zuvörderst, auf den vorgenannten ersten Schritt. Die Reichweite dieser Vermutungswirkung ist damit begrenzt, was sich (nachteilig) auf den Nutzen der Regelung auswirkt.⁷⁸

Weist der betreffende Mietspiegel Spannen aus, so wird vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb dieser Spanne liegt.⁷⁹ Wird zusätzlich ein Mittelwert angegeben, dann hat dies für die Vermutungswirkung keine Bedeutung.⁸⁰ Die Vermutungswirkung bezieht sich also darauf, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für eine streitgegenständliche Wohnung nicht höher als der Oberwert der Spanne und nicht niedriger als der Unterwert der Spanne ist.⁸¹

Die hierauf folgende konkrete Einordnung innerhalb der Spanne ist eine normative Bewertung⁸², die der Mietspiegel – als abstrakt generelle Datenbasis – naturgemäß nicht leisten kann. Die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete i.S. eines punktgenauen Werts für eine konkrete Wohnung erfolgt vielmehr im Rahmen freier tatrichterlicher Schätzung gem. § 287 Abs. 2, Abs. 1 S. 2 ZPO. Die für die Spanneneinordnung angebotenen Orientierungshilfen sind ausdrücklich nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels, weil sie auf Erfahrungswerten der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Verbands- und Behördenvertreter(innen) beruhen, nicht aber auf einer Datenerhebung.⁸³

Wie bei der Verwendung eines einfachen Mietspiegels, dem regelmäßig Indizcharakter beizumessen ist⁸⁴, sind die Gerichte aber nicht verpflichtet, ihre Überzeugungsbildung bei der Spanneneinordnung allein auf den qualifizierten Mietspiegel zu stützen. Vielmehr ist es ihnen unbenommen, auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels zur Spanneneinordnung ein Sachverständigengutachten einzuholen.⁸⁵ Aus prozessökonomischen Gründen und zur Vermeidung des damit einhergehenden Anfalls hoher Kosten⁸⁶ sollte hiervon aber in aller Regel abgesehen werden.

⁷⁸ Vgl. Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11.

⁷⁹ BGH NJW 2005, 2074.

⁸⁰ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11; Börstinghaus NZM 2020, 965 (970).

⁸¹ Grdl. namentlich BGH NJW 2005, 2074; Börstinghaus/Clar NZM 2014, 889 (898).

⁸² Siehe namentlich BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 28; Börstinghaus/Clar NZM 2014, 889 (898); Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11.

⁸³ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 11 unter beispielhaftem Hinweis auf den Berliner Mietspiegel 2019, ABl. Nr. 20, Ziff. 4, S. 2933, Ziff. 10.1 S. 2941.

⁸⁴ Vgl. BGH NZM 2019, 252.

⁸⁵ Vgl. BGH NZM 2021, 90 f.

⁸⁶ Die „Tarife“ für die Erstellung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens zur ortsüblichen Vergleichsmiete liegen in München mittlerweile bei ca. 6.000,00 €. Der in letzter Zeit in der gerichtlichen Praxis zu beobachtende deutliche Preisanstieg um ca. 2.000,00 € dürfte insbesondere auf die Verlängerung des Betrachtungszeitraums nach § 558 Abs. 2 BGB von vier auf sechs Jahre durch die Gesetzesänderung zum 01.01.2020 (BGBl. I 2019, S. 2911) zurückzuführen sein. Laut Koalitionsvertrag der Ampelkoalition 2021-2025 (dort S. 91) soll der Beobachtungszeitraum auf sieben Jahre angehoben werden; ggf. wird dies eine weitere Kostensteigerung nach sich ziehen.

Für das Amtsgericht München - Mietgericht - sowie die insoweit in zweiter Instanz befasste 14. Zivilkammer des Landgerichts München I kann der grundsätzliche Verzicht auf die diesbezügliche Einholung eines Sachverständigengutachtens vor diesem Hintergrund wohl als „gängige Praxis“ bezeichnet werden.

Enthält ein – nach der Regressionsmethode erstellter – Mietspiegel bezifferte Zu- und Abschläge für bestimmte Wohnwertmerkmale (z.B. für eine „gute Lage“ oder einen „modernisierte(n) Boden“ nach Tabelle 3 des Mietspiegels für München 2021), so gilt auch insoweit die Vermutungswirkung, wenn die diesbezügliche Vermutungsgrundlage – also die Tatsache, die nach dem Mietspiegel den konkreten Zu- bzw. Abschlag rechtfertigt – dargelegt und ggf. bewiesen ist.⁸⁷ Die Vermutungswirkung kann damit richtigerweise – obschon erheblich eingeschränkt – auch im Rahmen der zweiten Stufe der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete von Relevanz sein.⁸⁸

Die Schaffung zweier neuer Vermutungsregeln durch das MsRG (§ 558d Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB n.F.) hat nach alledem auch Auswirkungen auf die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete. Dabei ist primär die erste Stufe (Ermittlung der Spanne), teilweise aber auch die zweite Stufe (im Zusammenhang mit etwaig anzusetzenden Zu- oder Abschlägen bei Regressionsmietspiegeln) betroffen. Die Auswirkungen sind insoweit jedoch nur mittelbarer Natur, weil naturgemäß weder das MsRG noch die MsV unmittelbare Vorgaben für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete beinhalten.

Zielt der Angriff einer Partei im Rahmen eines Zustimmungsprozesses darauf ab, dass der betreffende qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete nicht richtig wiedergebe, ist folgendes zu beachten: Erst wenn die Vermutungsgrundlagen – also vor allem die Mietspiegelanerkennung durch drei Seiten (§ 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F.), die Einhaltung der Vorgaben der Mietspiegelverordnung (§ 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 1 und §§ 7-21 MsV) oder die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze bei der Mietspiegelerstellung (§ 558d Abs. 3 BGB) – dargelegt und dann entweder unstreitig, nicht ausreichend substantiiert bestritten oder bewiesen sind, muss die Partei, gegen die die eintretende Vermutungswirkung streitet, den Beweis des Gegenteils nach § 292 ZPO erbringen (siehe hierzu bereits IV.4.c).⁸⁹

Die Entkräftung einer widerlegbaren Vermutung setzt voraus, dass der Gegner den vollen Beweis des Nichtvorliegens der vermuteten Tatsache führt.⁹⁰ Der Beweis des Gegenteils bezieht sich im Kontext des § 558d Abs. 3 BGB (ggf. in Kombination mit § 558d Abs. 1 S. 2, S. 3 BGB n.F. im Rahmen einer „Vermutungskette“) auf die letztendlich zu beweisende Tatsache – vorliegend also die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB.⁹¹ Anders gewendet: Die Vermutung der Richtigkeit der im qualifizierten Teil eines Mietspiegels enthaltenen Spannen kann im Wege des Gegenbeweises nach § 292 ZPO widerlegt werden.⁹² Geht es im Einzelfall um die (genaue) Spanneneinordnung – also die konkrete Festlegung der Einzelvergleichsmiete innerhalb der Spanne – ist der Beweis des

⁸⁷ Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 138.

⁸⁸ Siehe namentlich BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 30. Dies beruhe darauf, dass Zu- und Abschläge in Regressionsmietspiegeln empirisch ermittelt würden, vgl. hierzu auch Blank ZMR 2013, 170 (171).

⁸⁹ Börstinghaus/Clar NZM 2014, 889 (899).

⁹⁰ MüKoZPO/Prütting, 6. Aufl. 2020, § 292 ZPO Rn. 25.

⁹¹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 139.

⁹² Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 12.

Gegenteils nicht erforderlich, weil sich die Vermutungsfolge darauf grundsätzlich nicht bezieht.⁹³

Die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Partei hat zunächst substantiiert vorzutragen, warum der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete nicht richtig angeben soll. So muss bspw. der Vermieter vortragen, warum die Einzelvergleichsmiete für sein konkretes Objekt über dem Oberwert der Mietspiegelspanne liege und damit nicht von der Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB erfasst werde.⁹⁴ Sodann muss die betreffende Partei diesen Vortrag ggf. beweisen. Die diesbezüglichen Anforderungen an die Substantiierung des Vortrags – und damit die Abgrenzung zu einem bloßen Ausforschungsbeweis – sind im Einzelnen sehr umstritten. So reicht bspw. nach dem LG Nürnberg⁹⁵ der Hinweis auf zwei Sachverständigengutachten, nach denen die ortsübliche Vergleichsmiete höher sei, nicht aus. Nach *Fleindl* kann die Vermutungswirkung auch nicht durch die Benennung von Vergleichswohnungen mit Entgelten jenseits oder diesseits der Werte des Mietspiegels widerlegt werden.⁹⁶ Dem wird jeweils zuzustimmen sein. Letztendlich handelt es sich hierbei um eine Frage der tatrichterlichen Würdigung, wobei richtigerweise der Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels von Gesetzes wegen eine besondere Bedeutung zukommt.⁹⁷ De facto wird es nach alledem grundsätzlich sehr schwer sein, den Beweis des Gegenteils nach § 558d Abs. 3 BGB i.V.m. § 292 ZPO zu führen.

Im Rahmen des neuen Rechts ergeben sich in diesem Kontext nur mittelbare Auswirkungen, die insbesondere aus der Einführung der zwei zusätzlichen Vermutungsregeln des § 558d Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB n.F. herrühren. In Bezug auf die allgemeinen zivilprozessualen Vorgaben nach § 292 ZPO treten indes keine Änderungen ein.

Festzuhalten ist insoweit auch, dass sich der mit der Prüfung der Vermutungsregeln verbundene prozessuale Aufwand – wie bisher – grundsätzlich über die Anwendung des § 558c BGB (fortan i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 2 MsV) vermeiden lässt. Hierauf hat *Artz* bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens unter Bezugnahme auf die einschlägige Rspr. des VIII. Zivilsenats des BGH⁹⁸ zutreffend hingewiesen.⁹⁹ Damit ist gemeint, dass die ortsübliche Vergleichsmiete seitens des Tatgerichts grundsätzlich auf Basis eines nicht (vollumfänglich) qualifizierten und damit (insoweit) einfachen Mietspiegels (§ 6 Abs. 2 S. 2 MsV) bestimmt werden kann. Denn selbst wenn ein Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nicht (in Gänze) entspricht, wird er oftmals (u.a. aber in den Grenzen des § 558 Abs. 2 BGB, siehe oben III.2.a)) eine hinreichend belastbare Grundlage für eine richterliche Schätzung nach § 287 ZPO bilden können. Damit wird häufig weder die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Qualifizierung des Mietspiegels noch zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich sein.¹⁰⁰ Das BVerfG hat das Kosten-Nutzen-

⁹³ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 12; Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 139.

⁹⁴ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 12.

⁹⁵ LG Nürnberg WuM 2014, 146.

⁹⁶ BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 36.

⁹⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 140.

⁹⁸ Siehe namentlich BGH NZM 2020, 551 in Fortführung von BGH NZM 2019, 250 („wenigermiete.de“) sowie BGH NZM 2010, 665.

⁹⁹ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 12.

¹⁰⁰ Der Rechtsauffassung der 63. Zivilkammer des LG Berlin NZM 2019, 406, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete (jedenfalls) nicht auf Basis des Berliner Mietspiegels 2015 habe bestimmt werden können, weil dieser – anerkannten wissenschaftlichen Regeln nicht entsprechend – auch keine hinreichend sichere Grundlage für eine richterliche Schätzung gebildet habe und daher ein Sachverständigengutachten einzuholen

Verhältnis schon bei Einholen lediglich *eines* Sachverständigengutachtens anstelle der schlichten Anwendung eines Mietspiegels im gerichtlichen Verfahren zu Recht kritisch gesehen.¹⁰¹ Artz bezeichnet die Einholung eines (kostenintensiven) Gutachtens über die Einhaltung der Anforderungen des § 558d BGB a.F. sogar als „im Ergebnis völlig nutzlos“, wenn der fragliche Mietspiegel nach § 287 ZPO jedenfalls als einfacher Mietspiegel Anwendung finden kann.¹⁰²

Grundsätzlich könnten – und sollten – Gerichte in diesem Lichte sogar ernstlich in Erwägung ziehen, die Problematik der (vollumfänglichen) Qualifikation eines Mietspiegels dahinstehen zu lassen und ihn als – unterstellt – lediglich einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 2 MsV als tragfähige Grundlage einer Schätzung nach § 287 ZPO heranzuziehen.¹⁰³ Eine pauschale Aussage ist insoweit aber nicht unproblematisch. So wird die Bejahung des Indizcharakters eines (lediglich) einfachen Mietspiegels und dessen Heranziehung auch davon abhängig sein, welche Qualität der Mietspiegel aufweist, ob die Vorgaben des § 558 Abs. 2 BGB eingehalten sind und wie substantiiert die gegen ihn gerichteten Angriffe ausfallen.¹⁰⁴ Dabei kann insbesondere eine Rolle spielen, ob die örtlichen Interessenvertreter im Rahmen der Erstellung ihre Expertise eingebracht haben, da dies wiederum regelmäßig dafür sprechen wird, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht lediglich einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet.¹⁰⁵ Soweit Artz meint, dass damit die neuen Vermutungsregeln nach § 558d Abs. 1 BGB „nicht wirklich notwendig“ seien und ggf. „neue Angriffsflächen eröffne(n)“, die zu Rechtsunsicherheit führen“ oder gar „Überforderung und Unsicherheit“ nach sich ziehen könnten,¹⁰⁶ ist diese Befürchtung zwar ernst zu nehmen, mutet jedoch aus Sicht des Verfassers – jedenfalls derzeit noch – tendenziell zu pessimistisch an.

Im Wesentlichen transparente Vermutungen, wie fortan in § 558d Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB n.F. geregelt, können grundsätzlich schon dazu beitragen, dass erfolgreiche Angriffe auf die Qualifikation von Mietspiegeln zumindest weiter erschwert werden, und zwar sowohl in rechtlicher als auch in faktischer Hinsicht – vielleicht sogar als „psychische Hemmschwelle“ zum Nachteil derjenigen Partei, die entsprechende Angriffe erwägt.

Will es eine Seite (das kann insbesondere auf Großvermieter zutreffen) aber gleichwohl „darauf ankommen lassen“ und scheut sie weder Zeit, Geld noch Mühe, dann vermögen die Vermutungsregeln die Gegenseite (z.B. einen nicht rechtsschutzversicherten Mieter) freilich nicht vor einem erheblichen Prozess- und Kostenrisiko zu bewahren, zumal wenn mit dem Verfahren eine Beweisaufnahme in Form der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Frage der Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze (bzw. der §§ 7-21 MsV) einhergehen sollte. „Wer den Streit (gezielt) sucht, kann ihn vermutlich herbeiführen“, meint Artz sicherlich zu Recht. Der Verfasser neigt im Rahmen dieser prognostischen

gewesen sei, kann daher weder bei konkreter noch bei abstrakter Betrachtung zugestimmt werden. Daher zu Recht a.A. namentlich LG Berlin, 18., 64., 65., 66. und 67. Zivilkammer.

¹⁰¹ BVerfG NJW 1992, 1377.

¹⁰² Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 10.

¹⁰³ In diesem Sinne insbesondere auch BeckOGK/Fleindl, 01.01.2022, § 558d BGB Rn. 34 unter Hinweis auf BGH NJW-RR 2019, 458 (zum Dresdner Mietspiegel); siehe auch LG Berlin WuM 2016, 670 – allerdings mit problematischer Ausweitung der richterlichen Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO.

¹⁰⁴ Vgl. insoweit namentlich BGH NZM 2020, 551 (redaktioneller Leitsatz 4) in Fortführung von BGH NZM 2019, 250 Rn. 18.

¹⁰⁵ Siehe bereits Fn. 104.

¹⁰⁶ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 12.

Betrachtung sogar dazu, das Wort „vermutlich“ zu streichen. An dieser Stelle ist allerdings klar zu konstatieren, dass keine noch so weitreichende und ausgefeilte Vermutungsregel dazu in der Lage sein wird, das Prozessrisiko einer Partei vollständig zu beseitigen.

6. Auswirkungen des neuen Rechts auf die Berechnung der Wiedervermietungsrente nach § 556d Abs. 1 BGB

Wie bereits ausgeführt, können Mietspiegel vor allem auch im Rahmen der Berechnung der maximalen Wiedervermietungsrente nach § 556d Abs. 1 BGB in den durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt angewendet werden.

Richtigerweise kann insoweit ebenfalls die Vermutungsregel des § 558d Abs. 3 BGB herangezogen werden. Diese Norm gilt zwar an sich nur im Zustimmungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB, was sich bereits aus der systematischen Stellung der Vorschrift ergibt; sie hätte wohl nur dann allgemeine Gültigkeit, wenn sie in die ZPO aufgenommen worden wäre.¹⁰⁷ In den §§ 556d ff. BGB ist zudem weder eine § 558d Abs. 3 BGB nachgebildete Vermutungsregel enthalten, noch deren entsprechende Anwendung angeordnet.

Gleichwohl kann die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB auch bei der Berechnung der maximalen Wiedervermietungsrente nach § 556d Abs. 1 BGB herangezogen werden. Denn auch dort ist zunächst die ortsübliche Vergleichsrente zu ermitteln.¹⁰⁸

Es ist vor diesem Hintergrund kein überzeugender Grund ersichtlich, warum nicht auch die neuen Vermutungsregeln des § 558d Abs. 1 BGB n.F. Anwendung finden dürften. Das MsRG kann daher insoweit ebenfalls relevant werden, obschon es keine unmittelbare Änderung der §§ 556d ff. BGB beinhaltet.

V. Fazit und Prognose

Die mit dem MsRG sowie mit der MsV einhergehenden Änderungen stellen nach alledem aus Sicht des Verfassers zwar keinen „großen Sprung“, durchaus aber zumindest „einen Schritt in die richtige Richtung“ dar.

So spricht einiges dafür, dass die neuen Vermutungsregeln in § 558d Abs. 1 S. 2 und S. 3 BGB n.F. – in Kombination mit der bereits bestehenden gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB – die Erfolgsaussichten eines Angriffs auf die Qualifikation eines Mietspiegels weiter schmälern können. Die damit einhergehende Erhöhung des Prozessrisikos der betroffenen Partei mag auch dazu führen, dass Verfahren, in denen die Qualifikation eines Mietspiegels auf den Prüfstand gestellt werden soll, seltener werden.

Lässt sich eine Partei davon gleichwohl nicht abschrecken, wird im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung – wohl zumindest (noch) häufiger und leichter als bisher – die kostenintensive Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Qualifikation eines

¹⁰⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 125.

¹⁰⁸ Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O. Rn. 125; siehe insoweit auch LG München I, Beschl. v. 03.11.2021 und 23.12.2021 – 14 S 10254/21 (jeweils unveröff.).

Mietspiegels vermieden werden können. Dieses Ziel ist vor dem Hintergrund der Prozessökonomie umso erstrebenswerter, wenn man bedenkt, dass es dann ggf. noch eines weiteren Gutachtens über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bedürfte; spätestens dann stehen nämlich Zeit- und Kostenaufwand – wie Artz zutreffend meint – „vollkommen außer Verhältnis“ zu dem, was mit dem Streit geklärt werden soll.¹⁰⁹

Die bei der etwaigen Begutachtung durch eine(n) Sachverständige(n) maßgebliche, regelmäßig sehr komplexe Frage der Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen lässt sich über die Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB n.F. i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 1 MsV regelmäßig dahingehend präzisieren und begrenzen, ob die diesbezüglichen Vorgaben der MsV (richtigerweise grundsätzlich den §§ 7-21 MsV zu entnehmen) eingehalten sind. Damit dürfte das gerichtliche „Prüfprogramm“ bei etwaigen Angriffen auf einen Mietspiegel wohl fortan jedenfalls klarere Konturen aufweisen, obschon eine Unschärfe sicherlich auch künftig bleiben wird. Ein ggf. trotzdem in Auftrag gegebenes Sachverständigengutachten kann sich grundsätzlich darauf beschränken, die Einhaltung der maßgeblichen Vorgaben der MsV „abzuarbeiten“. Hierdurch mag auch eine „Qualitätskontrolle und -sicherung“ einer etwaigen Begutachtung stärker als bisher gewährleistet werden.¹¹⁰ Nicht selten wird dies der/dem Tatrichter(in) aber auch selbst möglich sein; jedenfalls sollte eine solche – prozessökonomische – Vorgehensweise seitens des jeweiligen Gerichts grundsätzlich angestrebt werden.

Eine erhebliche Vereinfachung kann mit der neuen Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 3 BGB n.F. einhergehen, zumal die diesbezügliche Vermutungsgrundlage – nämlich primär die Anerkennung des Mietspiegels als qualifiziert durch die „nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter“ – häufig leicht zu prüfen sein wird. Ob diese Gesetzesänderung Auswirkungen auf die „Anerkennungsbereitschaft“ seitens der betroffenen Verbände haben wird, bleibt indes abzuwarten. Hiermit steht und fällt allerdings der Effekt dieser Vorschrift, die auch faktisch leerlaufen kann, wenn – wie z.B. in der Landeshauptstadt München – namentlich die Vermieterseite die Anerkennung des Mietspiegels „traditionell“ ablehnt.

Die praktische Relevanz der Änderungen des § 558d Abs. 1 BGB wird – örtlich betrachtet – also schon von daher unterschiedlich ausgeprägt sein. Von geringerer Bedeutung wird sie insbesondere auch dort sein, wo den Angriffen auf die Qualifikation des jeweiligen Mietspiegels vor den ordentlichen Gerichten schon bislang der Erfolg weitgehend versagt blieb. Wer den Mietspiegel dort künftig nicht gegen sich gelten lassen will, wird es wahrscheinlich noch schwerer haben, dieses Ziel vor Gericht zu erreichen. Eine solche Prognose wird diesseits – vorbehaltlich insbesondere der Qualität künftiger Mietspiegel und der hiergegen gerichteten Einwendungen – vorsichtig für München gewagt.

Die Neuregelungen sollten überdies nicht den Blick darauf verstellen, dass Gerichte – freilich unter Beachtung von Grenzen – grundsätzlich befugt sind, Mietspiegel, deren Qualifikation (ganz oder teilweise) zu verneinen ist, jedenfalls aber zweifelhaft erscheint, zumindest eine Indizwirkung beizumessen und sie als Schätzgrundlage nach § 287 ZPO heranzuziehen. Hierdurch würde sich wohl in vielen Fällen die Einholung kostenintensiver Sachverständigengutachten zur Qualifikation eines Mietspiegels und/oder zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermeiden lassen. Grundsätzlich könnte – und sollte wohl auch – ein

¹⁰⁹ Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 17.

¹¹⁰ In diesem Sinne wohl bereits Artz a.a.O. (Fn. 9), S. 17.

Gericht in diesem Lichte sogar ernstlich andenken, die Problematik der (vollumfänglichen) Qualifikation eines Mietspiegels dahinstehen zu lassen und ihn als – unterstellt – lediglich einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB i.V.m. § 6 Abs. 2 S. 2 MsV zur Grundlage einer tragfähigen Schätzung nach § 287 ZPO zu machen („Mut zur tatrichterlichen Schätzung!“).

Will ein Gericht gleichwohl nicht ohne Sachverständigengutachten über ein Mieterhöhungsverlangen entscheiden, sollte zumindest nicht übersehen werden, dass es dem/der Richter(in) auch unbenommen ist, „nur“ ein Sachverständigengutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erholen und damit die Frage der Qualifikation eines bestehenden Mietspiegels ebenfalls offen zu lassen.

Das weitere gesetzgeberische Ziel der Mietspiegelreform, die Qualität qualifizierter Mietspiegel – insbesondere durch Schaffung verbindlicher Vorgaben mit Rechtsnormcharakter (MsV) – zu erhöhen, ist zu befürworten. Die Verbreitung von Mietspiegeln zu steigern, stellt ebenfalls ein sinnvolles Ziel dar.

Ob die durchaus vernünftigen Ziele des MsRG effektiv umgesetzt werden können, bleibt indes abzuwarten. Derzeit vermag auch noch nicht beurteilt zu werden, ob mit dem MsRG und der MsV ein signifikant höheres Maß an Transparenz, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit aus der Perspektive des gerichtlichen Rechtsanwenders einhergehen wird. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden daher auch in Zukunft vor Gerichten ausgetragene Streitigkeiten über die Qualifikation von Mietspiegeln geführt werden. Deren Inhalt und Intensität – sowie deren Ergebnis – mag sich aber ggf. ändern.

Der eingangs zitierten These, *neue Regelungen hätten bisher stets mehr neue Probleme gebracht, als alte gelöst*, möchte der Verfasser daher im vorliegenden Kontext der Anwendung von Mietspiegeln nach neuem Recht – jedenfalls derzeit noch – verhaltenen, vorsichtigen Optimismus gegenüberstellen.