



Pressemitteilung

06.12.2022

Seite 1 von 3

Aktenzeichen

PM 4/22

Richter am Amtsgericht

Christoph Turnwald

Pressedezernent

Durchwahl

02241/305-385

Richter am Amtsgericht

Hauke Rudat

stellv. Pressedezernent

Durchwahl

02241/305-397

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Troisdorf teilweise nicht anwendbar

I.

Die Klage der Vermieter einer Maisonette-Wohnung mit drei Zimmern (Wohnfläche 78 qm) in Troisdorf-Mitte auf Erhöhung der Miete war überwiegend erfolgreich.

Die Vermieter verlangten mit ihrer Klage die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von bislang 560,00 Euro (= 7,18 Euro / qm) auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die sie mit 644,00 Euro (= 8,25 Euro / qm) ansetzen wollten. Die Mieter lehnten die begehrte Erhöhung unter Verweis auf den Mietspiegel für die Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2021 mit einer Vergleichsmiete von 7,36 Euro / qm ab.

Das Amtsgericht entschied, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung 622,50 Euro netto / Monat (= 7,98 Euro / qm) beträgt. Grundlage des Urteils ist das Gutachten eines Sachverständigen, der die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem arithmetischen Mittel der Nettokaltmieten mehrerer Vergleichswohnungen einerseits und den Werten des Mietspiegels andererseits berechnete. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann nach der Entscheidung des Gerichts nicht allein dem Mietspiegel entnommen werden, weil eine durch den Mietspiegel begründete Vermutung für dessen Richtigkeit (§ 558 d Abs. 3 BGB) jedenfalls für die streitgegenständliche Wohnung widerlegt sei. Unter anderem sei zu bemängeln, dass die Vergleichsmiete des Mietspiegels unter den Werten des Mietspiegels aus dem Jahr 2014 liege, obwohl gerade im städtischen Bereich eigentlich mit einer Preissteigerung von mindestens 10 % zu rechnen sei. Dieser Umstand spreche möglicherweise dafür, dass die Datenerhebung für den Troisdorfer Mietspiegel 2021 nicht korrekt sein könnte.

Anschrift

Neue Poststr. 16

53721 Siegburg

Telefon

02241 305-0

Telefax:

02241/305-270

Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle Bahnhof;

Parkplätze /-häuser

Zentrum Markt



Pressemitteilung

06.12.2022

Seite 2 von 3

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei Streitigkeiten über Mieterhöhungsverlangen - jedenfalls für den Bereich Troisdorf-Mitte - nicht mehr ohne weiteres auf den qualifizierten Mietspiegel 2021 zurückgegriffen werden kann.

II.

Das Urteil (Az. 123 C 60/21) ist noch nicht rechtskräftig. Es ist im anonymisierten Volltext unter www.nrwe.de abrufbar.

Christoph Turnwald
Pressedezernent

Die im Urteil zitierten Rechtsnormen lauten:

§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. [...].

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. [...]

§ 558 c Bürgerliches Gesetzbuch

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) 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.



06.12.2022

Seite 3 von 3

Pressemitteilung

§ 558 d Bürgerliches Gesetzbuch:

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558 c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.