

## Der Mietspiegel zwischen Wohnwert- und ortsüblicher Vergleichsmiete

Von Prof. Dr. Gerd Winter, Bremen

Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)<sup>1)</sup> darf der Vermieter den Mietzins nur bis zur Grenze der „üblichen Entgelte“ erhöhen. In seinem Erhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter kann er zur vorgeschriebenen Begründung Bezug nehmen u. a. auf eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“, auch Mietspiegel genannt (§ 2 Abs. 2 MHG). Ein solcher Mietspiegel spielt, wenn er nicht seinem Zweck entsprechend schon eine vorprozessuale Einigung herbeiführt, im Prozeß eine doppelte Rolle: Er ist erstens Wirksamkeitsvoraussetzung eines Erhöhungsverlangens, das auf einen Mietspiegel Bezug nimmt; ist er offensichtlich unrichtig, z. B. weil er von Interessenvertretern der Vermieter statt auch der Mieter aufgestellt worden ist oder grobe Fehler enthält<sup>2)</sup>, so liegt kein wirksames Erhöhungsverlangen vor, wird die Überlegungsfrist nicht in Lauf gesetzt und ist die Klage als unzulässig abzuweisen<sup>3)</sup>. Zweitens sind die im Mietspiegel aufgeführten Mietpreise „Tatsachen“ i. S. d. § 286 ZPO, die vom Kläger zur Ausfüllung des Rechtsbegriffs „übliche Entgelte“ behauptet und im Falle des Bestreitens bewiesen werden müssen. Der Mietspiegel als kollektives Verhandlungsergebnis ist dabei aber weder ein Sachverständigengutachten i. S. d. §§ 402 ff. ZPO noch ein Augenscheinsobjekt i. S. d. §§ 371 ff. ZPO und auch nicht etwa ein durch das MHG eingeführtes eigenständiges Beweismittel; andererseits ist er wegen der Dignität seines Zustandekommens, im Unterschied etwa zur Begründung des Erhöhungsverlangens mit einem Sachverständigengutachten, nicht bloß ein Privatgutachten einer der Parteien<sup>4)</sup>; vielmehr begründet der Mietspiegel die Allgemeinkundigkeit der in ihm enthaltenen Zahlen. Hält der Richter ihn für unrichtig oder wird seine Richtigkeit substantiiert bestritten, z. B. durch Zweifel an der Repräsentativität der erhobenen Daten, so ist Beweisaufnahme etwa durch Sachverständigengutachten erforderlich, falls nicht wegen unangemessener Kosten eine Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO zu erfolgen hat<sup>5)</sup>. Wiederholte Verwendung des Mietspiegels kann auch Gerichtskundigkeit der in ihm enthaltenen Zahlen begründen.

Beide Funktionen des Mietspiegels erfordern, daß der Richter weiß, wie man die Richtigkeit des Spiegels beurteilt. Welche Regeln sind also bei der Aufstellung des Mietspiegels zu beachten? Die Rechtsprechung hat sich bisher kaum dazu geäußert<sup>6)</sup>, sie scheint es vorzuziehen, Mißbehagen mit einem Spiegel in der erst sekundären Operation der Einordnung der streitbefangenen Wohnung in eine Mietspiegelkategorie auszudrücken<sup>7)</sup>. Sie wird sich jedoch äußern müssen, weil der erhoffte Befriedigungseffekt bisher nicht eingetreten ist, und zwar interessanterweise, wie die Debatten um die jüngsten Mietspiegel, die von Hamburg und München, zeigen, umso weniger, je Wirklichkeitsgetreue der Mietspiegel ist<sup>8)</sup>.

Regeln für die Aufstellung von Mietspiegeln lassen sich nur finden, wenn man zunächst die Besonderheit der Vergleichsmiete nach MHG als Instrument der Mietpreiskontrolle im besonderen und der Preiskontrolle im allgemeinen herausarbeitet. Ungereimtheiten der Vergleichsmiete liegen nicht zuletzt auch daran, daß das Instrument kaum an den Erfahrungen mit anderen Preiskontrollinstrumenten anknüpft<sup>9)</sup>.

### Marktmiete, Stoppmiete, Kostemmiete

Vorläufer der Vergleichsmiete ist erstens die **Marktmiete**. Sie beruht auf Vertragsfreiheit und galt bis 1922, weiterhin für freifinanzierten<sup>10)</sup> Neubau von 1948 bis 1970 sowie für Altbau jeweils in den weißen Kreisen von 1960 bis 1970<sup>11)</sup>. Sie führt

zu ausreichender Produktion von Wohnungen für höhere Einkommen und schnellem Mietenanstieg bei vorhandenen Wohnungen, untere Einkommen bleiben deshalb unterversorgt<sup>12)</sup>.

Das ist eine normale Folge des Marktes, der ja auf der jeweiligen Einkommensverteilung aufbaut und diese nicht etwa verändert<sup>13)</sup>. Die ungleiche Versorgung verschärft sich freilich noch dadurch, daß der Markt zuungunsten der Mieterseite nicht funktioniert<sup>14)</sup>. Er ist unvollkommen, weil die Mieter wenig Preisübersicht haben und das Gut nicht gleichförmig ist, d. h. kaum eine Wohnung der anderen genau gleicht; er ist unsymmetrisch, weil es weniger Vermieter als Mieter gibt; die Nachfrage ist besonders unelastisch und folglich relativ preisunempfindlich<sup>15)</sup>; das Angebot ist durch hohe laufende Kosten unelastisch und bietet deshalb auch bei Überproduktion wenig Preisnachlässe; Kriegseinwirkungen haben die Nachfrage vermehrt (Flüchtlinge) und das Angebot verknappt (Zerstörung); die Konkurrenz bei Angebotsvermehrung ist durch den hohen und nur langsam sich amortisierenden Kapitalbedarf beschränkt.

Doch ist diese Erklärung der Versorgungslücken unter Geltung der Marktpreismiete noch nicht ganz befriedigend, weil ähnliche Verzerrungen ja auch auf anderen Märkten bestehen, ohne daß in gleichem Maß Unterversorgung der unteren Einkommen eintritt oder wenigstens als Problem empfunden wird. Das Spezifische bei der Wohnungsversorgung liegt im Zusammentreffen von zwei ökonomischen Strukturen, deren eine den Nachfragefonds beschränkt und deren andere das Angebot verteuert. Auf der Nachfrageseite wirkt eine spezifische Struktur der Einkommen und Einkommensverwendung. Die Einkommen der abhängig Beschäftigten werden so ausgerichtet, daß einerseits noch genug produzierter Wert für Gewinne und Reinvestition abgeschöpft werden kann, andererseits genügend Einkommensteile für Nachfrage nach Konsumgütern, also die Verwertung der Waren, zur Verfügung steht. Der Druck auf Beschränkung der Einkommen trifft nun die für Wohnen bereitstehenden Anteile besonders stark, weil sie im Verhältnis zu anderen wohl den größten Brocken darstellen; soweit höhere Einkommen haben erkämpft werden können, werden diese für kurzlebige Konsumgüter abgeworfen, die schnelleren Kapitalumschlag ermöglichen als der Wohnungsbau. So kommt es, daß kaum jemand den Kostenpreis von DM 12,— pro qm für eine Neubauwohnung bezahlen kann. (Der resultierende billige Standardbau entfaltet zudem die nützliche Nebenwirkung, daß er die sich und den Nachbarn entfremdeten Mieter in den Konsum von Statussymbolen [z. B. Möbel], Entspannern [z. B. Fernsehen] und Fluchtinstrumenten [z. B. Auto] treibt.)

Steht fürs Wohnen also wenig Geld zur Verfügung, so gibt es auf der Angebotsseite einen, doppelt irregulären, Druck auf Preisauftrieb für Wohnungen. Dieser ist zum einen irregulär, weil die Wohnungsproduktion, anders als die anderen Hauptposten der Wiederherstellung von Arbeitskraft, nämlich Gesundheit und Bildung, privatwirtschaftlich organisiert ist und deshalb dem Gewinnprinzip untersteht. Zum anderen ist es irregulär, weil die Produktion von Wohnungen mit im Vergleich zu anderen Gütern besonderen Kosten belastet ist: Erstens fällt bei ihr, meist als Grundstückspreis kapitalisiert, aber auch als kalkulatorische Verzinsung eines fiktiven Grundstückspreises in der Miete berücksichtigt, in besonderem Ausmaß Grundrente an. Zweitens wird in der Regel mit besonders großem Anteil von teurem Fremdkapital gebaut, was einerseits möglich ist, weil die Grundrente beson-

dere Sicherheit bietet, andererseits notwendig ist, weil sich das in ein Bauwerk gesteckte Kapital nur sehr langfristig amortisiert. Drittens sind die Baupreise bisher fast immer nur, und häufig überproportional, gestiegen, was letztlich daraus folgt, daß die Bauwirtschaft nicht den Wohnungsmarkt beherrscht, somit nicht unbegrenzt ihre Güter standardisieren und die Produktion rationalisieren kann, vielmehr von Aufträgen der Wohnungswirtschaft abhängt, die heute einen Großteil des Wohnungsbaus betreibt. Viertens führt die Ausdifferenzierung einer Wohnungswirtschaft<sup>19)</sup> im Ablauf der Wohnungsproduktion zu besonderen Kosten in Gestalt des Gewinns, den diese Unternehmen ziehen können, soweit sie den Bodenpreis auf-treiben<sup>20)</sup>.

Nur auf diesem ökonomischen Hintergrund läßt sich verstehen, warum und mit welchen Wirkungschancen der Gesetzgeber andere Kontrollinstrumente als die scheinbar privat-autonome, tatsächlich aber einseitig diktierte Marktmiete einführt. Die beiden klassischen Instrumente sind hier die Stoppmiete und die Kostenmiete.

Die Stoppmiete friert das Mietenniveau eines bestimmten Zeitpunktes ein. Gewisse Flexibilität wird ihr dabei verliehen entweder dadurch, daß sie nicht automatisch, sondern beschränkt fakultativ gilt, d. h. Vermieter oder Mieter sich auf sie berufen können, oder dadurch, daß sie durch prozentuale Aufschläge kontrolliert erhöht wird<sup>21)</sup>.

Die Stoppmiete ist fähig, einige Elemente der Marktverzerrung zugunsten der Mieter auszugleichen, vermag aber die beschriebene Struktur der Wohnungsproduktion nicht umzustülpen. Entfernt sie sich zu weit von den Daten dieser Struktur, treten typische Ausweichstrategien („latente Funktionen“) auf: Vernachlässigung der Instandhaltung, nachlassender Neubau, sofern auch dieser der Stoppmiete unterliegt, Überwälzung ursprünglich typischer Vermieterpflichten auf den Mieter, Bildung einer „Zweitmiete“ in Gestalt der Bewirtschaftungskosten<sup>22)</sup>.

Wirkung auf die Produktionsstruktur, genauer auf das Problem des teuren Fremdkapitals, entfaltet dagegen die öffentliche Subventionierung, sei es durch Bereitstellung billiger Darlehen (sog. Kapitalsubventionen), durch Zuschüsse zu Annuitäten (sog. Ertragssubventionen), durch Steuervergünstigungen für bestimmte Bauherrn (steuerbegünstigter Wohnungsbau) oder für eine ganze Bauherrnkategorie (gemeinnütziger Wohnungsbau)<sup>23)</sup>. Subventionierung dieser Art wird meist mit der Kostenmiete verknüpft. Deren rigide Form war die fixe Richtsatzmiete<sup>24)</sup>. Da diese infolge Anstiegs der laufenden Aufwendungen jedoch die Kosten nicht mehr deckte oder Nachsubventionierung erforderte, wurde sie so elastisch gestaltet, daß die künftige Kostenentwicklung auf die Mieter abgewälzt werden kann<sup>25)</sup>. Diese „Kostenerstattungsmiete“ vermag Vermieter Vorteile aus Marktverzerrungen abzubauen und die Minderung der Fremdkapitalkosten an die Mieter durchzureichen, ändert an den Problemen der Grundrente und der Baukosten jedoch nichts<sup>26)</sup>. Im Gegenteil spricht manches für die Vermutung, daß die Garantie, alle, aber auch nicht mehr als die anfallenden Kosten weitergeben zu dürfen, den Anreiz bremst, bei den Bau- und Finanzierungskosten zu sparen. Zudem werden die Verzinsung und Amortisation des Eigenkapitals wie auch ein sukzessive steigender Zuwachs neuen Kapitals<sup>27)</sup> als Kostenpunkte berücksichtigt und — die Kostenmiete wirkt insofern wie ein Preiskartell — für den Fall zu großen Wohnungsangebots gegen Preiseinbrüche gesichert<sup>28)</sup>.

#### Vergleichsmiete

Gegenüber den beiden erprobten Instrumenten der Stopp- und der Kostenmiete stellt nun die Vergleichsmiete eine faszinierende Neuerung dar<sup>29)</sup>. Ihr Orientierungspunkt sind „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden“<sup>30)</sup>. Faszinierend ist hieran das Anknüpfen an Gebrauchswertkriterien, an den wichtigsten Qualitätsmerkmalen, mit denen wohl jeder Mieter eine Wohnung beurteilt. Zugrunde liegt die Vorstellung, daß es einen objektiven Wohnwert gibt, dem der Preis anzupassen ist<sup>31)</sup>. Man könnte meinen, daß das Prinzip durch das 2. WKSchG sogleich durchbrochen werde,

indem Zuschläge für Modernisierung, Betriebskosten- und Kapitalkostenerhöhung ermöglicht wurden<sup>32)</sup>. Doch handelt es sich hier eher um Reaktionen auf die Rechtsprechung, die die Wohnwertmiete durch Verfahrensschwernisse im Effekt als Stoppmiete praktizierte mit der Folge der von diesem Typ bekannten Ausweichstrategien (vgl. S. 86, links 4. Absatz). Die Kostenelemente zumindest der §§ 3 und 4 MHG sind, da auf Wohnqualität bezogen (Modernisierung und Konsum), mit dem Prinzip einer Wohnwertmiete vereinbar.

Der entscheidende Abstrich vom Prinzip liegt vielmehr in § 2 MHG selbst, in der Weise, wie die Gebrauchswerte in Geld umzurechnen sind: Sie sind nicht durch normative Setzung, sondern durch Verwendung der tatsächlichen Preise umzurechnen. Hier ist Unvereinbares zusammengeworfen: Die tatsächlichen Preise bilden sich nämlich nicht nach Gebrauchswerten — das sind Illusionen des vollkommenen Marktes bei gleicher Einkommensverteilung, die im Wohnungsbereich nie Realität waren und sein werden —, sondern aus einem Syndrom komplexer Faktoren. Das ist theoretisch selbstverständlich und empirisch in den „Mannheimer Gutachten“ von Bachmann, Ipsen und Kurtz-Solowjew<sup>33)</sup> genauer nachgewiesen worden.

Ipsen kommt in einer Sekundärauswertung der Mannheimer Daten<sup>34)</sup> zu dem Ergebnis, daß die Qualitätsmerkmale des MHG, wie sie in der Untersuchung definiert wurden (Alter, Ausstattung, Lage, Lage im Haus, Zustand des Hauses, jedoch nicht Wohnungsgröße) „nur 10,9 % der Mietunterschiede“<sup>35)</sup> erklären, mit anderen Worten: 89,1 % der Mietunterschiede sind durch andere Merkmale bedingt<sup>36)</sup>. Unter diesen anderen Merkmalen ist zunächst die „soziale Überformung“ (Ipsen) des Wohnungsmarktes relevant: Ausländer zahlen für gleiche Wohnungen der unteren Kategorien mehr als Deutsche<sup>37)</sup>; je länger ein Mietverhältnis besteht, desto niedriger ist die Miete<sup>38)</sup>; Zugang zur Wohnung über Makler und Zeitungen verteuert den Preis gegenüber informellem Zugang über Bekannte. Nimmt man diese sozialen Kriterien zu den Qualitätskriterien hinzu, so erklären beide Gruppen jedoch immer noch nur 24 % der Mietpreisunterschiede. Wenn man zwei Märkte des normalen und des niedrigen Qualitätsstandards unterscheidet, erhöht sich der Erklärungswert auf 30 % für den normalen Standard und sinkt auf 17,5 % für den Substandard<sup>39)</sup>.

Wenn auch unklar ist, wie repräsentativ die Mannheimer Situation für alle anderen Gemeinden ist, so weist die besondere Geringfügigkeit des Erklärungswerts von Gebrauchswertkriterien doch auf das Wirken anderer Faktoren hin. Hauptkandidaten sind hier die je spezifische Knappheitsrelation auf einzelnen Märkten und die jeweilige Kostenstruktur einer Wohnung.

Die Knappheitsrelationen können, auf den Einzelmärkten verschiedener Wohnungsqualitäten<sup>40)</sup> sehr unterschiedlich sein, weil die Determinanten der Wohnungswünsche (Lebensalter, Familiengröße, Einkommen, sozialer Status, Wohnideologien, lokale Bevölkerungsentwicklung etc.) sich in ganz anderen Zyklen bewegen als die Determinanten der Wohnungsproduktion (Kapitalmarktzins, Bau- und Bodenpreise, Mietrecht, Subventionsrecht, Bauplanung, Erschließungstätigkeit etc.). Hinzu kommt, daß ein sich äußernder Bedarf wegen der langen Bauzeit immer um etwa 2 Jahre zu spät befriedigt wird, zu einer Zeit also, in der der Bedarf schon gewechselt haben kann<sup>41)</sup>. Je nach dem aktuellen Schnittpunkt dieser Zyklen sind die Knappheitsrelationen und damit die Mietpreise also sehr verschieden.

Die Kostenstruktur der Wohnungen variiert mit dem Herstellungszeitpunkt und den zu der Zeit geltenden Boden-, Bau-, Erschließungs- und Kreditpreisen, mit der Kostenentwicklung (langfristige — kurzfristige Kreditbedingungen, Tilgungsrate, Solidität der Bauweise) und mit dem Mietertyp (Unternehmen, Private)<sup>42)</sup>. Mit der Wohnungsqualität variiert die Kostenstruktur dagegen, wie auch der geringe Erklärungswert der Qualitätskriterien aussagt, kaum<sup>43)</sup>.

Das Konzept der Wohnwertmiete ist nach allem mit einer Unrechnung der Wohnwerte in tatsächliche Preise unvereinbar<sup>44)</sup>. Was folgt aber, wenn man dennoch so tut, als bestimme der Gebrauchswert den Preis, und empirisch exakte Mietspiegel anfertigt, die die Preise nur nach Gebrauchswerten rubrizieren? Erstens: die einzelnen Rubriken, die nach den Dimensionen der

gesetzlichen Qualitätskriterien gebildet werden, weisen enorme Bandbreiten auf: ein Beispiel aus dem Hamburger Mietspiegel: Die Bandbreite beträgt in der Baualtersklasse ab 1968 für alle Wohnungsgrößen und Wohnlagen 70—95 % des jeweils untersten Satzes; sie umfaßt z. B. für 60 qm in normaler Wohnlage DM 4,85 bis 8,75. Zweitens: Qualität und Preis verhalten sich nur streckenweise proportional, schlechtere Wohnungen kosten zum Teil mehr oder kaum weniger als bessere Wohnungen: ein weiteres Beispiel aus Hamburg: Wer billiger wohnen möchte, dem ist bei den Baualtersklassen ab 1949 und einer Größe bis 65 qm zu raten, in eine bessere Wohnlage zu ziehen.

Die großen Bandbreiten folgen daraus, daß sich eine bestimmte Konstellation der eigentlichen Preisfaktoren (soziale Umstände, Knappheitsrelation, Kostenstruktur) in mehreren verschiedenen Wohnqualitäten ausdrücken kann, und mehrere verschiedene Konstellationen in einer Wohnqualität. Die Lücken der Proportionalität Qualität — Preis, in der Debatte um den Münchner Mietspiegel „statistische Purzelbäume“ genannt, folgen daraus, daß sich häufig hinter einem scheinbar verbilligenden Faktor (z. B. schlechte Wohnlage oder schlechte Ausstattung) gerade ein verteuender Faktor verbirgt (Gastarbeiter als Mieter).

Welche Folgen für die Mietpreisentwicklung hat es nun, wenn ein solcher wirklichkeitstreuher Mietspiegel routinemäßig angewandt wird? Die großen Bandbreiten werden die Vermieter in den unteren Zonen dazu veranlassen, die Bandbreite auszuschöpfen<sup>12)</sup>. Weil so die unteren Werte entfallen, wird sich der Durchschnittspreis der einzelnen Rubriken heben und diejenigen, die sich bescheiden am Durchschnittspreis orientieren, hochdrücken. Die „statistischen Purzelbäume“ werden festgeschrieben, Wuchermieten, aus denen sie häufig bestehen, werden legalisiert<sup>13)</sup> und gar durch ihren Einfluß auf den jeweiligen Mittelwert zum Vorbild genommen<sup>14)</sup>.

Von Wohnwertmiete kann also keine Rede mehr sein. Was herauskommt, ist, wenn im Gefolge vernehmlicher Forderungen die Mietspiegel auch noch jährlich mit einem Inflationsaufschlag „fortgeschrieben“ werden, nichts anderes als eine Marktmiete<sup>15)</sup>. Sie unterscheidet sich von der privatautonomen Marktmiete lediglich durch im Mietspiegel angelegte Kartelleffekte. Die das Verhältnis der Mietpreise untereinander regelnden Faktoren werden nicht korrigiert. Die das Gesamtniveau der Mietpreise im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen bestimmenden Determinanten (Marktverzerrung sowie Kumulation von ökonomischem Druck auf Einkommenskon-

traktion und Kostenexpansion, vgl. S. 85, 2. u. 3. Absatz) bleiben unangetastet.

#### Auswege

Auswege können daran anknüpfen, daß dieses Ergebnis eindeutig nicht der Intention des Gesetzgebers entspricht. Intendiert war die Durchsetzung von Gebrauchswerten, sowohl hinsichtlich der Proportionen als auch hinsichtlich des Gesamtniveaus der Mietpreise. § 2 MiHG sollte mehr als bisher bewußt auf normative Angebote abgetastet und nicht bloß als Pauschalverweis an die empirische Statistik verstanden werden.

a) Ein solches Angebot ist erstens die Klausel, daß der Mietspiegel „von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden“ sein muß (§ 2 Abs. 2 MiHG). Das Gesetz ermöglicht hier geradezu Revolutionäres: Sozusagen radikal-demokratische Festsetzung von Mietpreisen durch die Kommune oder kollektivvertragliche Festsetzung durch die „Tarifpartner“ Vermieter und Mieter. Man könnte einwenden, daß dies nicht von der empirischen Richtigkeit entbindet, daß der Richter den Mietspiegel also inhaltlich und nicht etwa nur nach Kriterien eines fairen Verfahrens, allenfalls auch einer groben Vertretbarkeitskontrolle überprüfen dürfe. Doch, wenn es allein auf empirische Wahrheit ankommt, warum schreibt das Gesetz dann ein solches Verfahren vor? In der Tat ist der zweite, kollektivvertragliche Weg in den meisten kleineren Gemeinden beschränkt worden<sup>16)</sup>; man darf annehmen, mit der Absicht normativer Festsetzung unabhängig von empirischer Richtigkeit.

Ich will diesen Weg nicht weiter verfolgen, er bedarf breiterer Behandlung von Fragen wie, welche kommunalen Organe zuständig sind, wie der höhere Organisationsgrad der Vermieter gegenüber dem der Mieter auszugleichen ist, wie die nicht organisierten Mieter einzubeziehen sind, welche Rechtsnatur und Bindungswirkung der „Kollektivvertrag“ hat, wie die zu erwartende Berufung der Vermieter auf Art. 14 GG zu beurteilen ist.

Der zweite Weg führt zu normativen Vorgaben für den Inhalt des — obzwar grundsätzlich wirklichkeitstreu zu erstellenden — Mietspiegels, die den Einfluß von Gebrauchswertkriterien verstärken und nicht zu rechtfertigende Faktoren ausschließen. Die Vorgaben können schon bei der Aufstellung, bei der Zurichtung oder erst bei der Anwendung des Mietspiegels zu berücksichtigen sein.

## Achtung! 6. Auflage erschienen!

### Mietfragen von A bis Z

Ein Nachschlagewerk für Laien und Fachleute

Der Deutsche Mieterbund hat ein 124 Seiten starkes Miet-Lexikon mit dem Titel „Mietfragen von A—Z“

herausgebracht, in dem ca. 200 alphabetisch geordnete Stichwörter mit Paragraphenhinweisen und unter Anführung zahlreicher Gerichtsentscheidungen mit Fundstellen behandelt werden.

Der Kaufpreis beträgt nur 6,80 DM. Das Buch kann bei den örtlichen Mietervereinen oder gegen Voreinsendung von 6,80 DM auf das Postscheckkonto Köln 75 21-504 der Verlagsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes, Postfach 190 380, 5000 Köln 1, (Vermerk auf dem linken Zahikartenabschnitt: „Bestellung A—Z“ genügt) bezogen werden.



b) Bereits bei der Aufstellung des Mietspiegels auszuschließen<sup>47)</sup> sind Wohnungen mit Wuchermieten; sie werden nicht i.S.d. § 2 Abs. 2 MHG „bezahlt“, muß heißen: mit Rechtsgrund bezahlt. Weiterhin auszuschließen sind generell Wohnungen, in deren Qualitätsmerkmalen sich versteckte Faktoren diametral der Erwartung entgegengesetzt auswirken, z. B. solche, die (trotz schlechter Ausstattung und Lage) teurer an Gastarbeiter oder auch Studenten vermietet werden; mindestens insofern ist eine teleologische Reduktion des § 2 MHG gerechtfertigt. Aussondern sind wegen § 10 Abs. 2 MHG auch Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch oder möbliert vermietet sind, und zwar über den Wortlaut hinaus für den Zusammenhang des § 2 MHG wohl alle möblierten Wohnungen<sup>48)</sup>. Bereits aus der Gesetzesbegründung ist ferner zu entnehmen, daß das Alter der Wohnung „nur insoweit von Bedeutung“ sein soll, „als dadurch der Wohnwert beeinflusst wird“<sup>49)</sup>, erheblich modernisierte ältere Wohnungen sind also aus dem Mietspiegelmaterial auszuschließen<sup>50)</sup>. Ein weiterer Ausschlußgrund ergibt sich aus dem Terminus „übliche Entgelte“. Dieser fordert den Ausschluß von Wohnungen, deren Preis weit oberhalb der Preismarge liegen, die die Masse der Wohnungen gleicher Qualität aufweisen; solche Spitzenpreise sind nicht „üblich“<sup>51)</sup>. Andererseits ist durchaus eine gewisse Bandbreite zuzulassen und nicht allein auf den Mittelwert oder Median<sup>52)</sup> abzustellen<sup>53)</sup>. Das „übliche“ Entgelt ist nicht das genau durchschnittliche Entgelt. Dabei dürfte es freistehen, ob die Bandbreite durch prozentuale Zu- oder Abschläge nach Qualitätsmaßstäben<sup>54)</sup>, durch eine pauschal aus Regeln statistischer Ungenauigkeit begründete, etwa 20%ige Marge um den Median herum<sup>55)</sup> oder durch an realen Preisen orientierte Minimal- und Maximalwerte<sup>56)</sup> ausgefüllt wird.

Problematisch ist die Behandlung der Wohnungen, die im Hinblick auf die Person des Eigentümers (z. B. Beamte) oder aus sachbezogenen Gründen (Modernisierung) vor Inkrafttreten des § 3 MHG mit erheblichen öffentlichen Mitteln bezuschußt worden sind. Hier muß aus dem Rechtsgedanken des § 3 Abs. 1 S. 3 MHG<sup>57)</sup> eine Bereinigung erfolgen. Da ein Abzug von der Miete der erfaßten Wohnungen schwer bestimmbar ist, empfiehlt sich, auch solche Wohnungen aus dem Datenmaterial auszuschließen.

c) Bei der Zurichtung des erhobenen Materials zum Mietspiegel ergeben sich Ansatzpunkte für die Gemeinde und/oder die Interessenvertretungen, Festsetzungen zu treffen, die vom Material abweichen. Der Richter dürfte dann auf die Überprüfung der Verfahrensfairneß beschränkt sein. Solche Festsetzungen betreffen prozentuale Auf- oder Abschläge für in der Tabelle nicht erfaßte Besonderheiten von Wohnungen. Denkbar und sehr sinnvoll ist auch, daß die empirischen Daten bewußt durch vereinbarte Sätze ersetzt werden, wo es sich um Teilmärkte mit besonders ungünstigen Knappheitsrelationen handelt, etwa neugebaute große Wohnungen mit mittlerer Ausstattung und Lage; bloße Marktvorteile von Vermietern ohne Entsprechung in den Kosten könnten so beschränkt werden. Schließlich ist auch die Bandbreite der einzelnen Rubriken einer normativ festgesetzten Korrektur zugänglich.

d) Bei der Anwendung des Mietspiegels ist daran anzuknüpfen, daß die zu subsumierende Wohnung mit den Qualitätsrubriken „vergleichbar“ sein muß. Hier ist zunächst eine Regel beachtenswert, die das AG Mainz<sup>58)</sup> zunächst nur für Baualtersklassen aufgestellt hat: Wohnungen, die in Grenznähe zweier Altersklassen liegen, können je nach Qualität auf- oder abgestuft werden. Die Regel ist auf andere Qualitätskriterien übertragbar. Soweit Mietspiegel inhaltlich unausgefüllte Bandbreiten aufweisen, dürfte die Vergleichbarkeit fordern, daß die Position innerhalb einer Bandbreite nicht beliebig, sondern nur bei Vorliegen zusätzlicher Qualitätsmerkmale<sup>59)</sup> nach oben verlagert werden kann. Hier, also nur innerhalb der Bandbreiten, ist auch an eine Berücksichtigung der besonderen Kostenstruktur der Wohnung zu denken<sup>60)</sup>. Schließlich rechtfertigt sich aus der Wohnwertintention, daß Wohnungen schlechterer Qualität, die laut Mietspiegel teurer sind als bessere Wohnungen, nur zu einem niedrigeren Preis anerkannt werden<sup>61)</sup>.

e) Fragen wir abschließend auch für eine solchermaßen um Gebrauchswertkriterien angereicherte Vergleichsmiete, was sie

für die Wohnungsversorgung leistet. Zunächst wird sie hohe Preise senken oder doch stagnieren lassen, die auf ungünstigen Knappheitsrelationen von Teilmärkten und ungünstigen Kostenstrukturen mancher Wohnungen beruhen (vgl. S. 86, rechts 5. Absatz), ohne sich im Gebrauchswert auszudrücken. Demgegenüber wird, wenn auch wohl nicht in gleichem Umfang, unter, bezahlter Gebrauchswert teurer. Die Ursachen des durchschnittlichen Niveaus der Mieten insgesamt werden jedoch nicht entscheidend berührt. Immerhin gibt es auf der Ebene der Marktverbesserungen durch den Mietspiegel eine Steigerung der Markttransparenz für die Mieterseite sowie durch die Erschwerung der materiellen und verfahrensmäßigen Mieterhöhungsvoraussetzungen eine Milderung der Asymmetrie (s. S. 85, rechts 2. Absatz). An die tiefere Ebene der ökonomischen Gründe (s. S. 85, rechts 3. Absatz) reicht die Gebrauchswert-Vergleichsmiete jedoch nicht heran, ebensowenig wie die anderen Formen der Mietspreiskontrolle. Hier hilft nur Strukturreform der Einkommensverteilung sowie des Boden-, Bau- und Kapitalmarkts.

#### Anmerkungen:

- 1) Art. 3 bis 8 des 2. WKSchG v. 18. 12. 1974, BGBl. 3603.
- 2) Schmidt-Futterer, BIGBW 1976, 86. Nur auf Fehlen offensichtlicher Unrichtigkeit kommt es an, da es im vorprozessualen Stadium, auf das das Erhöhungsverlangen primär einwirken soll, nur um Verhandlungen geht, für die eine grobe Schätzung der üblichen Entgelte genügt. Im Prozeß geht es dagegen um einen Rechtsanspruch, dessen Voraussetzungen im einzelnen nachgewiesen werden müssen; hier sind auch kleine Fehler beachtlich.
- 3) I.G. Hamburg, WM 1976, 208; LG Köln, WM 1976, 129; AG Schwetzingen, WM 1976, 126; Wangemann, WM 1977, 1 ff.
- 4) So aber Schmidt-Futterer, BIGBW 1976, 86; Weimar, WM 1976, 89.
- 5) So AG Stuttgart, ZMR 1974, 153, allerdings verkennend, daß vor Anwendung des § 287 der § 292 ZPO zu prüfen ist.
- 6) Soweit ersichtlich nur LG Stuttgart, NJW 1974, 1252 (Repräsentativität).
- 7) Z. B. I.G. Köln, WM 1976, 129; AG Mainz, Ur. v. 17. 2. 76 8 C 1409/75.
- 8) Vgl. die Berichte der „Zeit“ v. 31. 12. 1976, S. 23 und der Südd. Zeitung Nr. 22/77 S. 11, Nr. 27/77, S. 13, Nr. 31/77, S. 17. Weniger Streit scheinen die Mietspiegel (z. B. Frankfurt) zu verursachen, die stärker kollektivvertraglichen Charakter haben und weniger auf empirische Zuverlässigkeit und Repräsentativität bauen.
- 9) Die Erfahrungen sind bisher freilich kaum systematisch aufgearbeitet, wie überhaupt das Preisrecht nach wie vor theoretisch unterbelichtet ist. So schon Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, Tübingen 1952, S. 10. Siehe aber immerhin H. Müller, Staatliche Preislenkung bei öffentlichen Aufträgen, Köln 1970.
- 10) Der Terminus „freifinanziert“ verdeckt, daß auch in diesen Häusern erhebliche Subventionen durch Einkommenssteuerverzichte stecken.
- 11) Nähere Angaben zur Gesetzeslage bei Pergande/Pergande, Die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Festschrift Deutsche Bau- und Bodenbank AG 1923—1973.
- 12) Blumenroth, Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung, Beiträge SWR 25, Münster 1975, S. 80 ff.
- 13) Vgl. W. Röpke, Die Lehre von der Wirtschaft, Erlenbach-Zürich, 6. Aufl. 1951, S. 57 f.
- 14) Die folgenden Kriterien nach A. E. Ott, Grundzüge der Preistheorie, Göttingen 1970, S. 32 ff.
- 15) A. Hampe, Die freie Mietpreisbildung, Stuttgart 1958, S. 36.
- 16) Zu den ökonomischen Gründen der Abspaltung (Verschiedenheit der Umschlaggeschwindigkeit des Kapitals im Bau- und Wohnungswesen) vgl. Chr. Topalov, Les promoteurs immobiliers, Paris 1974, S. 274 ff.
- 17) S. dazu genauer Topalov, a.a.O., S. 202 ff. und A. Lipietz, Le tribut foncier, Paris 1974, S. 105 f.
- 18) Der reine Typ herrschte zur Geltungszeit der Preisstopp VO von 1936. Die erste der flexiblen Formen wählte das Reichsmietengesetz von 1922: Vermieter oder — de facto die Regel: — Mieter konnten sich auf die sog. Friedensmiete, d. h. den Mietpreis der Wohnung im Jahre 1916/berufen. Die zweite der flexiblen Formen galt für Altbau aufgrund der Mietpreisverordnungen von 1947 bis 1954 und, betonter, der Bundesmietengesetze von 1955 bis 1975. Zu den Einzelheiten s. wiederum Pergande/Pergande, a.a.O., S. 124 f., 196 f.
- 19) Vgl. Lütge, Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949, S. 390 f.; Bettermann, a.a.O. (Anm. 9), S. 67 f.
- 20) Im einzelnen U. Blumenroth, a.a.O. (Anm. 12) S. 379 ff.
- 21) Sie galt für öffentlich geförderten Wohnungsbau unter dem 1. Wohnungsbaugesetz von 1950.
- 22) Vgl. § 72 2. WoBauG, § 8a WoBindG und die 2. Berechnungsverordnung.

- 23) Zwar wird die Vergabe von Bauaufträgen der BaupreisVO unterworfen, doch gilt nach dieser primär der optimistisch sog. Wettbewerbspreis, also der Preis, der sich auch beim „freien“ Bauen findet.
- 24) Bereits abgetragene Fremdmittel dürfen mit ihrem Zinssatz weitergeführt werden (§ 22 Abs. 2 2. BV). Das Aufkommen fällt dem Wohnungsunternehmen zu.
- 25) Dennoch auftretende Proteste der Mieter von teuren neuen Sozialwohnungen sollen durch einen weiteren Typ der Kostenteile beschwichtigt werden, nämlich die Unternehmensmiete, die Mieter der billigeren älteren Sozialwohnungen zu Ausgleichszahlungen heranziehen will.  
Vgl. H. Jenkis, Die Unternehmensmiete, Münster 1968. Zum dabei auftretenden Gleichheitsproblem s. Derleder/Winter, JZ 1976, S. 661 linke Sp.
- 26) Einen unentwickelten Vorläufer enthielt die VO PR 71/51 (BGBl. 920).
- 27) Art. 1 § 3 1. WKSchG v. 1971, übernommen in § 2 MHG.
- 28) Vgl. Begründung zum 2. WKSchG, BT-Drucksache 7/2011, S. 10: „Maßgebend ist allein der Wohnwert“.
- 29) §§ 3, 4, 5 MHG. Zu den Ungereimtheiten gegenüber § 2 MHG und der daraus resultierenden Gefahr einer Verdoppelung inflatorischer Impulse s. Derleder, WM 1976, 197 ff., 221 ff.
- 30) Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Mannheim, Mimeo Mannheim 1973 u. Mannheim 1975.
- 31) D. Ipsen, Wohnungen und Mieten, Arch. Komm. Wiss. 1976, 262
- 32) Ausgesondert wurden die Mieten für möblierte Wohnungen, s. Gutachten 1975, S. 17.
- 33) A.a.O., S. 269 f.
- 34) Bei einfachen Wohnungen um 45% mehr.
- 35) Wer 15 Jahre in einer Wohnung lebt, zahlt bei guter Qualität 30%, bei schlechter Qualität 61% weniger als der, der erst 2 Jahre in ihr lebt.
- 36) Ipsen, a.a.O., S. 274
- 37) Die Frage nach den Einzelmarktfaktoren ist nicht zu verwechseln mit den Faktoren, die oben S. 85 genannt wurden. Oben ging es um die Faktoren des Gesamtniveaus der Mietpreise, hier geht es um die Faktoren der Unterschiedlichkeit der Mietpreise, m.a.W. der Preisproportionen verschiedener Wohnungskategorien.
- 38) A. Hampe, a.a.O. (Anm. 15), S. 126.
- 39) Unternehmerische Vermieter verlangen wahrscheinlich häufiger Verzinsung, Amortisation und Zuwachs von Eigenkapital als private Kleinvermieter.
- 40) Das gilt zum Teil selbst für zwei zu gleicher Zeit hergestellte Wohnungen extrem unterschiedlicher Qualität. Eine Untersuchung von J. P. Roulleau in Paris kam zu einer Differenz der Baukosten von 10%. Zit. bei A. Lipietz, a.a.O. (Anm. 17) S. 47.
- 41) In der Begründung zum 2. WKSchG (BT-Drucksache 7/2011, S. 8) heißt es denn auch etwas zusammengewürfelt: „Sie (die Vergleichsmiete) bleibt an den jeweiligen Marktverhältnissen orientiert, berücksichtigt den Wohnwert angemessen, verhindert aber die Ausnutzung jeder Marktchance bei Mangellagen“.
- 42) So auch Ipsen, a.a.O. (Anm. 31) S. 276
- 43) So ebenfalls Ipsen, a.a.O. S. 278 f.
- 44) Zusätzlich werden bei den Wohnungsgrößen, die in den Grenzbereichen der Mietspiegelrubriken liegen (41, 65, 91 qm), geheimnisvoll großzügige Vermieter einen oder zwei qm nicht rechnen (oder für eigene Zwecke verwenden) wollen, um, wie der Mieter feststellen wird, in die oft erheblich teurere Rubrik zu springen.
- 45) Dem widerspricht nur scheinbar, wenn seit einigen Monaten, übrigens zeitlich geschickt gestaffelt, immer wieder Äußerungen der Wohnungswirtschaft zu lesen sind, der freie Wohnungsbau sei praktisch tot und es bedürfe eines neuen Mietpreissetzes, um Bautätigkeit anzuregen. Die Schrumpfung der Bautätigkeit 1976 hängt, abgesehen von Einflüssen der allgemeinen Konjunktur, damit zusammen, daß das genannte ökonomische Strukturdilemma den Kostenpreis neuer Wohnungen für Normaleinkommen unerschwinglich macht, die Vermietung also nicht gesichert ist. Der freie Mietwohnungsbau für untere Einkommen wird solange tot bleiben, bis der Versorgungsspaß wieder so groß wird, daß Forderungen der Mieter nach bedeutend höheren Einkommen, sei es auch in der Form von Wohngeld, Erfolg haben, oder sich Strukturpolitik auf die besonderen Kostenfaktoren des Wohnungsbaus richtet. Vielleicht irrt hier sogar „Capital“ (Nr. 2/1977) mit seiner Devise „Die Mieten steigen, jetzt investieren!“
- 46) Niederberger u. a., Empfehlungen an Kommunen zur Erstellung von Mietwerttabellen und Mietspiegeln, Beilage zur Hess. Städte- und Gemeindezeitung Nr. 7/8, 1975, S. 9.
- 47) Ausscheiden kann entweder bedeuten, die entsprechenden Wohnungen schon in der Erhebungsstichprobe nicht zu berücksichtigen oder sie aus den erhobenen Daten auszusondern. Der richtige Weg hängt vom Datenzugang ab.
- 48) Damit ist nicht ausgeschlossen, daß das Vorliegen dieser Eigenschaft bei der je streitbefangenen Wohnung bei der Anwendung des Mietspiegels berücksichtigt wird.
- 49) BT-Drucksache 7/2011 S. 10.
- 50) Wie Anm. 48.
- 51) Ähnlich Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetz, München 1976, C 73.
- 52) Zum Unterschied s. Mannheimer Gutachten von 1973, S. 33.
- 53) So aber Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, Düsseldorf 1976, S. 150.
- 54) So z. B. der Frankfurter Mietspiegel.
- 55) So Schmidt-Futterer, a.a.O., C 56 f.
- 56) So z. B. der Hamburger Mietspiegel
- 57) So auch die Intention des Gesetzgebers zu § 2 MHG, vgl. BT-Drucksache 7/2011, S. 10: „Abgesehen von der Beeinflussung der Finanzierung durch die öffentliche Förderung hat die Art der Finanzierung bei der Ermittlung der Vergleichsmiete unberücksichtigt zu bleiben, ebenso wie die Kosten der Herstellung, der Erhaltung und der Modernisierung“ (Hervorh. v. mir).
- 58) AG Mainz, Urt. v. 17. 2. 76—8 C 1409/75.
- 59) Im Hamburger Mietspiegel wird auf Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Gebäude hingewiesen.
- 60) Die Gesetzesbegründung (oben Anm. 57) schließt dies wohl nur für die Aufstellung des Mietspiegels aus.
- 61) Schmidt-Futterer, BIGBW 1974, 217.



## MIETERSCHUTZ '77

### Wichtig: Neuerscheinung!

Der Deutsche Mieterbund hat soeben eine neue Aufklärungsbroschüre herausgegeben, die an die Stelle der bisher in acht Auflagen erschienenen Broschüre „Der neue Mieterschutz“ tritt. Neben dem neuen Kapitel „Mieterhöhungen bei Sozialwohnungen“ werden u. a. folgende Fragen ausführlich behandelt:

- Der Wohnungskündigungsschutz
- Rechtsprechung zum Kündigungsschutz
- Kündigung bei Einliegerwohnungen
- Kündigungsschutz bei möblierten Räumen
- Die Rechtsprechung zur Sozialklausel
- Wann sind Mieterhöhungen möglich?
- Mieterhöhungen nach Modernisierung und Hypothekenzinserhöhungen
- Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen

Diese Broschüre enthält wertvolles Material für jeden Richter, Rechtsanwalt, Politiker und Mieter.

Die neue Aufklärungsbroschüre kann bei jedem örtlichen Mieterverein oder gegen Voreinsendung der Schutzgebühr von 3,- DM auf das Postscheckkonto Köln 75 21-504 der Verlagsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes, Postfach 190 380, 5000 Köln 1, erworben werden.