

Mietpreispolitik in Deutschland

Eine empirische Studie unter besonderer Berücksichtigung
des qualifizierten Mietspiegels

Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades

Dr. rer. pol.

an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Augsburg

Vorgelegt von
Diplom-Kaufmann Uwe Koch

Augsburg 2005

Erstgutachter: Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm

Zweitgutachter: Prof. Dr. Anita Pfaff

Vorsitzender der mündlichen Prüfung: Prof. Dr. Helmut Giegler

Tag der mündlichen Prüfung: 15. Februar 2006

Meiner Frau Gabriele

Vorwort

Zum Schluss der Arbeiten an dieser Dissertation fühle ich mich der angenehmen Tradition verbunden, all jenen zu danken, die ich hier namentlich zwar nicht erwähnen kann, die aber durch ihren fachlichen Rat, unzählige intensive und fruchtbare Diskussionen, mit Hinweisen und kritischen Fragen oder auch in motivierender Art und Weise zu dieser Arbeit beigetragen haben.

Besonderen Dank für die großzügige und konstruktive Unterstützung, Förderung und Begleitung der vorliegenden Arbeit schulde ich meinem geschätzten Doktorvater, Herrn Professor Dr. Dr. Jürgen Cromm, der mich auch in einer aus menschlicher Sicht überzeugenden Weise betreute und stets ein „offenes Ohr“ für mich hatte.

Gleichzeitig möchte ich Frau Professorin Dr. Anita Pfaff für das dieser Arbeit entgegengebrachte Interesse und die Übernahme des Koreferats danken. Für Anregungen und Ratschläge danke ich ferner Herrn Professor Dr. Helmut Giegler. Ein spezieller Dank geht auch an Frau Barbara Cromm für das rege und inspirierende Interesse an dieser Arbeit.

Bei den Adressaten der Fragebogenaktionen, den Kommunen und den Amtsgerichten, möchte ich mich ebenfalls für die Teilnahme und die mit umfangreichen Anmerkungen zurückgesandten Fragebögen bedanken.

Der allergrößte Dank gebührt jedoch abschließend meiner Frau, ohne deren Geduld und Verständnis die Fertigstellung meiner Arbeit nicht möglich gewesen wäre.

München, 7. November 2005

Uwe Koch

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	V	
Abbildungsverzeichnis	IX	
Tabellenverzeichnis	XII	
Abkürzungsverzeichnis	XIII	
0	Einleitung	1
1	Problemstellung, Zielsetzung und Vorgehensweise	3
2	Allgemeine Grundlagen	7
2.1	Mietmarkt und Mietenbildung	7
2.1.1	Grundbegriffe: Mietpreis, Mietwohnung und Mietmarkt	7
2.1.2	Spezifische Eigenschaften des Gutes Mietwohnung und Mietpreisbildung	13
2.2	Soziale Marktwirtschaft als Leitbild für die Mietpreispolitik	20
2.2.1	Erläuterung relevanter Begriffe	20
2.2.2	Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft	21
2.2.2.1	Begriffsbestimmung	21
2.2.2.2	Grundsätze und Ziele	26
2.2.2.3	Handlungsregeln: Ziel- und Systemkonformität	28
2.2.3	Mietpreispolitik	34
2.2.3.1	Begriffsbestimmung	34
2.2.3.2	Elemente der Mietpreispolitik	38
2.2.3.2.1	Träger, Gegenstand und Arten	38
2.2.3.2.2	Ziele	40
2.2.3.2.3	Instrumente	42
2.3	Zusammenfassung	46
3	Zur Mietpreispolitik des Bundes	49
3.1	Überführung der Wohnungszwangswirtschaft in die Soziale Marktwirtschaft	50
3.2	Die Wohnraumkündigungsschutzgesetze aus den siebziger Jahren	58
3.2.1	Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz	58
3.2.2	Exkurs: Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“	64
3.2.3	Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz	69
3.3	Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen	76
3.4	Viertes Mietrechtsänderungsgesetz	83
3.5	Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahre 2001	91
3.5.1	Zielsetzung	91
3.5.2	Zusammenfassung, Vereinfachung und Neuordnung des Mietrechts	94

3.5.3	Inhaltliche Modernisierung	95
3.5.4	Reaktionen auf die Einführung des Mietrechtsreformgesetzes	99
3.6	Zusammenfassung	103
4	Der qualifizierte Mietspiegel	108
4.1	Entstehungsgeschichte	108
4.2	Definition	111
4.3	Ziele, Funktion und Nutzen qualifizierter Mietspiegel	115
4.3.1	Zielsetzung und Funktion	115
4.3.1.1	Markttransparenz: Definition und Gegenstand	117
4.3.1.2	Markttransparenz durch qualifizierte Mietspiegel	122
4.3.1.3	Dimensionen des Informationsmediums „Mietspiegel“	124
4.3.1.3.1	Qualität der Informationen	125
4.3.1.3.2	Qualitätsanforderungen an den Informationsträger	127
4.3.2	Nutznieser qualifizierter Mietspiegel	128
4.3.2.1	Mietvertragsparteien als primäre Nutznießer	129
4.3.2.2	Ordentliche Gerichte als Nutznießer	131
4.3.2.3	Kommunen als Nutznießer	134
4.3.2.4	Weitere Nutznießer	139
4.4	Erstellung qualifizierter Mietspiegel	143
4.4.1	Grundsätzliche Regelungen	143
4.4.2	Zusatzvorschriften	145
4.4.2.1	Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze	146
4.4.2.1.1	Repräsentative Datenerhebung	147
4.4.2.1.2	Zur Methode der Datenauswertung	151
4.4.2.1.3	Dokumentation	153
4.4.2.2	Anerkennung	155
4.4.2.3	Anpassung und Fortschreibung	157
4.4.3	Rechtsfolgen	159
4.4.3.1	Mitteilungsverpflichtung	159
4.4.3.2	Vermutungswirkung	160
4.5	Kontroverse Standpunkte zum qualifizierten Mietspiegel	162
4.6	Zusammenfassung	168
5	Zum methodischen Vorgehen	171
5.1	Evaluation	171
5.1.1	Methode und Ziele	171
5.1.2	Die Evaluierungskriterien	174
5.1.2.1	Institutionelle Beherrschbarkeit	175
5.1.2.2	Zielkonformität	176
5.1.2.3	Systemkonformität	177
5.2	Untersuchungsdesign	179

5.2.1	Empirische Untersuchung	179
5.2.1.1	Adressaten und Untersuchungsgesamtheit	179
5.2.1.2	Methode der Datenerhebung: Online-Befragung	181
5.2.1.3	Erhebungsablauf	184
5.2.1.4	Rücklauf- / Ausschöpfungsquote und Repräsentativität	185
5.2.1.5	Datenerfassung	188
5.2.2	Analyse der Sekundärdaten	188
5.3	Darstellung der Ergebnisse	191
6	Ergebnisse	192
6.1	Verbreitungsgrad und Einflussfaktoren	192
6.1.1	Verteilung und geplante Erstellungen	192
6.1.2	Einflussfaktoren des Verbreitungsgrades	205
6.1.2.1	Stadtgröße und Mieterquote	205
6.1.2.2	Finanzielle Faktoren	209
6.1.2.2.1	Kosten der Erstellung	210
6.1.2.2.2	Kosten der Fortschreibung (Anpassung)	216
6.1.2.2.3	Finanzierung qualifizierter Mietspiegel	217
6.1.2.3	Interesse der Stadtverwaltungen und der Interessenvertreter	226
6.1.2.3.1	Städte mit qualifiziertem Mietspiegel (Gruppe QMS)	226
6.1.2.3.2	Städte mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel (Gruppe EKMS)	230
6.2	Die Mietentwicklung beim Vorhandensein qualifizierter Mietspiegel	235
6.2.1	Vergleichende Analyse	236
6.2.2	Analyse der Miethöhe in den Städtegruppen QMS, SeM und SoM	238
6.2.2.1	Datengrundlage: RDM-Immobilienpreisspiegel	238
6.2.2.2	Datengrundlage: F+B-Mietspiegelindex	243
6.2.3	Analyse der Mietentwicklung	246
6.2.3.1	Mietentwicklung aus bundesweiter Sicht	246
6.2.3.2	Mietentwicklung in den Städten der Gruppen QMS, SeM und SoM	251
6.2.3.2.1	Datengrundlage: RDM-Immobilienpreisspiegel	253
6.2.3.2.2	Datengrundlage: F+B-Mietspiegelindex	257
6.3	Qualifizierter Mietspiegel und Markttransparenz	261
6.3.1	Informationsqualität	262
6.3.1.1	Wissenschaftliche Grundsätze: Datenerhebung und Datenauswertung	262
6.3.1.2	Aktualität der Informationen	267
6.3.1.3	Vollständigkeit: Berücksichtigung der mietpreisbildenden Faktoren	277
6.3.2	Qualität des Informationsträgers	284
6.3.2.1	Verfügbarkeit und Zugänglichkeit	284
6.3.2.2	Kennzeichnung	286
6.3.2.3	Anerkennungspraxis	287
6.3.2.4	Zeitlicher Geltungsbereich, räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich	289
6.3.2.5	Dokumentation	290
6.4	Instrument zur Streitvermeidung	296

6.5	Der qualifizierte Mietspiegel in der praktischen Anwendung der Amtsgerichte	302
6.6	Erstellungspflicht und Vereinheitlichung der Mietspiegelerstellung	310
6.7	Änderungen, Verbesserungen und Vorschläge zum Thema Mietspiegel	315
7	Schlussbetrachtung	319
7.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	319
7.2	Bewertung der Ergebnisse	334
7.3	Handlungsempfehlungen und Ausblick	342
Anhang 1: Anschreiben (Gruppe QMS)		350
Anhang 2: Fragebogen (Gruppe QMS)		351
Anhang 3: Anschreiben (Gruppe AG)		372
Anhang 4: Fragebogen (Gruppe AG)		373
Anhang 5: Anschreiben (Gruppe EKMS)		383
Anhang 6: Fragebogen (Gruppe EKMS)		384
Anhang 7: Dokumentation des verarbeiteten elektronischen Materials		392
Anhang 7.1: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes		393
Anhang 7.2: Pressemeldung der Techem AG		394
Anhang 7.3: Mietrechtsreform im Hauruck-Verfahren		395
Anhang 7.4: Hauruck-Verfahren in der Mietrechtsreform		397
Anhang 7.5: Auszug aus „Regulierung statt Liberalisierung“		398
Anhang 7.6: Auszug aus Rohr: „Kommentar zur Mietrechtsreform“		401
Anhang 7.7: Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit		404
Anhang 7.8: Auszug aus der Pressemitteilung des DMB vom 17.12.2002		406
Anhang 7.9: Pressemitteilung des DMB vom 6.1.2004		407
Anhang 7.10: Pressemitteilung des DMB vom 12.3.2004		410
Anhang 7.11: Marschall/Rademacher: „Bund fordert Geld von Städten zurück“		412
Anhang 7.12: Pressemitteilung des DMB vom 26.9.2005		413
Literaturverzeichnis		414
Bücher / Aufsätze		414
Drucksachen		441
Gesetze und Verordnungen		444
Urteile		447

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung der Zahl der Haushalte und Wohneinheiten	92
Abb. 2:	Regelungen der Mietpreisbildung am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt	96
Abb. 3:	Dimensionen des Informationsmediums Mietspiegel	124
Abb. 4:	Städte mit qualifiziertem Mietspiegel nach Bundesländern und Einwohnerkategorie	193
Abb. 5:	Verteilung der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel auf die Bundesländer	194
Abb. 6:	Verteilung qualifizierter Mietspiegel in den alten und neuen Bundesländern nach der Einwohnerkategorie	195
Abb. 7:	Verteilung / Anteil der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW	196
Abb. 8:	Verteilung / Anteil der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW in den alten und neuen Bundesländern	197
Abb. 9:	Gibt es in Ihrer Stadt einen qualifizierten Mietspiegel?	199
Abb. 10:	Gibt es in Ihrer Stadt einen Mietspiegel?	203
Abb. 11:	Geplante Erstellungen qualifizierter Mietspiegel in Städten mit mehr als 20 TEW	204
Abb. 12:	Verteilung / Anteil qualifizierter Mietspiegel in den alten Bundesländern in Städten mit mehr als 20 TEW	206
Abb. 13:	Verteilung / Anteil qualifizierter Mietspiegel in den neuen Bundesländern in Städten mit mehr als 20 TEW	207
Abb. 14:	Wer sollte der Kostenträger der Mietspiegelerstellung sein?	218
Abb. 15:	Welche Gründe waren für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels ausschlaggebend?	226
Abb. 16:	Wie war die Zusammenarbeit mit den folgenden Institutionen?	228
Abb. 17:	Wie werden die Daten und Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels städtepolitisch genutzt?	230
Abb. 18:	RDM-Immobilienpreisspiegel: Mietniveau nach Städten	239

Abb. 19:	Entzerrte Darstellung der Abb. 18: nur Städte bis 600 TEW	239
Abb. 20:	RDM-Immobilienpreisspiegel: Mietniveau nach Städtegruppen	241
Abb. 21:	F+B-Mietspiegelindex : Mietniveau nach Städten	243
Abb. 22:	Entzerrte Darstellung Abb. 21: nur Städte bis 600 TEW	244
Abb. 23:	F+B-Mietspiegelindex: Mietniveau nach Städtegruppen	245
Abb. 24:	Entwicklung der Preise, Mieten und Wohnungsfertigstellungen	247
Abb. 25:	Indizes im Vergleich	249
Abb. 26:	Qualifizierter Mietspiegel: mietpreistreibende oder –dämpfende Wirkung?	252
Abb. 27:	RDM-Immobilienpreisspiegel: Entwicklung der Mietpreise nach Städten	253
Abb. 28:	Entzerrte Darstellung der Abb. 27: nur Städte bis 600 TEW	254
Abb. 29:	RDM-Immobilienpreisspiegel: Entwicklung der Mietpreise nach Städtegruppen	255
Abb. 30:	F+B-Mietspiegelindex : Entwicklung der Mietpreise nach Städten	257
Abb. 31:	Entzerrte Darstellung der Abb. 27: nur Städte bis 600 TEW	258
Abb. 32:	F+B-Mietspiegelindex: Entwicklung der Mietpreise nach Städtegruppen	259
Abb. 33:	Welchen Zweck erfüllt der qualifizierte Mietspiegel: Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz?	261
Abb. 34:	Nach welchem Verfahren werden die Daten für den Mietspiegel erhoben?	263
Abb. 35:	Aus welcher Datenquelle wird die Stichprobe gezogen?	264
Abb. 36:	Nach welcher Methode werden die Daten ausgewertet?	266
Abb. 37:	In welchem Verhältnis werden ungefähr die Neuvertragsmieten und die geänderten Bestandsmieten berücksichtigt?	269
Abb. 38:	Welche Mietlaufzeiten sollten bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden?	271
Abb. 39:	Wie groß ist der Zeitraum zwischen der Datenerhebung und der Datenveröffentlichung?	272
Abb. 40:	Wie wird oder soll die Anpassung erfolgen?	273

Abb. 41:	Welche Wohnwertmerkmale werden (sollten grundsätzlich) bei der Erstellung berücksichtigt (werden)?	280
Abb. 42:	Wo wird der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht?	285
Abb. 43:	Von wem wurde der qualifizierte Mietspiegel als solcher anerkannt?	289
Abb. 44:	Dokumentation bzw. Dokumentationshinweis im Mietspiegel	292
Abb. 45:	Qualität der Informationsträger (qualifizierter Mietspiegel): Stärken und Schwächen	294
Abb. 46:	Erledigte Zivilprozesssachen (insgesamt) und im Wohnungsmietrecht	296
Abb. 47:	Der qualifizierte Mietspiegel: Ein Instrument zur Streitvermeidung?	298
Abb. 48:	Können Sie angeben, wie viele „Mietrechtsverfahren“ und „Mieterhöhungsverfahren“ an Ihrem Amtsgericht geführt wurden?	300
Abb. 49:	Erfüllt der Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558d BGB, so dass er als qualifizierter Mietspiegel zu betrachten ist? Vergleich zwischen den Aussagen der Kommunen und den Amtsrichtern.	303
Abb. 50:	Welche Beweisart dient Ihnen wie oft als Grundlage für Ihre Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen?	305
Abb. 51:	Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels führte an unserem Amtsgericht ...	306
Abb. 52:	Gestaltung des qualifizierten Mietspiegels	307
Abb. 53:	Sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zur Pflicht gemacht werden?	312
Abb. 54:	Sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bundesweit vereinheitlicht werden? (Gruppe QMS und AG)	313
Abb. 55:	Sollte die Erstellung einfacher und qualifizierter Mietspiegel bundesweit vereinheitlicht werden? (Gruppe SeM und SoM)	314

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eigenschaften von neoklassischen Güter- und realen Mietwohnungsmärkten	10
Tab. 2:	Mietpreispolitik: Ziele und Maßnahmen seit 1945	103
Tab. 3:	Synoptische Betrachtung mietspiegelrechtlicher Meilensteine ab 1974	114
Tab. 4:	Regelungen und Empfehlungen für die Erstellung sämtlicher Mietspiegelarten	144
Tab. 5:	Zusatzvorschriften und Empfehlungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel	145
Tab. 6:	Mietspiegelarten	149
Tab. 7:	Tabellen- vs. Regressionsmietspiegel	152
Tab. 8:	Anzahl der Fragebögen in den Zielgruppen	181
Tab. 9:	Rücklauf- und Ausschöpfungsquoten	186
Tab. 10:	Erstellungskosten und Kostenfaktoren	213
Tab. 11:	Wie hoch sind ungefähr die Kosten der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels?	217
Tab. 12:	Wird für die Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels ein Entgelt verlangt?	220
Tab. 13:	Kostenüber- / Kostenunterdeckung der Mietspiegelerstellung	221
Tab. 14:	Beschreibung der Wohnwertmerkmale	278
Tab. 15:	Vorschlag zur Qualitätsverbesserung qualifizierter Mietspiegel: „Informationsübersicht“	345

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ADM	Arbeitskreis Deutscher Markt- und Sozialforschungsinstitute e.V.
AFWoG	Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen
AG	Amtsgericht
Alg.	Arbeitslosengeld
AmtsBlMReg BRZ	Amtsblatt der Militärregierung in der britischen Besatzungszone
AQ	Ausschöpfungsquote
Art.	Artikel
ASI	Arbeitsgemeinschaft Sozialwissenschaftlicher Institute e.V.
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bek.	Bekanntgabe
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BFHE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesfinanzhofs
BFW	Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BLAG	Bund-Länder-Arbeitsgruppe
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMG	Bundesmietengesetz
BMGS	Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
BMWA	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
BR	Deutscher Bundesrat
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bspw.	beispielsweise
BT	Deutscher Bundestag
BV	Berechnungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVM	Berufsverband Deutscher Markt- und Sozialforscher e.V.
bzw.	beziehungsweise
CDU	Christlich Demokratische Union
CSU	Christlich Soziale Union

D.G.O.F.	Deutsche Gesellschaft für Online-Forschung e.V.
d.h.	das heißt
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIN	Deutsche Industrienorm
DMB	Deutscher Mieterbund
DMT	Deutscher Mietgerichtstag
DP	Deutsche Partei
Drucks.	Drucksache
DW	Die Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
e.V.	eingetragener Verein
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EKMS	Städte mit einfachem und ohne Mietspiegel
E-Mail	electronic mail
et. al.	et aliae
etc.	et cetera
f.	folgende
F+B	F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
FB	Fragebogen
FDP	Freie Demokratische Partei Deutschlands
ff.	fortfolgende
FTD	Financial Times Deutschland
GdW	GdW Bundesverband der Wohnungsunternehmen e.V.
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HdSW	Handwörterbuch der Sozialwissenschaft
HdWW	Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft
HH	Haushalte
Hrsg.	Herausgeber
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
I.G.W.	I.G.W. Institut für die Immobilien-, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
i.S.	im Sinne

ifs	Informationsdienst für Sachverständige
ITMS	Infratest-Telefonhaushalt-Master-Sample
IVD	Immobilienverband Deutschland
Kap.	Kapitel
LG	Landgericht
lt.	laut
Max	Maximum
MEA	Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsübliche Vergleichsmiete e. V.
MEZ	mitteleuropäische Zeit
MHG	Miethöhegesetz
MHRG	Miethöheregelungsgesetz
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz
Min	Minimum
MSchVO	Mieterschutzverordnung
MSpG	Mietspiegelgesetz
N	Untersuchungseinheiten
n.F.	Neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	per anno
PDF	Portable Document Format
PDS	Partei des Demokratischen Sozialismus
PiG	Partner im Gespräch
PR	Preisverordnung
qm	Quadratmeter
QMS	Qualifizierter Mietspiegel oder Städte mit qualifiziertem Mietspiegel
RDM	Ring Deutscher Makler
RMG	Reichsmietengesetz
RQ	Rücklaufquote
S.	Seite
SeM	Städte mit einfachem Mietspiegel
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	so genannte
SoM	Städte ohne Mietspiegel

SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences
st. Rspr.	ständiger Rechtsprechung
Stabw	Standardabweichung = (σ = sprich sigma)
StGB	Strafgesetzbuch
StWG	Stabilitäts- und Wachstumsgesetz
Tab.	Tabelle
TEW	Tausend Einwohner
TSD/Tsd.	Tausend
u.a.	unter anderem
u.E.	unseres Erachtens
usw.	und so weiter
v.H.	vom Hundert
VDM	Verband Deutscher Makler
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
vs	versus
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
www	world wide web
z.B.	zum Beispiel
ZA	Zentralarchiv für Empirische Sozialforschung an der Universität Köln
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

0 Einleitung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist zum größten Teil ein Mietwohnungsmarkt. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes gab es im Jahr 2002 in Deutschland knapp 36 Millionen bewohnte Wohnungen, rund 21 Millionen Wohnungen (knapp 58 %) waren davon vermietet (vgl. Statistisches Bundesamt, 2003).¹ Die meisten dieser Mietwohnungen sind frei finanzierte Mietwohnungen, für die der Staat in einer Reihe von Vorschriften die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Gestaltung der Mietpreise festgelegt hat. Im Ergebnis führten unterschiedliche mietpreisrechtliche Regelungen zu einer Spaltung des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes. Während bei der Neu- und Wiedervermietung das Prinzip der freien Mietpreisbildung zumindest noch im Grundsatz gilt, kommt bei bestehenden Mietverträgen das die freie Mietpreisvereinbarung einschränkende Vergleichsmietensystem mit seinen Einzelregelungen (Kappungsgrenze und die Maßgeblichkeit von Mietspiegeln) zur Anwendung.

Am Mietwohnungsmarkt haben sich in den letzten Jahren erhebliche Veränderungen ergeben. Aus bundesdeutscher Sicht ist die Versorgung der Haushalte mit Mietwohnungen so gut wie noch nie. Ursächlich für diese Situation waren die hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau bis Mitte der 90er Jahre, die auch zu einer Entspannung am Mietwohnungsmarkt führten. Bundesweit herrscht seit dem Jahr 1999 ein Angebotsüberschuss bei einer relativ schwachen Nachfrage. Allerdings bieten die Wohnungsmärkte unter regionalen Aspekten ein recht differenziertes Bild.

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Westdeutschland ist höchst widersprüchlich. Während in expandierenden Ballungsräumen, wie bspw. München, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart und Freiburg, nach wie vor eine Wohnungsknappheit trotz Mietsteigerungen besteht, ist die Situation in anderen

¹ Die Angaben in der Pressemitteilung basieren auf der mit dem Mikrozensus 2002 durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte, die alle 4 Jahre durchgeführt wird. Die nächste Mikrozensus-Zusatzerhebung (1-Prozent-Haushaltsstichprobe), die im Jahr 2006 durchgeführt wird, liefert Informationen über die Struktur der Wohneinheiten sowie über die Wohnsituation der Haushalte und Familien. Im Einzelnen werden bspw. Angaben zu Art, Größe und Baujahr des Gebäudes, zur Fläche der Wohnung und auch zur Nutzung durch Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter erhoben.

westdeutschen Regionen, bei teilweise hohen Leerstandsquoten, weiterhin entspannt. Auf der anderen Seite ergibt sich auf dem Wohnungsmarkt in den ostdeutschen Bundesländern in den meisten Regionen ein einheitliches Bild. Durch die Ausweitung des Angebots von Neubauwohnungen, die Mängelbeseitigung bei den Bestandswohnungen und Abwanderungen ist der Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern von großen Leerständen und einem Angebotsüberschuss gekennzeichnet, der partiell weit über eine erforderliche Mobilitätsreserve hinausgeht. Der Wohnungsleerstand im Jahr 2002 lag in den neuen Bundesländern nach Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bei über 1 Million Wohnungen (siehe BT-Drucks. 15/2200, S. 8).

Um den geänderten Bedingungen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen neu ausgerichtet. Im Zuge der wohnungspolitischen Weichenstellung wurde auch das Mietrecht reformiert. Mit dem Mietrechtsreformgesetz wurde das Mietrecht, dem sowohl für die Wohnversorgung als auch für den sozialen Frieden in Deutschland eine herausragende Bedeutung zukommt, vereinfacht und inhaltlich modernisiert. Am Vergleichsmietensystem wurde auch mit dem Mietrechtsreformgesetz weiterhin festgehalten und zu dessen Stärkung - neben dem bisher bestehenden einfachen Mietspiegel - ein qualifizierter Mietspiegel eingeführt.

1 Problemstellung, Zielsetzung und Vorgehensweise

Der Bundestag hat bereits 1974 die Bundesregierung ersucht, das in zahlreiche Vorschriften zersplitterte Mietrecht neu zu ordnen, es zu vereinfachen und auch für die Betroffenen verständlich zu machen.² Die Reform des Mietrechts hat die „rot-grüne“ Koalition aufgegriffen - das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts³ (Mietrechtsreformgesetz) ist am 1.9.2001 in Kraft getreten.

Im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes wurde das Vergleichsmietenverfahren gestärkt und das mietpreispolitische Instrument des qualifizierten Mietspiegels eingeführt. Die vorliegende Studie über den qualifizierten Mietspiegel umfasst in ihrer Thematik damit einen Teilbereich der mietpreispolitischen Vergleichsmietenregelung. Das relativ junge Rechtsinstrument steht rund vier Jahre nach seiner Einführung noch immer in der Diskussion.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Erstellung und Ausgestaltung qualifizierter Mietspiegel sind spärlich. Neben den eher dürftig gehaltenen Zusatzvorschriften für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Bürgerlichen Gesetzbuch⁴ (BGB) existiert lediglich eine vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) herausgegebene Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, die als Orientierungshilfe dienen soll (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002).

Die Gesamtintention der vorliegenden Arbeit ist in einer umfassenden Prüfung folgender Punkte zu sehen:

² Im Jahr 1974 ersuchte der Bundestag die Bundesregierung „einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das ... in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfasst. Dabei soll gleichzeitig geprüft werden, inwieweit die mietrechtlichen Vorschriften unter Vermeidung einseitiger Bevorzugung oder Benachteiligung von Mieter und Vermieter der künftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden müssen“ (BT-Drucks. 7/2629, S. 2).

³ Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.6.2001, BGBl. I, S. 1149.

⁴ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i.d.F. vom 2.1.2002, BGBl. I, S. 42 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.4.2005, BGBl. I, S. 1073.

- Mit der Untersuchung des neuen Rechtsinstruments auf institutionelle Beherrschbarkeit soll geprüft werden, wie sich das neue Rechtsinstrument in der Praxis durchsetzt. Dabei sollen Widerstände seitens der Kommunen und Amtsgerichte bei seiner Umsetzung und Handhabung aufgedeckt und in diesem Zusammenhang eventuelle Missbrauchsmöglichkeiten offen gelegt bzw. abgeschätzt werden.
- Mit dem Kriterium der Zielkonformität soll geprüft werden, inwieweit die vom Gesetzgeber verfolgten Ziele (z.B. Abbau des Streitpotentials, Verbesserung der Markttransparenz) mit der Einführung dieses Instruments erreicht wurden.
- Die Systemkonformitätsprüfung soll darüber Aufschluss geben, ob das als zielkonform befundene Instrument mit den wesentlichen Strukturmerkmalen der zugrunde liegenden Wirtschaftsordnung konform ist.
- Des Weiteren soll eine Beurteilung erfolgen, inwieweit die geäußerte Kritik an diesem neuen Rechtsinstrument zutreffend ist.

Um dieser Zielsetzung insgesamt gerecht zu werden, basiert das Vorgehen in dieser Arbeit auf drei Elementen: erstens auf der Fachliteratur, zweitens auf der Durchführung von Primärerhebungen bei den Kommunen und Amtsgerichten und drittens auf der Analyse von Sekundärdaten.

Eine hinreichende Beurteilung mietspretpolitischer Maßnahmen bedingt, dass man sich einerseits über den zugrunde liegenden sozial-marktwirtschaftlichen Ordnungsrahmen und andererseits über die Eigenheiten des Mietwohnungsmarktes, innerhalb dessen der Mietpreisbildungsprozess abläuft, klar wird. Eine wissenschaftlich fundierte Behandlung des Themas setzt deshalb voraus, dass einleitend in *Kapitel 2* zunächst auf die Eigenheiten des Mietmarktes eingegangen wird. Es gilt zu untersuchen, „ob die Struktur des Wohnungsmarktes überhaupt derart beschaffen ist, dass eine freie markt-wirtschaftliche Mietengestaltung grundsätzlich einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage ermöglicht“ (Seraphim, 1957, S. 17). In einem weiteren Schritt soll dann der für die Bundesrepublik Deutschland zugrunde liegende Ordnungsrahmen der

Sozialen Marktwirtschaft kurz gekennzeichnet werden, der als Leitbild für die Mietpreispolitik dient. Einschränkend ist allerdings von vornherein darauf hinzuweisen, dass es dem Verfasser nicht möglich ist, zum Ordnungsproblem in der vorherrschenden Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung grundsätzlich Stellung zu nehmen. Dies würde auch den Rahmen dieser Arbeit sprengen, wollte man die nun seit Jahrzehnten andauernde ordnungspolitische Diskussion in ihrer ganzen Breite aufgreifen. Daran anschließend werden die Elemente der Mietpreispolitik (Träger, Gegenstand, Ziele und Instrumente) am frei finanzierten Mietmarkt erläutert.

Ausgangspunkt der Beurteilung mietpreispolitischer Instrumente ist die Identifizierung der mit ihnen verfolgten Ziele (vgl. Jaedicke, 2001, S. 189). Die Zielsetzungen haben keinen statischen Charakter, sondern sind im Laufe der Zeit Veränderungen unterworfen, die sich aus wechselnden Problemlagen ergeben (vgl. ebenda). Es bedarf deshalb einer Analyse der geschichtlichen Entwicklung, in der die Zielsetzungen zustande kamen. In *Kapitel 3* werden schwerpunktmäßig die Zielbereiche der Mietpreispolitik und die dafür eingesetzten mietpreispolitischen Maßnahmen in den Grundzügen seit 1945 bis zur Mietrechtsreform im Jahre 2001 erarbeitet und aufgezeigt.

Da der qualifizierte Mietspiegel der Grundpfeiler dieser Arbeit ist, wird das mit der Mietrechtsreform neu geschaffene mietpreispolitische Instrument anschließend in *Kapitel 4* in seinen wesentlichen Zügen (grundsätzliche Regelungen und Zusatzvorschriften) dargestellt und erläutert. Neben der Darstellung der Entstehungsgeschichte und der mit diesem neuen Rechtsinstrument verfolgten Ziele werden auch die möglichen Nutznießer des qualifizierten Mietspiegels und, dieses Kapitel abschließend, die kontroversen Standpunkte zu diesem Rechtsinstrument vorgestellt.

Die Beschreibung des methodischen Ansatzes, mit dem die Zweckmäßigkeit und Effektivität der mietpreispolitischen Maßnahme untersucht werden soll, erfolgt in dem zum Hauptteil der Arbeit hinführenden *Kapitel 5*. Es handelt sich um eine Maßnahmen-Evaluation. Nüchtern betrachtet erfolgt mit der Evaluationsstudie eine Bewertung der Einzelregelung des qualifizierten Mietspiegels anhand von drei Prüfkriterien. Die Kriterien „institutionelle Beherrschbarkeit“, „Zielkonformität“ und „Systemkonformität“ bilden die Grundlage der

Bewertung. Dabei sind die Aspekte der praktischen Umsetzung und die Wirkung der Maßnahme von besonderem Interesse, so dass für die Evaluierung zwei zentrale Säulen bezeichnend sind: (1) die Bewertung der Implementation der Maßnahme (Vollzugsevaluation) sowie (2) die Bewertung der Ergebnisse bzw. Wirkung der Maßnahme (Ergebnisevaluation). Für die Gewinnung der Informationen, die für die Beurteilung des Vollzugs und der Wirkung der mietpreispolitischen Maßnahme erforderlich sind, waren neben einer Online-Befragung (standardisierter Fragebogen mit geschlossenen und offenen Fragen) bei den Kommunen und Amtsgerichten die Analyse von Sekundärdaten kennzeichnend.

Der eigentliche Kern der Arbeit, die Darstellung der Ergebnisse, erfolgt in *Kapitel 6*. Durch einen Abgleich der erarbeiteten empirischen Fakten mit den durch die Einführung der Maßnahme verfolgten Zielen, aber auch den kontroversen Standpunkten zum qualifizierten Mietspiegel sollen Aussagen über den effektiven Erfolg oder Misserfolg der mietpreispolitischen Maßnahme abgeleitet, kritisch analysiert und zielgerichtet diskutiert werden. Ebenfalls werden von den Ergebnissen Aufschlüsse über die praktische Umsetzung bei den Zielgruppen erwartet. Die Evaluierung dient als Kontroll- und Optimierungsinstrument der gesetzlichen Regelung. Die Ergebnisse sollen eine Entscheidungs- und Planungshilfe liefern und die Chance für eine Revision, Verbesserung oder gar Rücknahme der mietpreispolitischen Maßnahme bieten. Die Generierung der Ergebnisse der Zielgruppen kann Argumente für oder gegen dieses Instrument liefern und Anstöße geben.

In *Kapitel 7* werden in einer Schlussbetrachtung die Ergebnisse dieser Arbeit zusammengestellt und auf Basis der Evaluationskriterien bewertet sowie ein daraus resultierender etwaiger künftiger Entscheidungs- und Handlungsbedarf abgeleitet.

2 Allgemeine Grundlagen

2.1 Mietmarkt und Mietenbildung

2.1.1 Grundbegriffe: Mietpreis, Mietwohnung und Mietmarkt

In einem nach marktwirtschaftlichen Prinzipien organisierten Wirtschaftssystem werden ökonomische Aktivitäten grundsätzlich privat über den Markt abgewickelt. Preise, Mengen und Qualitäten von ökonomischen Gütern (Waren, Dienstleistungen usw.) bilden die bestimmenden Aktionsparameter für die Transaktionen am Markt (vgl. Woll, 1981, S. 202). In der einschlägigen Literatur wird unter einem Markt der ökonomische Ort des Tausches verstanden, auf dem sich durch das Zusammentreffen der Wirtschaftssubjekte (Anbieter und Nachfrager) die Preisbildung nach einem bestimmten Gut, bestimmter Art, vollzieht (vgl. Ott, 1968, S. 32).⁵

Der Preis wird allerdings nicht nur durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern ist eine Funktion des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage (vgl. Weber, A., 1953, S. 226). Die Nachfrage selbst ist wiederum sowohl von der Höhe des Preises jenes Wirtschaftsguts abhängig, um das man sich gerade am Markt bemüht, als auch von der Höhe des Preises aller anderen Waren oder Dienstleistungen, die für das Wirtschaftssubjekt in Frage kommen. Erst wenn das Wirtschaftssubjekt alle Preise kennt, kann es bestimmen, wie es sein zur Verfügung stehendes Einkommen verwendet (vgl. ebenda).

Unter einem Preis versteht man die Geldsumme, die auf einem Markt für die Mengeneinheit des Gutes bezahlt wird, den Tauschwert eines Gutes, in Geld ausgedrückt. Für eine beliebige Menge eines bestimmten Gutes wird eine Geldsumme bezahlt, die sich als Produkt aus dem Preis und der Menge dieses Gutes errechnet, was auch als der Wert der betreffenden Gutsmenge bezeichnet wird (vgl. Stackelberg, 1951, S. 18 ff.). In ähnlicher Weise wird in

⁵ Der ökonomische Ort ist hierbei nicht als bestimmtes geographisches Merkmal zu verstehen (vgl. Ott, 1968, S. 32). Konkreter: Der Markt kann als die gedankliche Zusammenfassung aller Kauf- und Verkaufsakte eines bestimmten Gutes innerhalb eines bestimmten Gebietes und Zeitraums definiert werden (vgl. Stackelberg, 1951, S. 18 f.).

der klassischen Lehre der Begriff Preis beschrieben,⁶ aber zwischen dem „natürlichen Preis“ und dem „Marktpreis“ unterschieden. Der wirkliche Preis, zu dem ein Wirtschaftsgut gewöhnlich in der unmittelbaren Marktwirklichkeit gekauft bzw. verkauft wird, ist der Marktpreis. Der Marktpreis kann über, unter oder auf dem gleichen Niveau sein wie der natürliche Preis, der ein Zentralpreis (Gleichgewichtspreis) ist,

„gegen den die Preise aller Güter beständig gravitieren. Mancherlei Zufälle können sie zuweilen ein gut Teil über ihm erhalten und sie zuweilen sogar etwas unter ihn herabdrücken. Welche Hindernisse sie aber auch abhalten mögen, sich in diesen Mittelpunkt der Ruhe und Beständigkeit festzusetzen, so streben sie doch beständig ihm zu.“ (Weber, A., 1953, S. 221).

Der natürliche Preis ist das Resultat des Strebens von Angebot und Nachfrage, mit möglichst wenig Kosten viel Nutzen zu erzielen. Auf die Dauer führt dieser Prozess des Ertragsstrebens dazu, dass sich die Linien von Angebot und Nachfrage in einem Punkt treffen, bei dem das Gleichgewicht am Markte zustande kommt. Wenn dieser Punkt erreicht ist, stimmen die Preise der angebotenen und der nachgefragten Wirtschaftsgüter überein. Es kristallisiert sich ein bestimmtes Preissystem heraus, bei dem sich ein Gleichgewichtspreis einstellt. Es gehört zur Kardinalaufgabe eines Marktes, einen Preis herauszubilden, der Angebot und Nachfrage zum Ausgleich bringt. Die Grundlage der Preisbildung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung ist somit ein funktionsfähiger Markt (vgl. ebenda, S. 220).

Nicht nur der Wert der Menge eines Sachgutes ist als Preis zu bezeichnen; auch immaterielle Güter, beispielsweise die einzelnen Nutzungen dauerhafter Güter, wie der Preis für Wohnraum („Mietpreis“), werden bezahlt und haben

⁶ „Wir wissen schon, daß bei dem Ineingreifen der Einzelwirtschaften auf Grund regelmäßiger Tauschbeziehungen für jedes wirtschaftliche Gut ein Preis bezahlt werden muß, wenn die Einzelwirtschaft in den Besitz der Güter gelangen will. Auch das ist hervorgehoben ..., daß der Preis nicht ohne die technische Hilfe eines allgemeinen Umtauschmittels und eines allgemeinen Generalnenners, kurz ohne Vermittlung des Geldes, ausgedrückt werden kann. Man bezeichnet als Preise geradezu die Menge Geldes, die man am Markte für ein Gut erhält.“ (Weber, A., 1953, S. 223).

somit ihren Preis.⁷ Unter ökonomischen Aspekten ist die Miete⁸ als periodisches Entgelt für die zeitlich mehr oder weniger beschränkte Wohnungsnutzung grundsätzlich ein Preis, der „ebenso einem marktwirtschaftlichen Preisbildungsprozess unterliegt, wie jeder andere Preis auch“ (Seraphim, 1957, S. 18).

Analog zu den vorangegangenen Ausführungen zum Marktpreis ist der wirkliche Mietpreis, zu dem eine Mietwohnung gewöhnlich in der unmittelbaren Marktwirklichkeit am realen Mietwohnungsmarkt gemietet bzw. vermietet wird, die Marktmiete. Auch diese kann über, unter oder auf dem gleichen Niveau sein wie ein Gleichgewichtspreis. Nach den Vorstellungen der Gesetzesverfasser soll sich der Mietpreis nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage auf freien Märkten bilden, wobei vorausgesetzt wird, „dass sich Vermieter auf solchen Märkten zur Vorhaltung von Räumen nur bereit finden werden, wenn in ihren Augen die dafür erforderlichen Investitionen jedenfalls langfristig eine den Marktverhältnissen entsprechende Rendite erwarten lassen“ (Emmerich, 1993, S. 25).

Die marktmäßige Selbstkoordination von Angebot und Nachfrage ist in der Realität am Mietmarkt jedoch extrem komplex. Die realen Verhältnisse auf dem Mietmarkt weichen zum Teil von den Voraussetzungen des neoklassisch-orientierten Marktmodells mit seinen doch sehr strengen Prämissen erheblich ab. Die wichtigsten Annahmen dieses Modells der vollkommenen Konkurrenz sind in der folgenden Tab. 1 stichpunktartig aufgeführt (nähere Ausführungen siehe u.a. Ott, 1968; Stackelberg, 1951). Die Abweichungen zum Modell liegen in erster Linie an den spezifischen Eigenschaften des Gutes Mietwohnung, die einen bedeutenden Einfluss auf den Marktmechanismus und somit auf den Preis haben. Was als Mietwohnung zu gelten hat und welche spezifischen Eigenschaften dieses Gut prägen, soll im Folgenden kurz diskutiert werden. In seinem Buch „Die Radiotrinkerin“ beschreibt Goldt das Wohnen als eine sonderbare Tätigkeit:

⁷ Für den Begriff Preis gibt es die verschiedensten Bezeichnungen, so beispielsweise der Lohn als Preis für die Arbeit oder der Zins als Preis für das eingesetzte Kapital.

⁸ Im allgemeinen Sprachgebrauch werden die Begriffe Miete, Mietzins und Mietpreis synonym gebraucht.

„... man wohnt und wohnt und merkt es nicht. Wohnen ist juristisch das, was biologisch Atmen ist, obgleich man seinen Atem doch manchmal zur Kenntnis nimmt, wenn man sich verschluckt, oder nach der Bahn rennt. Wohnen müsste ein Geräusch machen, knacken, oder leise singen, damit es als Aktion bemerkbar würde. Man kann auch nicht ausschließlich wohnen - man raucht und schläft oder steht dabei. Ich würde gern mal versuchen, eine Minute lang nur zu wohnen. Das wäre eine wunderbare Meditation: Wohn, wohn, wohn ...“ (Goldt, 1991, S. 23).

Tab. 1: Eigenschaften von neoklassischen Güter- und realen Mietwohnungsmärkten

Neoklassische Annahmen bei der Untersuchung eines Marktes	Reale Eigenschaften des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes
Homogenität der Güter (beliebig teilbar und vollständig mobil)	Heterogenität des Gutes Wohnung (nicht teilbar und immobil)
Keine persönlichen Präferenzen	Persönliche Präferenzen (Lage, Ausstattung, Sozialprestige der Wohngegend usw.)
Anpassungsprozesse vollziehen sich (zeitlich/räumlich) sofort; Markt ist punktförmig	Anpassungsgeschwindigkeit ist erheblich reduziert (lange Produktionsdauer, keine Substituierbarkeit)
Vollkommene Markttransparenz	Temporär unvollkommene Markttransparenz (Marktübersicht nur in kleinen Orten)
Polypolistische Konkurrenz	Allgemein: Polypolistische Konkurrenz; Mischformen bis hin zum Monopol möglich
Angebot und Nachfrage sind preiselastisch	Angebot und Nachfrage sind kurzfristig preisunelastisch, langfristig preiselastisch
Keine Transaktionskosten	Unterschiedlich hohe Transaktionskosten für alle Marktteilnehmer

Quelle: in Anlehnung an Jaeger/Bühler, 1995, S. 37; eigene Darstellung

„Wohnen als elementare Erscheinungs- und Ausdrucksform menschlichen Seins umfasst ... alle die Tätigkeiten und Verhaltensweisen, die regelmäßig an einem bestimmten Ort stattfinden.“ (Spiegel, 2001, S. 42). Wohnen ist ein Organisationsprozess des individuellen Lebensvollzugs, in dessen Ablauf der Bewohner seine Bedürfnisse an einem bestimmten Ort „Wohnung“ befriedigt.

Die Wohnung, so Spiegel, das Dach über dem Kopf, bildet den physischen Rahmen dieses Prozesses. Die Wohnung ist damit „das materielle Substrat des Wohnens ... die Materialität der Wohnung ... die vier Wände als Grenze, die Tür als Übergang zwischen Innen und Außen, sichern, dass Wohnen dauerhaft stattfinden kann.“ (ebenda).

Unter einer Wohnung, der physischen Grundlage des Wohnens, ist die Summe der Räume zu verstehen, welche die Führung eines Haushaltes ermöglicht und dabei stets eine Küche oder einen Raum mit Kochgelegenheit hat. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abfluss und Toilette (vgl. Sauren, 1999, S. 10; siehe auch Statistisches Bundesamt, 2004 a, S. 3; Glatzer, 1980, S. 75; Sternel, 1988, S. 60 f.). In Anlehnung an die relativ einheitliche Begriffsbestimmung einer Wohnung in der einschlägigen Literatur soll als Arbeitsdefinition unter einer Wohnung die Summe der Räume inklusive Koch- und Waschgelegenheit sowie Toilette verstanden werden, die eine selbstständige Haushaltsführung erlaubt und gegenüber anderen Wohnungen abgeschlossen ist und einen eigenen Zugang hat.

Nun gibt es eine Reihe von Verknüpfungen, die mit dem Begriff Wohnung zusammenhängen, z.B. Wohnungsmarkt, Ferienwohnung, Sozialwohnung, Alt- und Neubauwohnung, Eigentums- und Mietwohnung. An dieser Stelle sollen aus juristischer Sicht jedoch nur zwei relevante Verknüpfungen interessieren, nämlich die Eigentumswohnung und die Mietwohnung. Gegenstand der Eigentumswohnung ist die Wohnung selbst, genauer das Eigentumsrecht an einer bestimmten Wohnung. Das Eigentumsrecht „schließt ein unbefristetes Nutzungsrecht mit ein. Darüber hinaus kann der Eigentümer im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen nach Belieben über sein Eigentum verfügen (Beleihung, Veräußerung, Vermietung, etc.) und andere von der Nutzung ausschließen.“ (Kofner, 2002, S. 9).

Eine Wohnung kann auch gemietet werden. Gegenstand der Mietwohnung ist damit zwar auch die Wohnung selbst, allerdings besteht für diesen Fall an der Wohnung nur ein zeitlich beschränktes Gebrauchs- bzw. Nutzungsrecht gemäß

der vereinbarten Mietzeit.⁹ Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den vereinbarten Mietpreis zu entrichten. Dafür erhält er im Austausch das Gebrauchsrecht an der Mietwohnung. Im juristischen Sinne handelt es sich hierbei um ein Dauerschuldverhältnis: Gebrauchsrecht gegen Mietpreiszahlung (vgl. ebenda). In Erweiterung des Arbeitsbegriffs der Wohnung kann somit eine Mietwohnung definiert werden als:

die Summe der Räume, inklusive Koch- und Waschgelegenheit sowie Toilette, die eine selbstständige Haushaltsführung erlaubt und gegenüber anderen Wohnungen abgeschlossen ist, darüber hinaus einen eigenen Zugang hat, für die der Mieter das Gebrauchsrecht für eine vereinbarte Mietzeit erhält und er im Austausch hierfür dem Vermieter einen vereinbarten Preis, den Mietpreis, bezahlt.

Am Mietmarkt wird also nicht die Wohnung per se als physische Einheit, sondern das Gebrauchsrecht gehandelt. Die Aktivitäten der Wirtschaftssubjekte zielen am Mietwohnungsmarkt darauf ab, etwas zum Gebrauch, zur Bedürfnisbefriedigung auf dem Markt mit wirtschaftlichen Mitteln (Geld) zu erwerben, etwas zu mieten, zu konsumieren. Der Begriff Konsum ist in diesem Fall weniger als Verbrauch, sondern vielmehr als Folgeziel des Erwerbs eines Gebrauchsrechts zur Bedürfnisbefriedigung zu verstehen, für die eine gesellschaftliche Norm eine entsprechende Geldausgabe verlangt. Dieser Erwerb geschieht durch die Handlung des „Mietens“ (konsumieren) einer Wohnung; die Mietwohnung kann deshalb auch als ein Konsumgut bezeichnet werden.

In dieser Arbeit soll, sofern nichts anderes angegeben ist, unter Wohnungsmarkt der frei finanzierte Mietwohnungsmarkt bzw. Mietmarkt und unter einer

⁹ Entsprechend den allgemeinen Vorschriften über Mietverhältnisse im BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietpreis zu entrichten. Unter einer (Miet-)Sache sind nach § 90 BGB nur körperliche Gegenstände zu verstehen. In § 94 BGB heißt es weiter, dass zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, also auch Wohnungen, gehören. Daraus folgt, dass unter einer Sache auch eine Wohnung, ein Wohnraum, zu verstehen ist. Mietsache kann somit auch ein Mietwohnraum, eine Mietwohnung sein. Im BGB finden sich deshalb in einem Untertitel zu den Allgemeinen Vorschriften über Mietverhältnisse noch spezielle Vorschriften über Mietverhältnisse für Wohnraum.

Wohnung das zeitlich mehr oder weniger beschränkte Nutzungsrecht an einer frei finanzierten „Mietwohnung“, gegen entsprechende Zahlung eines Entgelts („Mietpreis“), verstanden werden.

2.1.2 Spezifische Eigenschaften des Gutes Mietwohnung und Mietpreisbildung

Zu den wesentlichen Eigenschaften des Gutes Wohnung, die „seine Funktion als Marktobjekt determinieren“ (Heuer/Nordalm, 2001, S. 23), gehören:

- (1) Die Heterogenität: Heterogene Güter, mithin auch Mietwohnungen, sind nicht gleichartige, aber dennoch substituierbare Güter, da mit ihnen gleiche Bedürfnisse befriedigt werden können. Der Komplexitätsgrad ist bei Mietwohnungen sehr hoch, da der Nutzwert einer Mietwohnung für den Nachfrager von subjektiven, objektiven sowie räumlichen Faktoren abhängt (vgl. Heuer/Nordalm, 2001, S. 23 f.; auch Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 10 f.).¹⁰ Durch die Vielzahl dieser Faktoren beziehungsweise der Kombination dieser Faktoren wird „eine Identität zwischen zwei angebotenen Wohnungen kaum vorliegen“ (Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 11 f.); im strengen Sinne ist dadurch jede Mietwohnung als einzigartiges Gut zu bezeichnen (vgl. ebenda, S. 11 f.).

Es ist höchst unwahrscheinlich, dass ein homogenes Gut auf dem Mietmarkt angeboten oder nachgefragt wird (vgl. Hampe, 1958, S. 8 f.). Hinzu kommen noch immaterielle „persönliche“ Bevorzungen und Abneigungen sowie Imponderabilien, die sich gegen den Mieter, den Vermieter oder das Mietobjekt richten können. Weitere Umstände, wie etwa das Sozialprestige, die Wirtschafts- und Einkommensstruktur einer Stadt, respektive eines Stadtteils, sind ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. ebenda).

- (2) Die Produktionsdauer und Dauerhaftigkeit: Die Entscheidung, in eine Mietwohnung zu investieren (Entscheidungsphase), die Erstellung der Mietwohnung (Erstellungsphase) bis hin zum Einzug des Mieters (Vermietungs-

¹⁰ Subjektive Faktoren sind bspw. die Lage zum Arbeitsplatz oder das soziale Umfeld der Wohngegend; objektive Faktoren sind bspw. die Wohnungsausstattung, der Gebäudetyp oder die Wohnungsgröße.

phase) ist langwierig und beansprucht durchschnittlich zwei bis drei Jahre. Durch die Langlebigkeit, eine über hundertjährige Nutzungsdauer ist nicht selten, bleibt das Marktobjekt Mietwohnung im Vergleich zu anderen Gütern über einen langen Zeitraum am Markt präsent und wird dadurch für mehrere Mieter nutzbar (vgl. Heuer/Nordalm, 2001, S. 24 f.). Die Produktionsdauer sowie die lange Lebensdauer führen dazu, dass der jährliche Zu- und Abgang gemessen am Gesamtbestand relativ gering ist. Dies führt dazu, dass sich der „Gesamtbestand nur zögernd an Änderungen der Nachfrage anpassen kann, quantitativ wie qualitativ“ (ebenda, S. 24). Das Angebot an Wohnungen ist träge, „fast 99 Prozent der jährlich genutzten Wohnungen sind Bestandswohnungen. Nur etwas mehr als 1 Prozent der Wohnungen stammt in der Regel aus der laufenden Bauproduktion.“ (Eekhoff, 2002, S. 5).

- (3) Immobilität und Unteilbarkeit: Der Konsum einer Mietwohnung ist nicht oder nur bedingt teilbar. Bei Änderungen der Größe des Haushaltes und/oder des verfügbaren Einkommens ist es dem Bewohner in der Regel nicht möglich, einen zusätzlichen Raum anzumieten oder abzugeben, es sei denn, dass ein Teil der Mietwohnung untervermietet wird. Darüber hinaus sind Mietwohnungen ein immobiles Gut, die Verlagerung von einem Standort zum anderen ist nicht möglich, die Mietwohnung ist an einen bestimmten Standort gebunden (vgl. Heuer/Nordalm, 2001, S. 24; ebenso Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 10). Wohnungen können „deshalb durch externe Effekte in ihrer Qualität maßgeblich verändert werden, beispielsweise durch ... Lärmeinwirkungen, neu erstellte Verkehrswege etc.“ (Jaeger/Bühler, 1995, S. 40).

Kehren wir nach diesem Exkurs, was unter einer Mietwohnung zu verstehen ist und welche Eigenschaften für sie kennzeichnend sind, wieder zur Frage der Mietpreisbildung am Mietmarkt zurück. Abweichungen des Mietmarktes vom Modell ergeben sich nicht nur aus den spezifischen Eigenschaften des Gutes Mietwohnung. Die Eigenschaften des Gutes „bedingen entsprechende Besonderheiten des Marktprozesses, die gemeinhin als „Teilmarktprobleme“ bezeichnet werden“ (Heuer/Nordalm, 2001, S. 25).

Der Mietmarkt untergliedert sich in eine Vielzahl geschlossener, lokaler und regionaler Teilmärkte, auf denen ein Ausgleich aufgrund der Standortgebundenheit und Unteilbarkeit des Gutes schwierig ist (vgl. Hampe, 1958, S. 9; auch Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 60). Ein Mangel an Mietwohnungen auf einem Teilmarkt kann nicht durch ein Mehrangebot auf einem anderen Teilmarkt ausgeglichen werden (vgl. Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 60).

„Zwischen den Teilmärkten besteht ... keine sehr intensive Kommunikation; Wohnungen des einen Teilmarktes sind keine Güter mit hoher Substitutionselastizität für Wohnungen des anderen Teilmarktes ... Letztlich lässt sich ... die räumliche Zersplitterung in Wohnungsteilmärkte nicht ausschalten. Die ... Teilmärkte sind wiederum in eine Reihe von Untermärkten gegliedert, die durch Differenzierung der Wohnungen nach Alter, Größe, Ausstattung, Lage ... usw. entstehen ... Auch die Wohnungsnachfrage weist eine ausgesprochen heterogene Struktur auf, die durch Unterschiede in ... den persönlichen Bevorzugungen bzw. Abneigungen bedingt ist.“ (Lowinski, 1964, S. 124 f.).

Allerdings ist „das Auftreten persönliche[r] Präferenzen ... kein Spezifikum des Wohnungsmarktes, sondern [kann] ... auch auf anderen Märkten für heterogene Güter (jedenfalls nachfragerseitig) beobachtet werden“ (Wölling, 1987, S. 33). Hinsichtlich der Vielzahl von Teilmärkten ist die Herausbildung von Mischformen der elementaren Marktformen nicht zu vermeiden. Unter dem Aspekt der quantitativen Beschaffenheit kann der Mietmarkt, durch die Vielzahl der Nachfrager und Anbieter, als polypolistischer Markt gekennzeichnet werden.¹¹

¹¹ Eine exakte Bestimmung der Marktform ist problematisch und zwar einerseits wegen der Abgrenzung des relevanten Marktes (Vielzahl von Teilmärkten), andererseits werden sich in der Realität eher Mischungen der elementaren Marktformen herausbilden (vgl. Schips/Müller, 1993, S. 25). Aber auch diese in der Realität anzutreffenden Marktstrukturen folgen keinem starren Verlauf, da sich die jeweilige Marktform durch konjunkturelle Einflüsse jederzeit wieder ändern kann. Da naturgemäß die Nachfrageseite aus vielen Wirtschaftssubjekten besteht und auch die Anzahl der Anbieter von Mietwohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand an Mietwohnungen groß ist, wird man davon ausgehen können, dass der Mietwohnungsmarkt ein polypolistischer Markt ist (vgl. Hampe, 1958, S. 21 f.).

Diese Aussage ist nach Schwentkowski entsprechend zu relativieren. Da jede Mietwohnung ein einzigartiges Gut darstellt und zwei Wohnungen nie identisch sind, setzt sich der gesamte Mietwohnungsmarkt aus so vielen Teilmärkten zusammen, wie es Wohnungen gibt, für die es

Die Preisbildung am Mietmarkt vollzieht sich anders als im neoklassischen Marktmodell. Mietpreise würden sich im Modell sofort an veränderte Marktbedingungen anpassen, in der Realität ist dies jedoch nicht die Regel. Die Anpassungsvorgänge sind auf dem Mietmarkt, bedingt durch die genannten Faktoren, kurzfristig reduziert. Eine Angebotserhöhung an Mietwohnungen kann durch die lange Produktionsdauer nur mit zeitlicher Verzögerung erreicht werden, eine Angebotssenkung wird aufgrund der Langlebigkeit des Gutes Mietwohnung dagegen kaum möglich sein. Das Mietwohnungsangebot wird mittel- bis langfristig auf Preisänderungen reagieren, d.h., es ist mittel- bis langfristig preiselastisch.

Zusätzlich sind Transaktionskosten auf der Mieterseite und auf der Vermieterseite zu berücksichtigen, die zu einer in einem bestimmten Bereich preisunelastischen Nachfrage führen (vgl. Schips/Müller, 1993, S. 22). Transaktionskosten¹² treten auf, „wenn eine Mietwohnung von einem Mieter auf einen anderen übergeht“ (Jaeger/Bühler, 1995, S. 40). Beim Vermieter setzen sich die Transaktionskosten vor allem aus Kosten der Instandsetzung der Wohnung, eventuellen Mietzinsausfällen, Kosten des Vertragsabschlusses und den Suchkosten, die für die Neuvermietung aufzuwenden sind, zusammen; bei den Mietern dominieren beim Umzug die Wohnungssuch-/Wohnungswechselkosten (vgl. ebenda).¹³

jeweils nur einen Anbieter gibt. Die einzelnen Teilmärkte sind dadurch monopolistischer Natur. Entfallen beispielsweise viele Mietinteressenten auf eine angebotene Wohnung, so liegt ein Angebotsmonopol vor (vgl. Schwentkowski, 1982, S. 57).

¹² „Transaktionskosten sind Aufwendungen, die den Marktteilnehmern durch die Benützung des Preismechanismus entstehen. Typischerweise sind dies auf dem Mietwohnungsmarkt Such-, Umzugs-, Reinigungs-, Reparatur- und Administrationskosten.“ (Jaeger/Bühler, 1995, S. 40).

¹³ Nach einer Untersuchung der Techem AG (die Techem AG ist eines der europaweit führenden Dienstleistungsunternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf dem Gebiet der Erfassung, Verteilung und Abrechnung von Energie- und Wasserverbrauch) wechselten knapp 11 v.H. der deutschen Haushalte im Jahr 2003 ihre Wohnung, damit liegt die Umzugsquote nach Angaben der Techem AG weiterhin auf einem hohen Niveau, wobei der seit 1999 mit einem Höchststand von 11,6 v.H. zu beobachtende Rückgang ins Stocken geraten ist. Die Basis für die Berechnung der Umzugsquoten bilden 3,85 Millionen Haushalte in Deutschland, in denen das Unternehmen den Heiz- und Wasserverbrauch misst und abrechnet (vgl. Techem, 2003)

Es gibt noch weitere Ursachen, warum eine spontane Anpassung der Mietpreise an Marktveränderungen ausbleibt; so werden beispielsweise in der Praxis die Spielräume für Mietanpassungen durch den Mietvertrag begrenzt (Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 55). Auch ist das Vermieter-Mieter-Verhältnis von großer Bedeutung: Einerseits verzichtet der Vermieter bei einem angenehmen Mieter häufig auf Mieterhöhungen, andererseits nimmt der Mieter hohe Mietpreise in Kauf, wenn für ihn „die menschlichen und sächlichen Umfeld-Qualitäten“ (ebenda) in Ordnung sind. Kurzum, aus all den angeführten Faktoren resultieren Ungleichgewichtssituationen von unterschiedlicher Dauer (vgl. ebenda, S. 62).

Ob sich letztlich ein Gleichgewichtspreis auf dem Mietmarkt einstellt oder nicht, ob dieses Gleichgewicht beständig oder unbeständig ist, wird im Gegensatz zum Modell nicht zu ermitteln sein. Durch die Vielzahl der Teilmärkte wird sich jeder Teilmarkt innerhalb einer bestimmten Zeitspanne individuell ausbilden und auf einigen dieser Teilmärkte wird sich sogar ein Gleichgewicht in einem bestimmten Zeitraum einpendeln, das auch auf kürzere oder längere Sicht bestehen bleibt (vgl. Hampe, 1958, S. 142). Durch die geringe Reaktionsgeschwindigkeit von Angebot und Nachfrage am Mietwohnungsmarkt sowie die dämpfende Wirkung der preisbeeinflussenden Faktoren ist die Wahrscheinlichkeit, dass auf einem Teilmarkt wenigstens ein Quasi-Gleichgewichtszustand eintritt, größer als auf vielen anderen Konsumgütermärkten (vgl. ebenda).

Die Ausbildung von Teilmärkten sowie die Heterogenität des Gutes, die auch für eine mangelnde Markttransparenz¹⁴ ursächlich sind, schränken zwar den Marktprozess ein, er wird dadurch aber nicht aufgehoben. So besteht zum Beispiel

„unter den verschiedenen Wohnungsarten durchaus eine gewisse Substituierbarkeit und auch die Strukturierung der Nachfrage ist keineswegs starr ... [und trotz] bestehender Friktionen¹⁵ ist zumindest die Tendenz

¹⁴ Zur Markttransparenz siehe ausführlich Kapitel 4.3.1.1.

¹⁵ Friktion ist ein Begriff der Mechanik und bedeutet Reibung. Man spricht von Friktionen beim Marktanpassungsprozess, wenn Störungen infolge mangelnder Voraussicht oder zeitlichen Anpassungsmängeln vorliegen (vgl. Jöhr, 1943, S. 187 ff.).

zur Herausbildung einheitlicher Preise für die verschiedenen Nachfragegruppen gegeben“ (Lowinski, 1964, S. 125).

Es wird eingeräumt, dass in der Realität der Wohnungsmarkt von den Voraussetzungen des Idealmodells der vollkommenen Konkurrenz stärker abweicht als Märkte mit anderen Konsumgütern, was zu Marktergebnissen führen kann, „die unter den Gesichtspunkten effizienter Allokation, gerechter Distribution und ökonomischer Stabilität schlechter zu beurteilen sind als bei anderen privaten Gütern“ (Glatzer, 1980, S. 22). Trotzdem kann die Frage nach „der - rein technischen Eignung - des Marktes als Koordinations- und Lenkungsmechanismus im Wohnungssektor“ (Fichtel, 1980, S. 55) bejaht werden.

Marktunvollkommenheiten, wie Anpassungsmängel und Informationsmängel (Markttransparenz) oder irrationales Verhalten der Wirtschaftssubjekte, die vom neoklassischen Funktionsideal mehr oder weniger stark abweichen, begründen keine regulierenden Eingriffe. Abweichungen vom Modell, so Wölling, sind „mit unterschiedlicher Stärke auf allen realen Märkten anzutreffen und führen dort bei weitem nicht überall zu Eingriffen der öffentlichen Hand“ (Wölling, 1987, S. 35).

Im Vergleich zum Modell ist in der Realität auf dem Mietwohnungsmarkt die vollkommene Markttransparenz gestört, lediglich in kleinen Orten wird eine „vollkommene“ Marktübersicht möglich sein (vgl. Hampe, 1958, S. 8). In größeren Städten werden weder die Mieter noch die Vermieter vollkommene Markttransparenz am Mietwohnungsmarkt haben. Gewiss ist, dass den Fällen zwischen den Extremen der vollkommenen und unvollkommenen Markttransparenz empirisch die größere Bedeutung zukommt. Unstreitig wird der Mietmarkt, insbesondere in Ballungszentren, umso transparenter sein, je höher der Informiertheitsgrad der Mieter und Vermieter über die Marktbestimmungsfaktoren ist.

Generell wird nicht bezweifelt, dass das marktwirtschaftliche System als Ordnungsinstrument in der Wohnungswirtschaft erfolgreich angewandt werden kann (vgl. Lowinski, 1964, S. 126). Allerdings werden aufgrund der skizzierten Friktionen (bspw. der Markttransparenz) Maßnahmen für erforderlich gehalten, die zur Stabilisierung und Förderung der Funktionsfähigkeit des

Wohnungsmarktes und damit auch des Mietmarktes beitragen (vgl. ebenda). Als dringend erforderlich wird unter anderem die Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz am Mietmarkt erachtet (vgl. ebenda). „Als Instrument zur Verbesserung der Markttransparenz dienen insbesondere Mietspiegel.“ (Kofner, 2002, S. 14).

2.2 Soziale Marktwirtschaft als Leitbild für die Mietpreispolitik

2.2.1 Erläuterung relevanter Begriffe

Für den weiteren Verlauf der Arbeit erscheint es zunächst sinnvoll, die in der einschlägigen Literatur in unterschiedlicher Weise gebrauchten und definierten Begriffe „Grundsätze“, „Ziele“, „Maßnahmen“, „Instrumentarium“, „Instrumente“ und „Mittel“ zu bestimmen und festzulegen.

In Anlehnung an Pütz und im Hinblick auf die Darstellung des Themas sollen unter den Begriffen „Grundsätze“ oder auch „Prinzipien“ die Regeln (Normen) für die Ausgestaltung der Wirtschaftsordnung verstanden werden, die ordnungspolitischen und qualitativen Charakter haben. Die Bestimmung von Grundsätzen kann somit als ordnungspolitische Aufgabe begriffen werden. Dagegen ist unter einem „Ziel“ ein definierter Endpunkt, ein angestrebtes Erreichen einer bestimmten Größe eines ökonomischen Sachverhalts (vgl. Pütz, 1975, S. 19),¹⁶ wie beispielsweise das Mietpreisniveau des Konsumgutes Mietwohnung oder eine Transparenzverbesserung für die Marktteilnehmer, zu verstehen.

Das mietpreispolitische „Instrumentarium“ bildet die Gesamtheit der „Werkzeuge“ zur Gestaltung der Mietpreispolitik; es sind die mietpreispolitischen Instrumente. Die Begriffe „Instrument“ und „Mittel“ werden in den folgenden Ausführungen synonym verwendet. Darunter soll ein ökonomischer Sachverhalt in Form eines Gesetzes (z.B. Mietpreisgesetz) oder Preises (z.B. Fest- oder Einheitspreis) verstanden werden, der von den Wirtschaftspolitikern bestimmt, verändert oder kontrolliert werden kann und von dessen Anwendung quantitative und qualitative Auswirkungen auf die Zielvariable erwartet werden (vgl. ebenda, S. 100).

Die Anwendung eines bestimmten Mittels bzw. Instruments zur Erreichung eines bestimmten Zwecks (Ziels) oder mehrerer Ziele soll als „Maßnahme“ bezeichnet werden. Beispiel: Die Verhängung eines Mietpreisstops nach Be-

¹⁶ Ziele und Prinzipien (Grundsätze) haben gemeinsam, dass ihnen Wertvorstellungen (Freiheit, Gerechtigkeit usw.) zugrunde liegen und sie normativen Charakter für das wirtschaftspolitische Handeln haben (vgl. Pütz, 1975, S. 19).

endigung des Zweiten Weltkrieges aufgrund der großen Wohnungsnot war eine mietpreispolitische *Maßnahme*, mit dem das *Ziel* „Sicherstellung der Wohnversorgung“ bezweckt wurde. Das Kontrollratsgesetz war hierbei das angewandte *Instrument (Mittel)*.

2.2.2 Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft

2.2.2.1 Begriffsbestimmung

Die Konzeption¹⁷ der Sozialen Marktwirtschaft ist eine bewusst gestaltete marktwirtschaftliche Gesamtordnung, die seit Mitte des letzten Jahrhunderts das Leitbild¹⁸ zur Gestaltung der Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland ist (vgl. Müller-Armack, 1956, S. 390).

Obwohl im Grundgesetz explizit die Soziale Marktwirtschaft nicht als Wirtschaftsordnung genannt wird, finden sich in verschiedenen Artikeln des Grundgesetzes¹⁹ (GG) wesentliche Elemente, die für dieses Konzept bestimmend sind (z.B. in Art. 3, 14, 20 GG). Darüber hinaus wurde die Soziale Marktwirtschaft mit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 im Staatsvertrag über die Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion als Wirtschaftsordnung rechtsverbindlich festgeschrieben (vgl. Quaas, 2002, S. 360; ebenso Cassel, 1998, S. 5). Die geistige Grundlage der Sozialen Marktwirtschaft bildet das Gedankengut des Ordoliberalismus²⁰, der von den Gründern der so

¹⁷ Unter einer Konzeption soll ein geschlossener und in sich widerspruchsfreier Zusammenhang zwischen wirtschaftspolitischen Grundsätzen, Zielen, Mitteln und Institutionen in langfristiger Perspektive verstanden werden. (vgl. Blum, 1980, S. 155).

¹⁸ Ein Leitbild ist im Gegensatz zu einer Konzeption noch langfristiger und mehr an Grundsätze als an die Lösung konkreter Aufgaben gebunden (vgl. ebenda). „Erfüllt das Leitbild die Voraussetzung der Widerspruchsfreiheit, ist das Leitbild gleichbedeutend mit einem Konzept oder einer Konzeption ... Da der Sozialen Marktwirtschaft die innere Widerspruchsfreiheit allgemein bescheinigt wird, sind beide Begriffe verwendbar.“ (Fichtel, 1980, S. 45).

¹⁹ Grundgesetz (GG) i.d.F. vom 23.5.1949 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.7.2002, BGBl. I, S. 2863.

²⁰ Der Ordoliberalismus bezeichnet eine deutsche Variante des Neoliberalismus, der sich weitgehend zum klassischen Liberalismus bekennt. Eucken spricht von der Ordnung der Wirtschaft, Ordnung wird zu einem Leitbild, wird zum „Ordo“ (vgl. Eucken, 1989, S. 239) und somit zum Element des Terminus Ordoliberalismus. Die Konzeption des Ordoliberalismus besteht somit aus einem Ordnungselement „Ordo“, einem Ordnungsrahmen, der die „Spielregeln“ festlegt,

genannten Freiburger Schule²¹, der unter anderem die Wissenschaftler Eucken, Böhm, Röpke und Rüstow angehörten, geschaffen wurde.²²

Müller-Armack, der die Idee der Wettbewerbsordnung als ein wesentliches Element der Ordoliberalen übernommen und zu einem eigenen Leitbild weiterentwickelt hat, prägte den wissenschaftlich unglücklichen, aber politisch gut verkäuflichen Terminus der Sozialen Marktwirtschaft (vgl. Cassel, 1998, S. 7), in der soziale und ökonomische Ziele in Einklang zu bringen oder wie Müller-Armack es ausdrückte: „das Prinzip der Freiheit auf dem Markte mit dem des sozialen Ausgleichs zu verbinden“ (Müller-Armack, 1966, S. 243) sind. Die Soziale Marktwirtschaft ist eine ordnungspolitische Idee, „deren Ziel es ist, auf der Basis der Wettbewerbswirtschaft die freie Initiative mit einem gerade durch die marktwirtschaftliche Leistung gesicherten sozialen Fortschritt zu verbinden“ (Müller-Armack, 1956, S. 390).²³

Die von Müller-Armack propagierte Ordnungsidee wurde von Ludwig Erhard aufgegriffen und mit dem Startschuss der Währungsreform 1948 in den wichtigsten Grundzügen relativ zügig in der Praxis umgesetzt. Allerdings lassen sich mit Erhard und Müller-Armack zwei Parteien mit unterschiedlicher Akzentuierung des Beiworts „Sozial“ identifizieren.

damit die Wirtschaftsprozesse wohlgeordnet ablaufen und von den Wirtschaftssubjekten einzuhalten sind, und einem liberalen Element „Liberalismus“ zur Verwirklichung des Freiheitsgedankens, der den Wirtschaftssubjekten möglichst große Freiheits- und Handlungsspielräume lässt (vgl. Borchert/Grossekettler, 1985, S. 133).

²¹ Die Denkschule bekam ihren Namen von dem Ort, an dem die Wissenschaftler Walter Eucken, Franz Böhm und Hans Grossman-Doerth als Professoren an der Universität tätig waren. Weitere Hauptvertreter der Freiburger Schule waren unter anderem Leonhard Micksch, Friedrich Lutz, Karl Maier und Paul Hensel.

²² Ausführlich zum Ordoliberalismus siehe u.a. Eucken/Böhm, 1948, S. 1 ff.; Eucken, 1949, S. 1-99; Eucken, 1989, S. 1 ff.; Eucken, 2004, S. 1 ff.; für einen hervorragenden Überblick u.a. Hoppmann, 1995, S. 41-55; Grossekettler, 1997, S. 1 ff.; Peters, 2002, S. 144 ff.; zum kritischen Vergleich Ordoliberalismus vs. Soziale Marktwirtschaft siehe insbesondere Lange-von Kulesa/Renner, 1998, S. 79-104.

²³ „Müller-Armack hat nie ein Geheimnis daraus gemacht, bei wem er die theoretischen Anleihen für seine Konzeption einer „sozialen Marktwirtschaft“ gemacht hat. Er weist aus, namentlich durch v. Mises, v. Hayek, Eucken, Böhm und Micksch sowie Röpke und Rüstow beeinflusst zu sein ...“ (Pies, 1998, S. 100).

Müller-Armack billigte dem modernen Sozialstaat größere Bedeutung zu, die weit über die Sicherungspolitik für unfreiwillig in Not geratener Bürger hinausgehen sollte. Grundsätzlich wird dabei das marktwirtschaftliche System von ihm anerkannt.²⁴ Die Marktwirtschaft erbringt bereits eine soziale Leistung (vgl. Müller-Armack, 1956, S. 391). Neben der dem Wettbewerbssystem an sich schon innewohnenden sozialen Funktion hat die Wirtschaftspolitik jedoch weitere Möglichkeiten der sozialen Ausgestaltung der Wirtschaftsordnung (vgl. ebenda). Aufgrund systembedingter Mängel bedürfe die Marktwirtschaft um „sozial“ zu sein (hier mit kleinem „s“) weiterer sozialer, politischer und konjunktureller Sicherungen (vgl. Reichel, 1998, S. 6 f.). In Müller-Armacks „sozialer“ Marktwirtschaft besteht das primäre Ziel in der Erfüllung gesellschaftspolitischer Ziele, die von der Politik von oben herab zu bestimmen sind und dem Staat somit eine fürsorgende Rolle zuweisen (vgl. Lange-von Kulessa/Renner, 1998, S. 96 f.), er setzt „die Sozialpolitik als einen zweiten Pfeiler neben die Ordnungspolitik“ (ebenda, S. 80), seine Grundforderung lautet Marktwirtschaft plus Sozialpolitik, solange sie nur irgendwie mit dem Kriterium der Marktkonformität vereinbar ist (vgl. Behrends, 2001, S. 229).

Erhard hingegen benutzte den Terminus „Sozial“ in plakativer Weise, um in den Nachkriegsjahren die marktwirtschaftliche Akzeptanz bei der Bevölkerung zu erhöhen. Das Adjektiv „Sozial“ (hier mit großem „S“) war für ihn ein schmückendes Beiwort, so dass es sich bei der Wortverbindung Soziale Marktwirtschaft um einen Pleonasmus handelte (vgl. Peters, 2002, S. 159). Nach

²⁴ „In den letzten fünf Jahren war die Idee der sozialen Marktwirtschaft das Regulativ der deutschen Wirtschaftspolitik. Sie vermochte in dieser Zeit breitesten Schichten der Verbraucher eine wesentliche Verbesserung ihrer Lebensbedingungen zu sichern. ... Die hier erzielten Erfolge kamen unmittelbar dem Verbraucher zugute. Wenn dieser auch zeitweilig durch das Vorherrschen des Verkäufermarktes wider seinen Willen über den Preis zur Investitionsfinanzierung mit herangezogen wurde, so hat doch mit der Erreichung des Käufermarktes die Position des Konsumenten eine entschiedene Besserung erfahren. Daß dieses marktwirtschaftliche Experiment in einer Zeit der Not und des Mangels begann, für die man früher allgemein die zentrale Lenkung und Rationierung als die angemessene wirtschaftspolitische Methode ansah, gab dem Erfolg ein besonderes Gewicht. Über das Erreichte hinaus ist der Gedanke der sozialen Marktwirtschaft ein Programm für die Zukunft der deutschen Wirtschaftspolitik. Es wird sich darum handeln, die noch gebundenen Bereiche ... in die Marktwirtschaft einzugliedern, neue soziale Ziele ... unter Wahrung der marktwirtschaftlichen Funktion zu verwirklichen und durch weitere Expansion den Lebensstandard aller Schichten zu erhöhen.“ (Müller-Armack, 1956, S. 391 f.).

Auffassung von Erhard sollte nicht der Staat für das Individuum verantwortlich sein und ihm helfen, sondern umgekehrt: „Kümmere du Staat dich nicht um meine Angelegenheiten, sondern ... lass mir von dem Ertrag meiner Früchte soviel, daß ich meine Existenz, mein Schicksal und dasjenige meiner Familie selbst zu gestalten in der Lage bin.“ (Erhard, 1957, S. 263).

Für Erhard war das Ergebnis einer ordnungspolitisch richtig gesteuerten Marktwirtschaft per se „sozial“, da marktwirtschaftlich gewonnener Wohlstand für alle den Bedarf an klassischer Sozialpolitik auf einen minimalen Rest schrumpfen lässt (vgl. Peters, 2002, S. 159). Das Wesen der Sozialen Marktwirtschaft

„besteht hauptsächlich darin, daß der Wirtschaftsprozess ... nicht durch obrigkeitlichen Zwang gelenkt, sondern innerhalb eines wirtschaftspolitisch gesetzten Ordnungsrahmens durch die Funktion freier Preise und den Motor eines freien Leistungswettbewerbs selbständig gesteuert wird. Freiheit, Selbstverantwortung und persönliche Initiative bei der Berufswahl, Erwerbstätigkeit und dem Konsum, die jedem ... wirtschaftliche Chancen eröffnen, sowie eine leistungsbedingte Einkommensverteilung sind die Antriebskräfte, die in der Marktwirtschaft zu einem Höchstmaß an Produktion und einer Steigerung des Wohlstands der gesamten Bevölkerung führen. Die Marktwirtschaft ist damit diejenige Wirtschaftsordnung, die ein Maximum an Produktivität, Wohlstandsmehrung und persönlicher Freiheit verbindet.“ (Erhard, 1956, S. 461).

Wenn diese freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung konsequent zur Anwendung kommt, dann impliziert sie zugleich eine soziale Wirkung für alle Gesellschaftsmitglieder und setzt Kräfte frei, allen Menschen ein lebenswürdiges Dasein zu sichern, „umso mehr sind wir in der Lage, denen, die wirklich unsere Hilfe und Unterstützung verdienen ... auch wirklich das zu geben, was für ein menschenwürdiges Dasein erforderlich ist“ (Erhard, 1953, S. 365). Das Adjektiv „sozial“ im Terminus ist deshalb nicht als Marktwirtschaft plus Umverteilung, sondern im Sinne von individueller und sozial harmonisierender Vernunft zu verstehen (vgl. Grosseckler, 1997, S. 2).

Müller-Armack und Erhard waren sich zwar weitgehend über eine Ordnungspolitik einig, die im Wesentlichen dem ordoliberalen Leitbild der Freiburger

Schule entsprach, hinsichtlich der Reichweite und Art der sozialen Aufgabenstellung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung waren jedoch Meinungsverschiedenheiten feststellbar, wobei die Diskrepanzen, so Reichel, zwischen der Erhardschen und der Müller-Armackschen Variante

„aus heutiger Sicht nicht überbewertet werden [sollten]. Sie sind angesichts der politischen Entwicklung in den folgenden Jahrzehnten, die insbesondere ab Mitte der 60er Jahre zur Ausprägung eines anderen Verständnisses von Sozialstaat geführt haben, eher von historischem Interesse. Dieses neue Verständnis von sozialer Marktwirtschaft bestand in einer Revitalisierung der von Erhard und Müller-Armack überwunden geglaubten traditionellen Sozialpolitik.“ (vgl. Reichel, 1998, S. 8).

Was die Schreibweise des Terminus Soziale Marktwirtschaft anbelangt, haben beide Väter, trotz marginaler Differenzen, meist die Großschreibung verwendet, wodurch letztlich ausgedrückt werden sollte, dass eine „Marktwirtschaft durch geeignete Ordnungspolitik „sozial“ gemacht werden kann und [es] nicht ... eines klassischen Sozialstaats zur nachträglichen Korrektur der sozialen Probleme einer Marktwirtschaft bedarf (vgl. ebenda).

Erhard, der üblicherweise als Vollstrecker der Sozialen Marktwirtschaft angesehen wird,²⁵ war mehr ordoliberal als sozialer Marktwirtschaftler, da sein Engagement für die freiheitlichen und marktwirtschaftlichen Elemente größer war als bei den Vertretern des theoretischen Konzepts der „sozialen“ Marktwirtschaft. Nach Meinung von Grosseckler hatte Ludwig Erhard selbst sein politisches Programm zur Verwirklichung der Sozialen Marktwirtschaft als Praxis-Theorie-Verhältnis zur Umsetzung ordoliberaler Ideale charakterisiert, wie es von den Ordoliberalen angestrebt und bis Mitte der 60er Jahre dann auch zunehmend realisiert wurde, weshalb die vom Lehrgebäude des Ordoliberalismus vertretenen wirtschaftspolitischen Grundsätze und Ziele generell

²⁵ So weist Giersch ausdrücklich darauf hin, dass die Soziale Marktwirtschaft das vom Ordoliberalismus inspirierte Leitbild der deutschen Wirtschaftspolitik nach 1948 war, für dessen Durchsetzung vor allem Erhard besonders wichtig gewesen ist (vgl. Giersch, 1960, S. 188).

auch für die Soziale Marktwirtschaft gültig sind (vgl. Grosseckler, 1997, S. 89).²⁶

2.2.2.2 Grundsätze und Ziele

Hinsichtlich der Lenkung der Sozialen Marktwirtschaft ist ebenso wie beim Ordoliberalismus der Ordnungsgedanke vorherrschend, nach dem der Staat optimale Rahmenbedingungen für marktwirtschaftlichen Wettbewerb zu schaffen hat (vgl. Fichtel, 1980, S. 50), „ein Verzicht auf eine aktive Wirtschaftspolitik, im Sinne zielgerichteter Interventionen, ist damit jedoch nicht verbunden“ (ebenda). Interventionen struktur- und prozesspolitischer Art sind zulässig, besonders wenn sie im Dienste der Sozialgerechtigkeit unerlässlich erscheinen und ihre Legitimation aus den dem Konzept zugrundeliegenden sozialstaatlichen Prinzipien beziehen (vgl. Fichtel, 1980, S. 50; ähnlich Esenwein-Rothe, 1962, S. 760).²⁷

Ausgehend von einem freiheitlichen Grundgedanken in einer sozial verpflichtenden Marktwirtschaft wird diese Wirtschaftsordnung von den grundlegenden Elementen Privateigentum, Leistungswettbewerb, freie Preisbildung auf den Märkten sowie grundsätzlich voller Freizügigkeit von Arbeit, Kapital und Dienstleistung innerhalb eines festgelegten Ordnungsrahmens bestimmt. In dieser Wirtschaftsordnung greift „der Staat, als oberster Träger von Wirtschaftspolitik, ordnend und lenkend in das marktwirtschaftliche Geschehen mit marktkonformen Mitteln [ein], um die Belange der sozial und ökonomisch Schwachen sicherzustellen“ (Seraphim, 1957, S. 29).

„Ohne einen eindeutigen, einsichtigen und auf Dauer angelegten Ordnungsrahmen gibt es keine Planungsmöglichkeiten für die in der Wirtschaft Aktiven und die von wirtschaftlichen Entscheidungen Betroffenen. Ein solcher Ordnungsrahmen muss nicht nur sachgerecht sein,

²⁶ Der Unterschied liegt zugunsten der Sozialen Marktwirtschaft in der größeren Wirklichkeitsnähe und stärkeren Betonung sozialpolitischer Ziele, was von den Trägern ökonomischer Macht soziales Verantwortungsbewusstsein verlangt (vgl. ebenda).

²⁷ „Im Unterschied zu den Vorstellungen des Ordoliberalismus wird dem Staat als Träger von Wirtschaftspolitik vielmehr ein relativ weites Feld, was Eingriffsbereiche und Zielsetzungen betrifft, für politische Aktivitäten eingeräumt.“ (Fichtel, 1980, S. 50).

indem er hilft, bestimmte wirtschaftliche und soziale Ziele effektiv zu erreichen. Er muss vor allem auch für alle in gleicher Weise gelten. Ordnungspolitik kann demnach nicht heißen, irgendwem irgendwelche Privilegien zu verschaffen, spezielle Wirtschaftsaktivitäten zu fördern, andere zu bremsen oder Besitzstände zu sichern. Ein aus freiheitlichen Leitideen abgeleiteter Ordnungsrahmen soll nicht dirigistisch im Hinblick auf bestimmte wirtschaftliche oder soziale Interessen wirken. Marktwirtschaftliche Ordnungspolitik ... muss zum Nutzen aller geschehen, aber sie muss, wenn sie dem Anspruch freiheitlicher Politik gerecht werden will, offen lassen und respektieren, was jeder Einzelne als Nutzen ansieht. ... In der Sozialen Marktwirtschaft ist es Aufgabe der Ordnungspolitik, dafür die rechtlichen, ökonomischen und sozialen Bedingungen zu schaffen.“ (Schlecht, 2001, S. 11 f.).

Das Konzept der Sozialen Marktwirtschaft basiert letztlich auf zwei elementaren Grundsätzen: Der erste elementare Grundsatz besteht darin, dass das primäre Koordinationsprinzip die marktmäßige Koordination durch preisgesteuerte Wettbewerbsprozesse ist, wobei der Wettbewerb institutionell vor Beschränkungen zu sichern ist, damit die ökonomische Effizienz im Sinne von hohen Wachstumsraten nicht beeinträchtigt wird (vgl. Streit, 2002, S. 306 f.). Den zweiten elementaren Grundsatz bildet das Sozialprinzip, d.h., durch wirtschaftspolitische Lenkungsmaßnahmen soll der soziale Zweck gesichert werden, da die Ergebnisse einer freien Marktwirtschaft nicht immer dem gesellschaftlichen Anspruch sozialer Gerechtigkeit entsprechen - jedoch ohne die Marktapparatur störend zu beeinflussen (vgl. ebenda).

Aus der Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft ergeben sich damit Hinweise auf vorrangige Ziele und Mittel zu ihrer Realisierung, aber auch die Problematik, dass die marktwirtschaftliche Ordnung gleichzeitig gesellschaftspolitisches Ziel als auch Instrument zur Erreichung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ziele ist (Blum, 1980, S. 155 f.). Der Staat als Träger der Wirtschaftspolitik ist dabei besonders gefordert. Seinen Möglichkeiten zu aktiver Wirtschaftspolitik sowie seinen Handlungen muss in der marktwirtschaftlichen Ordnung, im Rahmen der Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft, besondere Aufmerksamkeit gelten (vgl. ebenda, S. 156).

2.2.2.3 Handlungsregeln: Ziel- und Systemkonformität

Im Konzept der Sozialen Marktwirtschaft können einerseits fehlende Märkte und andererseits Koordinations- bzw. Funktionsmängel²⁸ auf bereits bestehenden Märkten, durch die eine marktwirtschaftliche Selbstregulierung nicht hinreichend gewährleistet wird, eine wirtschaftspolitische Korrektur erfordern. Auch kann der Staat gesellschafts- und wirtschaftspolitische Ziele verfolgen, deren Realisierung ebenfalls durch den Marktmechanismus nicht als ausreichend eingeschätzt wird. Für eine befriedigende Lösung des Koordinationsproblems oder für eine befriedigende Verwirklichung wirtschafts- und gesellschaftspolitischer Ziele gilt es in einem sozialmarktwirtschaftlichen System, Kriterien für eine aktive Wirtschaftspolitik zu finden, „die einerseits das Verlassen oder Überschreiten der „reinen Ordnungsidee“ Marktwirtschaft signalisieren und andererseits die angemessene Berücksichtigung des Prinzips der „sozial gesteuerten Marktwirtschaft“ garantieren“ (Blum, 1980, S. 154).

Dies wird durch „die Konformitätsregel zu erreichen versucht, die besagt, dass die Wirtschaftspolitik die Funktionsfähigkeit der Marktwirtschaft nicht gefährdet“ (Fichtel, 1980, S. 51). Um nicht durch Punktualismus, Ad-hoc-Maßnahmen, durch Verbändeeinfluss oder wahlwirksame Wirtschaftspolitik eine inkonsistente Wirtschaftsordnung herzustellen, soll eine rationale Wirtschaftspolitik mit der Konzeption einer Sozialen Marktwirtschaft konform sein. Gemäß Grosseckler geht es bei der Konformitätsdebatte um die Frage,

„anhand welcher Kriterien man entscheiden könne, ob eine vorgeschlagene oder bereits realisierte wirtschaftspolitische Maßnahme im Hinblick auf das Streben nach einer konsistenten Politik akzeptabel ist oder nicht, wie man also funktionelle und dysfunktionelle Maßnahmen unterscheiden könne. Entsprechende Konformitätskriterien können ... als „Maximen rationaler Intervention“ bezeichnet werden ... [und] sollen damit der gleichen Zielsetzung wie die EUCKENSchen Prinzipien dienen.“ (Grosseckler, 1997, S. 53).

²⁸ Beispielsweise in Form von Anpassungsmängeln zwischen Angebot und Nachfrage, die durch den marktlichen Preismechanismus nicht hinreichend gewährleistet werden, oder Informationsmängel aufgrund von Markttransparenz.

Wenn wirtschaftspolitische Maßnahmen rational sein sollen, kommen drei Kriterien, „Marktkonformität“, „Zielkonformität“ und „Systemkonformität“, in Betracht, an denen der Staat als Entscheidungs- und Handlungsträger seine Handlungen im Rahmen der politischen Tätigkeit ausrichten sollte (vgl. ebenda, S. 58). Nachfolgend werden die Kriterien näher erläutert.

Das Gebot der *Marktkonformität* wirtschaftspolitischer Maßnahmen fordert, dass möglichst solche Instrumente eingesetzt werden, die den Markträumungsprozess, speziell die Reagibilität einer funktionierenden Preismechanik, nicht angreifen. Marktkonform sind in diesem Sinn alle Maßnahmen, welche die Preisbeweglichkeit als solche unangetastet lassen; marktinkonform sind hingegen alle Formen von Fest- und Grenzpreisen (vgl. ebenda, S. 56). Beim Kriterium der Marktkonformität wird allerdings bemängelt, dass lediglich auf den Marktprozess als Bewertungskriterium abgestellt wird und dieser Bezug zu eng und zu formal ist, „um ein zureichender Maßstab für die Beurteilung der Kompatibilität wirtschaftspolitischer Maßnahmen im Rahmen einer folgerichtigen ordnungspolitischen Konzeption zu sein“ (Lowinski, 1964, S. 18). Aus diesem Grund ist das Kriterium der Marktkonformität als alleinige Entscheidungsregel in der Praxis nicht haltbar (vgl. Blum, 1980, S. 156). Allerdings ist Müller-Armack der Auffassung, dass der Begriff der Marktkonformität, obgleich er in Grenzfällen unbestimmt sein mag, „in der praktischen Wirtschaftspolitik zur Kennzeichnung von Verfahren genügt, bei denen auf die Funktion des Marktes Rücksicht genommen wird“ (Müller-Armack, 1966, S. 246).²⁹

Für die Beurteilung einer rationalen Wirtschaftspolitik kommen für Tuchtfeldt nur die zwei Konformitätskriterien „Zielkonformität“ und „Systemkonformität“ in Betracht. Jede Maßnahme muss unter diesen beiden Aspekten betrachtet werden, „wenn ihre Beurteilung den Anspruch auf Rationalität erhebt“ (Tuchtfeldt, 1960, S. 208).

Zielkonform sind wirtschaftspolitische Maßnahmen, wenn sie dazu geeignet sind, ein angestrebtes Ziel zu erreichen. Als zielkonform gelten alle Massnah-

²⁹ Zum Problem und zur Kritik der Marktkonformität siehe u.a. Tuchtfeldt, 1960, S. 210 ff.; Streit, 2002, S. 316 f.; Pütz, 1975, S. 212 f.

men, die zur Lösung eines wirtschaftspolitischen Problems beitragen - Maßnahmen, die eine hohe Ergebnisqualität haben - und durch welche das tatsächlich erreichte Ergebnis dem im optimalen Fall erreichbaren Ziel möglichst nahe kommt (vgl. Streit, 2002, S. 311; auch Tuchtfeldt, 1960, S. 208). Die Beurteilung und Überprüfung der Ergebnisqualität wirtschaftspolitischer Maßnahmen erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Effektivität, d.h. der Zweckmäßigkeit und Nützlichkeit bezogen auf die Zielsetzung, mit anderen Worten: „Werden die richtigen Dinge getan?“ bzw. „Ist die Maßnahme zweckmäßig?“.

Zielkonformität deckt sich in engerer Fassung mit dem Begriff der Effektivität, die gegeben ist, wenn durch den Einsatz eines Instruments (Mittel) eine Annäherung vom Istzustand an den Sollzustand bewirkt wird (Impulsrichtungsbedingung) und der Mitteleinsatz zur Folge hat (Grossekettler, 1997, S. 55), „dass eine Grenzlinie erreicht wird, die als Unter- oder Obergrenze oder auch als Festwert definiert werden kann und angibt, wann das Ziel als „realisiert“ gelten soll (Impulsstärkebedingung)“ (ebenda). In weiterer Fassung müssen bei der Zielkonformität auch Neben- und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Dabei gilt, dass in einer bestimmten Situation dann jenes Mittel zielkonform ist, wenn das Hauptziel effektiv realisiert wird und möglichst eine geringe Anzahl von Nebenzielen verletzt werden, damit Neben- und Wechselwirkungen tolerabel sind (vgl. ebenda, S. 55 f.).

Wirtschaftspolitische Maßnahmen können zielkonform und dennoch unvernünftig sein und zwar dann, „wenn sie im Widerspruch zur wirtschaftspolitischen Konzeption stehen“, also systeminkonform sind. Die Prüfung der Systemkonformität hat deshalb in einem zweiten Schritt zu erfolgen (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 209). Anhand des Kriteriums der *Systemkonformität*, die auch als Ordnungskonformität bezeichnet wird, gilt es zu prüfen, „welche Mittel unter dem Aspekt der wertenden Vorentscheidung über die wirtschaftspolitische Generallinie zur Lösung bestimmter Probleme zugelassen werden können“ (ebenda, S. 207).³⁰ Eine solche Generallinie ist für die Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland die wirtschaftspolitische Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft. Mit anderen Worten: Es gilt danach zu fragen, ob „eine wirt-

³⁰ Das Prinzip der Systemkonformität ist weiter als das der Marktkonformität und bezieht diese gewissermaßen mit ein (vgl. Pütz, 1975, S. 212).

schaftspolitische Maßnahme zur Wirtschaftsordnung eines Landes passt“ (Grossekettler, 1997, S. 57).

Für die Soziale Marktwirtschaft bedeutet das Kriterium der Systemkonformität, „dass vor allem die Qualität von Lenkungsmaßnahmen im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit marktmäßiger Koordination zu beurteilen ist“ (Streit, 2002, S. 314), da das marktwirtschaftliche Koordinationsverfahren der zentrale Bezugspunkt in dieser Ordnungskonzeption ist. Das heißt konkret, dass alle wirtschafts- und sozialpolitischen Lenkungsmaßnahmen, welche die marktmäßige Koordination durch preisgesteuerte Wettbewerbsprozesse beeinflussen, systeminkonform und mit einer Marktwirtschaft nicht vereinbar sind. Lenkungsmaßnahmen sollten eine positive oder zumindest keine Wirkung auf den Wettbewerb und den Marktpreismechanismus haben (vgl. Pütz, 1975, S. 212). „Verbesserungen oder Minderungen der Funktionsfähigkeit dieses Koordinationsverfahrens bedeuten zugleich, dass einige der mit dem konkreten dualistischen System angestrebten Ziele positiv, andere dagegen negativ beeinflusst werden. Damit entstehen Abwägungsprobleme.“ (Streit, 2002, S. 314).

Allerdings ist die Frage nach dem Grad der Systemkonformität einer wirtschaftspolitischen Maßnahme nicht immer einfach zu beantworten, da dies „eine Frage der Gewichtung der einzelnen Komponenten“ (Wölling, 1987, S. 16) des vorherrschenden Mischsystems ist und die Feststellung, ob eine wirtschafts- und sozialpolitische Maßnahme systemkonform, systemneutral oder systemkonträr ist, lediglich annäherungsweise möglich sein wird, da die Grenzen zwischen den Konformitätsgraden fließend sind (vgl. Streit, 2002, S. 315). In der Literatur sind deshalb Abstufungen des Konformitätsgrades üblich. So lassen sich nach einer Einteilung Tuchtfeldts folgende fünf Konformitätsgrade unterscheiden, nach denen eine wirtschaftspolitische Maßnahme systemnotwendig, -fördernd, -adäquat, -verschlechternd und -zerstörend sein kann (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 225 ff.).

Systemnotwendig sind alle Instrumente, die in einem marktwirtschaftlichen System die Marktmechanik in Gang setzen. Bei einer marktmäßigen Koordination „geht es darum, die Kompetenzverteilung sowie ihre Kontrolle und die Art der Leistungsanreize rechtlich auszugestalten. Das betrifft ... die Institutionen,

welche die Privatautonomie und ihre Wahrnehmung konstituieren und regeln. Von den wirtschaftspolitischen Aufgabenbereichen ist damit in erster Linie die Ordnungspolitik angesprochen.“ (Streit, 2002, S. 315). In der Anwendung auf die Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft ist vor allem an Euckens konstituierende Prinzipien der Wettbewerbsordnung, primär an das zentrale Ordnungsprinzip eines funktionsfähigen Preissystems, zu denken (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 226).

Systemfördernd sind solche Maßnahmen, die die Funktionsfähigkeit des Systems einer Volkswirtschaft sichern, dazu gehören Maßnahmen, die eine Verbesserung der Spielregeln des Marktmechanismus über das systemnotwendige Maß ergänzen, unter anderem die Förderung von Markttransparenz (vgl. ebenda, S. 226 f.).

Maßnahmen, bei denen vermutet wird, dass sie den Lenkungsmechanismus in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen, werden als systemadäquat bezeichnet. Zu erwähnen ist die Erhebung von Steuern³¹ oder die Durchsetzung metaökonomischer Ziele³² (vgl. ebenda, S. 229).

Bei systemverschlechternden Eingriffen handelt es sich um Eingriffe, welche die Funktionsfähigkeit des marktwirtschaftlichen Systems mindern, ohne es jedoch zu zerstören,³³ während systemzerstörende Maßnahmen eine Inkongruenz zur geltenden Ordnungsform darstellen und das vorherrschende Koordinationsverfahren in beträchtlichem Umfang einschränken oder ausschalten, bspw. Preis- und Lohnkontrollen (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 231; auch Streit, 2002, S. 315 f.).

Die Wirtschaftspolitik hat die Neigung, entweder in einen unrealistischen Doktrinarismus zu verfallen, d.h. gegen die Lehre der historischen Erfahrungen

³¹ Steuern dienen dem Staat als Mittelbeschaffung zur Durchführung seiner Aufgaben und berühren die Funktionsfähigkeit des Marktmechanismus nicht, da sie als neue Daten assimiliert werden (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 229).

³² Beispielsweise die Raumordnung, die langfristigen Bebauungspläne der Stadt oder Vorschriften zur Verbesserung der hygienischen Verhältnisse (vgl. ebenda).

³³ Beispielsweise die Haftungsbeschränkung, das Patentrecht oder die Handwerksordnung (vgl. ebenda, S. 230).

zu handeln, oder in einen grundsätzlichen Punktualismus abzugleiten, „welcher die Wirtschaftspolitik zu einem Chaos unzusammenhängender oder widerspruchsvoller Maßnahmen macht“ (Eucken, 2004, S. 251). Mit der Berücksichtigung des Kriteriums der Systemkonformität in der Sozialen Marktwirtschaft soll einem orientierungslosen Interventionismus vorgebeugt werden, der durch zwei Faktoren begünstigt wird:

- „durch die mögliche Verengung des Blickfeldes bei denjenigen, die sich vornehmlich mit speziellen Problemen des Teilbereichs Wirtschaft beschäftigen und Einfluss nehmen, sei es direkt in politischer Funktion ... , sei es als Wahrer von Gruppeninteressen;
- durch den Erfolgsdruck, dem politisch Handelnde ausgesetzt sind und aus dem heraus solche Maßnahmen günstig erscheinen, die angesichts der Kürze von Legislaturperioden möglichst schnell und leicht zurechenbar Zielwirkungen zeigen, auch wenn mit negativen Fernwirkungen zu rechnen ist.“ (Streit, 2002, S. 314).

Die Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft ist ein langfristiges Leitbild für das Handeln der wirtschaftspolitischen Entscheidungsträger, es dient diesen gleichsam als Grundlage für rationale wirtschaftspolitische Entscheidungen (vgl. Pütz, 1975, S. 214). Systemkonformität als Entscheidungsregel kann als Kriterium dafür verstanden werden, wie sich eine wirtschafts- oder sozialpolitische Maßnahme zur Funktionsfähigkeit des dualistischen Wirtschafts- und Gesellschaftssystems verhält (vgl. Fichtel, 1980, S. 53). Die Anwendung dieser Konformitätsregel bedeutet für die praktische Wirtschaftspolitik,

„dass bei gleichem Zielerreichungsgrad alternativer Maßnahmen die systemkonforme der weniger oder nicht systemkonformen Maßnahme vorzuziehen ist. Bei unterschiedlichem Zielerreichungsgrad ist zwischen den Nachteilen der Verletzung der marktwirtschaftlichen Ordnung und den Nutzengewinnen der wirtschafts- und sozialpolitischen Lenkungsmaßnahmen abzuwägen.“ (ebenda, S. 53 f.).

Generell sind im Konzept der Sozialen Marktwirtschaft staatliche Eingriffe in das Wirtschaftsgeschehen in begrenztem Maße möglich und zulässig, wenn sie im Hinblick auf das Koordinationsverfahren systemkonform sind. Steuernde Handlungen des Staates dürfen aufgrund der Konformitätsregeln vor allem die Funktionsfähigkeit des Marktapparates nicht beeinträchtigen, sie haben Datenänderungen möglichst vor oder nach Wirksamwerden des Marktmechanismus vorzunehmen, ohne diesen Marktmechanismus selbst aufzuheben (vgl. Lowinski, 1964, S. 13); die Eingriffe müssen „aus dem Felde der Preisbildung hinausverlegt und entweder davor- oder dahintergeschaltet werden“ (ebenda).³⁴

2.2.3 Mietpreispolitik

2.2.3.1 Begriffsbestimmung

Es ist gewiss in jedem Teilgebiet einer Disziplin nicht immer einfach, den Forschungsgegenstand zu definieren. Dies gilt auch im vorliegenden Fall für den Begriff der Mietpreispolitik. Der Begriff wird zwar in Deutschland im Zusammenhang mit einer Reihe von Adjektiven gebraucht, in der bundesdeutschen Literatur findet sich jedoch explizit keine Definition des Begriffs, weshalb es wenig Sinn macht, die Ausführungen mit einer Begriffsbestimmung zu beginnen.³⁵

Bereits zum Begriff „Preispolitik“ findet man in der einschlägigen Literatur verhältnismäßig selten Definitionen, „selbst in Werken nicht, die das Wort Preispolitik in ihren Titel aufgenommen haben“ (Lindemann, 1968, S. 60). Wird man dennoch fündig, so gibt es aufgrund der Unterteilung der Wirtschafts-

³⁴ Damit sind, auch nach ordoliberaler Vorstellung, soziale Korrekturen möglich und vereinbar, wenn darauf geachtet wird, dass diese systemkonform sind und sozialpolitische Maßnahmen nicht das marktwirtschaftliche Koordinationsprinzip beeinträchtigen. Entsprechend den Ausführungen von Eucken werden auch „bei der besten Ordnungspolitik soziale Hilfsmaßnahmen nötig sein ... denn vollkommene Lösungen gibt es hier nicht“ (Eucken, 2004, S. 313); richtig verstandene Sozialpolitik ist jedoch universaler Art und identisch mit der Politik zur Ordnung der Wirtschaft oder Wirtschaftsverfassungspolitik, so dass die übrige Ordnungspolitik nicht durchkreuzt wird und dadurch eventuell neue soziale Probleme geschaffen werden (vgl. ebenda, S. 313 f.).

³⁵ Häufige, die Mietpreispolitik betreffende Eigenschaften sind: eine sozialgerechte, maßvolle, verfehlte, moderate, verschärfte, aktive oder offensive Mietpreispolitik.

wissenschaften in Volks- und Betriebswirtschaftslehre unterschiedliche Begriffsbestimmungen von „Preispolitik“ (vgl. ebenda).

In Vahlens Wirtschaftslexikon findet sich unter dem Stichwort „Preispolitik“ zunächst eine betriebswirtschaftliche Begriffsbestimmung. Danach ist unter Preispolitik die betriebliche Preis- oder Entgeltpolitik zu verstehen, die alle Informations- und Aktionsentscheidungen zur Bestimmung und Durchsetzung der von einer Unternehmung geforderten Preise umfasst. An gleicher Stelle wird Preispolitik als staatliche Preissetzung („Preisregulierung“) bezeichnet und der Volkswirtschaftslehre zugeordnet (vgl. Diller, 1987, S. 1489 f.). Im Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften (HdWW) wird als Preispolitik „die Preisregulierung durch staatliche Stellen“ bezeichnet, weshalb sie als ein Bestandteil der Wirtschaftspolitik zu betrachten ist (vgl. Woll, 1981, S. 202). Auch im Handwörterbuch der Sozialwissenschaften (HdSW) wird die Preispolitik der Wirtschaftspolitik zugeordnet (vgl. Meinhold, 1961, S. 499 f.).

Lindemann sieht eine betriebs- und volkswirtschaftliche Differenzierung als wenig befriedigend an, des Weiteren ist er der Auffassung, dass Wirtschaftspolitik heutzutage auch von nichtstaatlichen Trägern betrieben werden kann (Lindemann, 1968, S. 60), weshalb er eine allgemeine Definition von Preispolitik vorschlägt, unter der „alle marktbedeutsamen Maßnahmen und Entscheidungen zu verstehen [sind], die durch Gestaltung von Preisen das Erreichen bestimmter Ziele fördern sollen“ (ebenda). Er betont ausdrücklich das Wort „marktbedeutsam“, um auf den Gesichtspunkt des Durchsetzungsvermögens, das heißt der wirtschaftlichen oder politischen Macht zur Beeinflussung des Marktgeschehens, hinzuweisen. Aus dieser Begriffsbestimmung geht auch hervor, „welche einzelnen Elemente jede Preispolitik enthalten muß:

1. Subjekte, die etwas beeinflussen wollen
2. Ziele, welche die Subjekte anstreben
3. Objekte, auf welche die Subjekte einwirken wollen
4. Mittel und Wege, auf denen die Subjekte die Objekte zielbestimmt beeinflussen.“ (ebenda, S. 62).

Der Ansatz der vorliegenden Arbeit, Mietpreispolitik als Sonderdisziplin der Wirtschaftspolitik zu betrachten, lässt es zweckmäßig erscheinen, in Anlehnung an die oben genannten Begriffsbestimmungen im HdWW und HdSW, den Bereich der Mietpreispolitik ausgehend vom Begriff der allgemeinen Wirtschaftspolitik und den für die Preispolitik relevanten Elementen gemäß Lindemann zu bestimmen.

Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit soll unter Politik das Handeln des Staates im Sinne Max Webers verstanden werden. Politik im Staat ist erst dadurch möglich, dass der Staat eine wesentliche Machtfunktion inne hat, Macht bedeutet dabei jede Chance, den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen (vgl. Weber, 1976, S. 28 ff.; siehe auch Freund, 1961, S. 356 f.). Als Staat gelten für die weiteren Darstellungen diejenigen Instanzen und Institutionen, wie beispielsweise Parlament, Regierung, „die hoheitliche Entscheidungsbefugnis (Kompetenz) haben und über das Monopol der legalen Zwangsgewalt (Macht) zur verbindlichen Durchsetzung ihrer Entscheidungen verfügen (Entscheidungsträger)“ (Cassel, 1988, S. 314).³⁶

Wirtschaftspolitik ist ein Teilbereich der allgemeinen praktischen Politik (vgl. Giersch, 1960, S. 18; ebenso Pütz, 1975, S. 4; Tuchtfeldt, 1982, S. 179). Gegenstand der Wirtschaftspolitik ist das Wirtschaftsgeschehen in einer Volkswirtschaft. Wirtschaftspolitik ist die Gesamtheit sämtlicher Bestrebungen, Handlungen und Maßnahmen des Staates, deren Ziel darin besteht, das Wirtschaftsgeschehen in einem Bereich oder Gebiet zu ordnen und zu steuern (vgl. Giersch, 1960, S. 17; ebenso Cassel, 1988, S. 314).³⁷ Es handelt sich, wie

³⁶ Der Staat als Entscheidungsträger der originären Entscheidungskompetenz ist Ausdruck der gesellschaftlichen Willensbildung, die sich in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Prinzip der Gewaltenteilung auf die Legislative, Exekutive und Judikative verteilt. „Wer - wie Gewerkschaften, Arbeitgeberverbände, Kirchen, Politikberater usw. - lediglich über Möglichkeiten wirtschaftspolitischer Einflussnahme (Macht ohne formale Kompetenz) verfügt, gilt dagegen als Einflusssträger.“ (Cassel, 1988, S. 314; vgl. auch Tuchtfeldt, 1982, S. 179 f.).

³⁷ In der Literatur wird die Wirtschaftspolitik weiter untergliedert. Eine grobe Unterteilung erfolgt i.d.R. in Ordnungs- und Prozesspolitik, die jeweils wiederum weiter differenziert werden. Erstere zielt auf die Rahmenbedingungen ab, unter denen die Subjekte ihre Entscheidungen fällen, letztere ist dadurch gekennzeichnet, dass der Staat entweder selbst am Markt auftritt oder endogene Variablen direkt verändert. Zur Ordnungspolitik zählt man im allgemeinen Handelspolitik, Strukturpolitik, Wettbewerbspolitik. Zur Prozesspolitik zählen insbesondere die Geld- und

Schiller es in einer kürzeren Form ausdrückt, um gestaltende und beeinflussende Maßnahmen, die der Staat im Hinblick auf den Wirtschaftsprozess, die Wirtschaftsstruktur und die Wirtschaftsordnung trifft (vgl. Schiller, 1962, S. 210).

Eine Wirtschaftspolitik in einem sozial-marktwirtschaftlichen System, die grundsätzlich das Ziel hat, die Ergebnisse am Markt zu beeinflussen und zu gestalten, richtet sich darauf, die bestimmenden Aktionsparameter - Preise, Mengen und Qualitäten von ökonomischen Gütern (Waren, Dienstleistungen usw.) - für die Transaktionen am Markt zu gestalten und zu beeinflussen (regulieren); dazu zählt auch eine Preisregulierung durch staatliche Stellen („Preispolitik“). Preispolitik ist dabei eines der ältesten, vielleicht das älteste Mittel der Wirtschaftspolitik, um mit wirtschaftspolitischen Mitteln Einfluss auf den Preis eines Gutes zu nehmen, wobei sich allerdings im Laufe der Zeit, vor allem mit dem Vordringen des Liberalismus, die preispolitischen Eingriffe verminderten (vgl. Meinhold, 1961, S. 499 f.):

„Die zentrale Rolle, die dem Preismechanismus für die Ordnung des Wirtschaftsgeschehens zugewiesen wurde, löste den Staat nicht nur von der Verantwortung für die Preisbildung, die er in den Zeiten ständischer Ordnungen wohl immer gespürt, wenn auch nicht immer getragen hatte - es wird dem Staat nicht einmal das Recht zugesprochen, preispolitisch einzugreifen und damit den Ordnungsmechanismus zu stören.“ (ebenda, S. 500).

Übertragen auf den Mietmarkt geschieht die Einflussnahme des Staates für den Mietpreis des spezifischen Gutes Mietwohnung in Form von „Mietpreispolitik“. Die bisherigen Ausführungen abschließend und zusammenfassend, kann Mietpreispolitik, als Teilbereich der allgemeinen Wirtschaftspolitik, wie folgt definiert werden:

Fiskalpolitik (zur Untergliederung siehe u.a. Tuchtfeldt, 1982, S. 179 ff.; auch Cassel, 1988, S. 313 ff.; Giersch, 1960, S. 1 ff.).

Die Mietpreispolitik erstrebt eine bewusste Steuerung der Mietpreisgestaltung im Hinblick auf die Verwirklichung übergeordneter Ziele. Sie umfasst die Gesamtheit marktbedeutsamer, behördlicher Maßnahmen, welche auf die Ordnung bzw. Gestaltung jenes Preises gerichtet sind, der als Entgelt für die Wohnungsnutzung zu entrichten ist (vgl. Enderle, 1969, S. 26).

In welche Richtung die Mietpreise geregelt werden, ist an dieser Stelle zunächst nicht relevant (dazu ausführlich in Kapitel 3), die Praxis in Deutschland kennt jedoch seit Beginn der siebziger Jahre vorrangig die Beeinflussung der Mietpreise nach unten, so dass jetzt bereits vorweggenommen werden kann, dass der primäre Zweck der Mietpreispolitik regulierungspolitisch nach Möglichkeit die Verhinderung übermäßiger Mietpreissteigerungen ist. Analog zur Wirtschaftspolitik determiniert auch das Leitbild der Sozialen Marktwirtschaft die Grundsätze der Mietpreispolitik, d.h., die bereits skizzierten Handlungsregeln für wirtschaftspolitische Maßnahmen entsprechend den Konformitätskriterien sind auch im Zuge mietpreispolitischer Maßnahmen zu beachten. Aus der oben genannten Definition geht auch hervor, welche Elemente die Mietpreispolitik enthält, diese sollen nachfolgend näher erläutert werden.

2.2.3.2 Elemente der Mietpreispolitik

2.2.3.2.1 Träger, Gegenstand und Arten

Aus der Definition zur Mietpreispolitik lässt sich ableiten, dass nur der Staat als Entscheidungsträger der Mietpreispolitik in Frage kommt, da nur er kraft Hoheitsaktes über die Kompetenz zur Einflussnahme auf die Mietpreisgestaltung verfügt.

Im Vergleich dazu besitzen die Interessenverbände der Mieter und Vermieter, die so genannten Einflussträger, „nur“ Macht ohne formale Kompetenz (vgl. Cassel, 1988, S. 314). Da den Interessengruppen sowohl der Mieter als auch der Vermieter keine hoheitlichen Machtmittel zur Verfügung stehen, können sie nicht unmittelbar in die mietpreispolitische Gestaltung eingreifen. Aufgrund ihrer Marktmacht besteht für sie jedoch die Möglichkeit, einen wesentlichen Einfluss auf die Durchführung von mietpreispolitischen Maßnahmen zur

Berücksichtigung ihrer Interessen auszuüben. Unter mietpreispolitischen Gesichtspunkten ist hier zum einen die Interessengruppe der Mieter, vertreten durch den Deutschen Mieterbund (DMB), von Bedeutung, zum anderen die Gruppe der Vermieter, die überwiegend im Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und im Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund) organisiert sind. Die Wahrnehmung von gleichgerichteten Interessen einer größeren Anzahl von Mitgliedern auf dem Mietmarkt ist dabei die vorrangige Aufgabe der genannten Interessengruppen, die in der Praxis eine verhältnismäßig große Marktmacht darstellen, wodurch gegenüber den für die Mietpreispolitik verantwortlichen Politikern, im Austausch gegen Wählerstimmen, Gruppenforderungen durchgesetzt werden sollen. Diesem Gruppenphänomen kommt nach Behrends innerhalb der Wirtschaftspolitik, und damit auch der Mietpreispolitik, zunehmend mehr Bedeutung zu, so dass mehr und mehr eine korporatistische Mietpreispolitik praktiziert wird und die Marktkräfte auf diese Art und Weise von der Politik ausgehebelt werden (vgl. Behrends, 2001, S. 159).

Der Gegenstand einer staatlichen Preisregulierung sind die Entgelte für ökonomische Güter auf den verschiedensten Märkten. Gegenstand der Mietpreispolitik sind die periodischen Entgelte („Mietpreise“) für den zeitlich mehr oder weniger beschränkten Nutzenstrom, den der Mieter kontinuierlich aus dem Wirtschaftsgut Wohnung bezieht. In einer hochkomplexen sozial-marktwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung wird es allerdings dem Träger einer Preispolitik kaum gelingen, den tatsächlichen Marktpreis fest zu bestimmen bzw. den Preis so nahe zum Preis eines unbehinderten Marktes festzusetzen, dass er nur geringfügig von einem Marktpreis abweicht. Dies gilt auch für den Staat als Träger der Mietpreispolitik.

„Eher ist es meist möglich, auf die an der Preisbildung beteiligten Größen, nämlich die ... Faktoren Angebot, Nachfrage und Marktausgleichsmechanismus, einzuwirken.“ (Lindemann, 1968, S. 66). So kann die mietpreispolitische Aktivität des Staates dahingehend unterschiedlich sein, welcher dieser Faktoren beeinflusst wird. Als Gegenstand der Mietpreispolitik kommen dann neben dem Mietpreis selbst die beiden Marktseiten sowie „der Marktmechanismus, der den Ausgleich der beiden Seiten mehr oder weniger gut bewirkt“ (ebenda), in Betracht.

2.2.3.2.2 Ziele

Mietpreispolitik hat in Deutschland eine lange Tradition, die keinen integralen, sondern grundsätzlich einen ordnungspolitischen oder interventionistischen Charakter besitzt, um entweder den Marktmechanismus zu unterstützen oder um gewisse für unerwünscht gehaltene Folgen des Marktmechanismus zu beseitigen oder zu mildern (vgl. Meinhold, 1961, S. 508). Heutzutage werden mietpreispolitische Interventionen grundsätzlich mit sozialpolitischen Argumenten unabhängig von der Versorgungslage gerechtfertigt,³⁸ „d.h., dass der sozialpolitische Aspekt des Wohnen[s] gegenüber dem ökonomischen in den Vordergrund tritt, da dem Marktmechanismus ein sozialverträglicher Ausgleich nicht zugetraut wird“ (Jenkis, 2001 a, S. 70). Durch mietpreispolitische Maßnahmen soll der wirtschaftlich Schwächere geschützt und damit die soziale Lage bestimmter Bevölkerungsgruppen verbessert werden.

In der Praxis gibt es zwei überragende Motive, mit denen mietpreispolitische Maßnahmen begründet werden:

(1) Die hohe Bedeutung des Wohnens. Der Mieter ist auf den Nutzenstrom, den er aus einer Mietwohnung bezieht, unverzichtbar angewiesen. Das Wohnungsbedürfnis zählt ebenso wie die Grundbedürfnisse nach Nahrung und Kleidung zu den elementaren Lebensbedürfnissen, dessen „Befriedigung bis zu einem bestimmten Grad unabweisbar ist, soweit man nicht ernsthaft physische oder psychische Schädigungen in Kauf nehmen will“ (Lowinski, 1964, S. 110).

(2) Der hohe Anteil der Mietausgaben für die Bruttokaltmiete³⁹ am verfügbaren Haushaltseinkommen, die Mietbelastung, die als Gradmesser für

³⁸ Darin liegt allerdings nicht ihr eigentlicher Ursprung, „vielmehr waren es jeweils historische Sondersituationen wie Kriege und Inflationen, die den Staat“ (Suntum, 2001, S. 805) zum mietpreispolitischen Handeln zwangen. Hierbei handelt es sich um staatliche Eingriffe in einer akuten Notlage. Jenkis bezeichnet diese Art von Eingriffen als Notlagen-Interventionen, um den knappen Wohnraum nach sozialnormativen Kriterien zu verteilen, es ist eine Verteilungspolitik (vgl. Jenkis, 2001 a, S. 70).

³⁹ Zu den unterschiedlichen Mietbegriffen (Mietzinsstrukturen) wie bspw. Bruttokaltmiete, Nettokaltmiete siehe u.a. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 23; auch Börstinghaus/Clar, 1997, S. 86 f.

die Angemessenheit von Wohnkosten und ihre soziale Verträglichkeit angesehen wird.⁴⁰ Bundesweit lag die Mietbelastung für das Jahr 2002 im Durchschnitt bei 21,7 %, in den alten Bundesländern bei 22,2 % und in den neuen Bundesländern bei 20 % (siehe BT-Drucks. 15/2200, S. 20).

Wohnraum ist in der Tat ein Gut, das begehrt ist. Gleichwohl kostet es Anstrengungen, dieses Gut zu erstellen. Es braucht also angemessene Anreize, damit Mietwohnraum geschaffen wird und

„entsprechend seiner relativen Knappheit im Vergleich zu anderen Gütern, die die Menschen ebenfalls begehren, zwischen diesen aufgeteilt wird. Diese Funktion erfüllen in effizienter Weise Preise, wie hier Mieten, wie sie auf Märkten zustande kommen, auf denen viele Anbieter und ... Nachfrager miteinander wetteifern. Das Postulat gegenüber allen wirtschaftlichen Aktivitäten, dass sie nämlich effizient sein sollen, ist auch im Wohnungswesen zu erheben.“ (BT-Drucks. 13/159, S. 57).

Dies bedeutet, dass grundsätzlich die Versorgung, „der Konsum“ von Wohnraum, nach den Regeln der Marktwirtschaft zu erfolgen hat und der Bedarf an Mietpreispolitik, an Regelungen zur Korrektur des Marktmechanismus, vorsichtig einzuschätzen ist (vgl. ebenda). Allerdings richtet sich die Art und der Umfang staatlichen Handelns nach den Zielen, die der Kompetenzträger anstrebt, und nach dem Gewicht, das er ihnen beimisst. Wie in der Wirtschaftspolitik besteht auch die Kardinalaufgabe für die Mietpreispolitik, aufgrund der marktwirtschaftlichen Grundorientierung unseres Wirtschafts- und Gesellschaftssystems, in der Gewährleistung eines marktwirtschaftlichen Ordnungsrahmens. Daneben stehen dann die spezifischen sozialpolitischen Ziele der Mietpreispolitik, die den besonderen Rang der Wohnung als Lebensmittelpunkt reflektieren, aber den Blick auf die marktwirtschaftliche Orientierung nicht verstellen sollen.

⁴⁰ „Die Mietbelastung ist außer von der Mietpreisentwicklung auch vom Einkommen, der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung und letztendlich von den Präferenzen der Nachfrager, d.h. der Bereitschaft, für das Wohnen einen mehr oder minder großen Anteil des Einkommens auszugeben, abhängig.“ (BT-Drucks. 15/2200, S. 20).

Analog zur Wirtschaftspolitik, in der das primäre Ziel die Realisierung eines gesellschaftlichen Wohlfahrtsoptimums sowohl in seiner absoluten Größe des Sozialprodukts als auch hinsichtlich seiner Verteilung ist (vgl. Pütz, 1975, S. 59), ist auch die Mietpreispolitik letztlich auf dieses Fernziel ausgerichtet (vgl. Enderle, 1969, S. 28).⁴¹ Unmittelbarer Zweck mietpreispolitischer Maßnahmen, unabhängig von der Zeit und der Regierung, ist natürlich stets die Gestaltung der Mietpreise, wodurch mittelbar die eigentlichen Ziele erreicht werden sollen.

2.2.3.2.3 Instrumente

Als letztes Element der Mietpreispolitik sollen die Mittel zur Durchsetzung mietpreispolitischer Maßnahmen erörtert werden. Aus der Definition zur Mietpreispolitik, „der Ordnung bzw. Gestaltung“, ergibt sich, dass für mietpreispolitische Maßnahmen mehrere Mittel zur Disposition stehen.

Um die Mittel der Mietpreispolitik überschaubar zu machen, greift der Verfasser auf die naheliegende preispolitische Mittel-Systematik von Meinhold zurück und trennt die Mittel der Mietpreispolitik nach dem Kriterium, auf welche „Art und Weise“ die mietpreispolitischen Maßnahmen die Mietpreisbildung beeinflussen. Entsprechend diesem Kriterium lassen sich die Mittel danach klassifizieren, ob sie direkt oder indirekt preiswirksam sind.

Zu den *Mitteln der direkten Einflussnahme* auf den Mietpreis, den so genannten direkten Mietpreisregulierungen, mit denen der Preismechanismus unmittelbar angetastet bzw. beeinflusst wird, gehören sowohl Festpreise als auch Grenzpreise.⁴²

⁴¹ Dieses Wohlstandsziel ist jedoch nicht als Ober- oder Hauptziel, sondern im Sinne von Pütz als summativer Begriff in der Form eines „Zielbündels“, eines Systems von Zielen, die allgemein staatspolitische, wirtschaftspolitische oder sozialpolitische Ziele anstreben, zu verstehen, und die als Teilziele und nicht als Unter- oder Vorziele anzusehen sind (vgl. Pütz, 1975, S. 83).

⁴² Für Ludwig von Mises sind preispolitische Eingriffe, deren Zweck darin besteht, Preise von Gütern oder Dienstleistungen anders festzusetzen, als der unbehinderte Markt sie bilden würde, in einer Wirtschaftsordnung, in der die zentrale Rolle der Preismechanismus spielt, sinn- und zweckwidrig, weil das Übel, das durch preispolitische Eingriffe bekämpft werden soll, noch ganz gewaltig vermehrt wird. Er spricht in diesem Zusammenhang von Preistaxen (Ordnungstaxen und echten Taxen), die nach seiner Meinung zum einen, wenn sie den Marktpreis nur konstatieren sollen, überflüssig sind. Zum anderen sind sie schlichtweg schädlich, wenn da-

- (1) Festpreise dürfen weder über- noch unterschritten werden und werden zu- meist aus sozialpolitischen Erwägungen oder bedingt durch Notlagen- situationen verordnet, wie beispielsweise das Einfrieren der Mietpreise („Mietpreisstopp“) in den Nachkriegsjahren (vgl. Woll, 1981, S. 203).
- (2) Das zweite Instrument direkter Mietpreisregulierungen, die heute von großer Bedeutung sind, stellen die Grenzpreise dar, auf die sich die folgenden Ausführungen im wesentlichen beschränken werden. Die Bezeichnung „Grenzpreise“ dient als Oberbegriff für die bekannteren Ausdrücke Höchst-, Mindest- und Spannenpreise. Bei Grenzpreisen „wird der Preis nicht fixiert, sondern lediglich festgelegt, welche Höhe (Höchst- und Mindestpreise) oder Schwankungsbreite (Spannenpreise) er haben darf“ (ebenda). Die Fest- legung von Höchstpreisen erfolgt in der vorherrschenden Wirtschafts- ordnung durch die Ausgestaltung des Ordnungsrahmens, durch den die „Verhaltens- oder Spielregeln“ in Form von Empfehlungen oder Rechts- normen abgesteckt werden, innerhalb derer Mieter und Vermieter agieren, mithin unter welchen Bedingungen auch die Mietpreise gebildet und erhöht werden können (vgl. Pütz, 1975, S. 103).

Der Schwerpunkt liegt dabei in der Anwendung von Rechtsnormen in Form von Geboten und Verboten, wobei „je nach Intensität den Marktkräften ein engerer oder weiterer Handlungsspielraum“ (Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 222) verbleibt. Ein weitreichendes und sehr differenziertes ordnungspolitisches Instrument, durch den der Staat den Mietpreisbildungsprozess direkt beeinflusst und steuert, „ordnungspolitisch korrigiert“, sind die Regelungen zur Miethöhe (insbesondere die Vergleichs- mietenregelung, siehe dazu Kapitel 3), die durch die strafrechtlichen Bestimmungen der Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz⁴³ -

durch der Preis abweichend vom Marktpreis festgesetzt werden soll, weil dadurch das markt- wirtschaftliche Gleichgewicht nur gestört wird, ohne den Begünstigten wirklich helfen zu können (vgl. Mises, 1976, S. 9 f. und 123 ff.; vgl. auch Meinhold, 1961, S. 500).

⁴³ Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) i.d.F. vom 3.6.1975, BGBl. I, S. 1313 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2001, BGBl. I, S. 3574.

WiStG) und des Mietwuchers (§ 291 Strafgesetzbuch⁴⁴ - StGB) ergänzt werden (vgl. ebenda, S. 223). Mit ihrer Hilfe sollen „im Sinne sozialpolitischer Zielsetzungen Mietsteigerungen ausgeschaltet oder begrenzt werden, um den Mieter vor zu hohen Belastungen durch das Wohnen zu schützen“ (ebenda).

Demgegenüber sind die *Mittel der indirekten Einflussnahme* solche, die erfahrungsgemäß den infragestehenden Mietpreis beeinflussen werden, ohne aber den Preismechanismus selbst anzutasten, wobei die Wirkung der indirekten Beeinflussung keineswegs geringer sein muss als bei den direkten Maßnahmen (vgl. Woll, 1981, S. 203). Zu den Mitteln indirekter mietpreispolitischer Maßnahmen gehören:

- (1) Subjektsubventionen, mit denen auf den infragestehenden Preis über die den Marktteilnehmern zur Verfügung stehende Kaufkraft Einfluss genommen wird. Dazu gehören in erster Linie Wohngeldzahlungen, an bestimmte Personen geleistete Zahlungen zur Stärkung ihrer Kaufkraft.⁴⁵
- (2) Die expansive oder restriktive Beeinflussung von Angebot und Nachfrage, dazu zählt u.a. die Förderung durch Steuervergünstigungen oder aber Objektsubventionen, z.B. sozialer Wohnungsbau, mit dem das Angebot unmittelbar ausgeweitet wird.⁴⁶
- (3) Die Gestaltung der Marktform.⁴⁷ Über die Marktformgestaltung wird versucht, die Realität an das Modell der vollkommenen Konkurrenz anzunähern und damit den Gleichgewichtspreis ohne andere Eingriffe in die Nähe des

⁴⁴ Strafgesetzbuch (StGB) i.d.F. vom 13.11.1998, BGBl. I, S. 3322 zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.8.2005, BGBl. I, S. 2272.

⁴⁵ Zur Subventionsart Wohngeld siehe u.a. Eekhoff, 2002, S. 196 ff.; auch Nacht-kamp/Hudelmaier, 1993, S. 1 ff.

⁴⁶ Vgl. hierzu u.a. Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 228 ff.; Wölling, 1987, S. 321 ff.; Eekhoff, 2002, S. 168 ff.

⁴⁷ Die Lehre von den Marktformen beschäftigt sich mit der Klassifikation der einzelnen Märkte nach Eigenschaften (qualitativ und quantitativ) für die Erklärung der Preisbildung im Rahmen der Preistheorie. Eine systematische und ausführliche Untersuchung zur Marktformenlehre findet sich bei Ott, 1959, S. 1 ff.; auch Stackelberg, 1934, S. 11 ff.; für einen Überblick siehe u.a. Ott, 1980, S. 104 ff.; Recktenwald, 1965, S. 62 ff.; Willeke, 1959, S. 136 ff.

Preises zu bringen, der sich bei Konkurrenz bilden würde (vgl. Meinhold, 1961, S. 507). Zu den Mitteln der Marktformgestaltung im Rahmen der Mietpreispolitik gehört in diesem Sinn vor allem die Schaffung und Erhöhung der Markttransparenz mittels eines Mietspiegels, wenngleich die Verbesserung der Markttransparenz nicht ausdrücklich als mietpreispolitisches Ziel formuliert ist (vgl. Brander, 1984, S. 164), und die Erhöhung der Anpassungsgeschwindigkeit von Preisen mittels aktualisierter Mietspiegel (vgl. ebenda, S. 150), auf die als Schwerpunkt dieser Arbeit in Kapitel 4 noch ausführlich eingegangen wird.

Der Einsatz mietpreispolitischer Mittel ist letztlich das zwangsläufige Endglied einer bestimmten Konstellation von Trägern, Zielen und Arten der Mietpreispolitik sowie der tatsächlichen Lage auf dem Mietmarkt (vgl. Lindemann, 1968, S. 76). „Wenn nur ein Element dieser Kette sich ändert, so wird oft das vorherige Mittel nicht länger vernünftig und/oder möglich sein.“ (ebenda). Welche und wie viele mietpreispolitische Mittel zur Anwendung kommen, ist letztlich von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, insbesondere vom Einbau der Mietpreispolitik in die gesamte praktische Wirtschafts- und Sozialpolitik und den realen Verhältnissen am Mietmarkt.

2.3 Zusammenfassung

Für die meisten Märkte ist es typisch, dass sie, wenn überhaupt, nur ein labiles Gleichgewicht erreichen, dies gilt auch für den Mietwohnungsmarkt. Der Mietmarkt ist ebenso wie andere Konsumgütermärkte von Widerständen und Anpassungsverzögerungen geprägt. Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt „kein friktionsloser Markt“ (vgl. Jaeger/Bühler, 1995, S. 41; ebenso Lowinski, 1964, S. 125 f.). Dennoch kann die rein technische Eignung des Mietmarktes als Koordinations- und Lenkungsmechanismus bejaht werden.

Wie auf jedem anderen Konsumgütermarkt wird es immer zyklische Schwankungen und somit Mangellagen für die eine oder andere Marktseite geben, die „Renten entstehen lassen können, die je nach der Marktlage der einen oder anderen Partei zufallen“ (Seraphim, 1957, S. 20). Mittel- bis langfristig wird jedoch die Tendenz der Ausbildung eines gleichgewichtsähnlichen Zustandes auf den einzelnen Teilmärkten bestehen. Seraphim weist explizit darauf hin, „dass von der Struktur des Wohnungsmarktes her gesehen grundsätzlich eine freie Mietenbildung möglich ist“ (ebenda, S. 21) und deshalb nach seiner Auffassung keine so schwerwiegenden Bedenken bestehen, „die es gerechtfertigt erscheinen lassen könnten, für den Wohnungssektor das marktwirtschaftliche Ordnungsprinzip zu verneinen“ (ebenda, S. 20). Auch Schneider/Deichmann favorisieren trotz der Besonderheiten des Wohnungsmarktes eine Marktlösung, die mit den Aufgaben der Wohnversorgung besser fertig wird als eine staatliche Administration; „dem bewährten Korrekturinstrument des Marktes hat die Bürokratie nichts Gleichwertiges entgegenzusetzen“ (Schneider/Deichmann, 1984, S. 13 f.). Allerdings wird auf dem hochkomplexen Mietwohnungsmarkt eine bessere Informationsausstattung sämtlicher Marktteilnehmer als dringend erforderlich gesehen, da die Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz im ökonomischen Kontext zu einer erheblichen Verbesserung der Allokationseffizienz des Mietmarktes führt.

Ebenso wie für die Wirtschaftspolitik determiniert das Leitbild der Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft die Grundsätze und Handlungsregeln auch für die Mietpreispolitik (vgl. Fichtel, 1980, S. 54). Analog zur Wirtschaftspolitik gibt es in einem sozial-marktwirtschaftlichen Wirtschafts- und Gesellschaftssystem einerseits mietpreispolitische Aufgaben, die eine Sicherung und Förderung der Funktionsfähigkeit des Mietmarktes gewährleisten. Andererseits ist die

öffentliche Hand durch die Institutionalisierung einer sozial-marktwirtschaftlichen Ordnung verpflichtet, die Marktwirtschaft im Bereich des Mietmarktes so zu ordnen und zu gestalten, dass die daraus resultierenden Ergebnisse sozial- und gesellschaftspolitischen Zielvorstellungen entsprechen und „der grundlegende Gedanke der Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft vom Einklang zwischen individueller Freiheit und ökonomischer und sozialer Leistung realisiert wird“ (ebenda, S. 56).⁴⁸

Da auch für den Mietwohnungsmarkt eine so geartete sozial-marktwirtschaftliche Ordnung als Ziel gesetzt ist, sind prinzipiell sämtliche staatlichen Aktivitäten auf dieses abzustellen und so „auszugestalten, dass sie der Ordnungskonzeption nicht zuwiderlaufen“ (Seraphim, 1957, S. 29), d.h., es ist eine Mietpreispolitik als Bestandteil der Wirtschaftspolitik erforderlich, die in erster Linie tendenzielle Beeinträchtigungen des Wettbewerbs, aber auch ein falsch verstandenes Sicherheitsstreben in Richtung eines Versorgungs- bzw. Wohlfahrtsstaates verhindert. Eine rationale Mietpreispolitik hat sich an den elementaren Grundsätzen des zugrunde liegenden Konzepts zu orientieren, es gilt die Konformitätskriterien zu beachten. Dies bedeutet, dass mietpreispolitische Eingriffe keine störenden Wirkungen auf die wirtschaftlichen Freiheitsrechte der Wirtschaftssubjekte (Vertragsfreiheit) und auf den Marktpreismechanismus haben sollten. Die freie Preisbildung sollte auf dem Mietmarkt soweit wie möglich gewährleistet werden und mietpreispolitische Interventionen „aus dem Felde der [Miet-] Preisbildung hinausverlegt und entweder davor- oder dahintergeschaltet werden“ (Lowinski, 1964, S. 13).

Ob der Staat in einem sozial-marktwirtschaftlichen Wirtschafts- und Gesellschaftssystem auf dem Mietmarkt eingreifen soll, ist schon seit jeher Gegenstand einer heftigen Diskussion und insofern als

⁴⁸ Obgleich es zahlreiche mietpreisrechtliche Regelungen in Deutschland gibt, enthält das Grundgesetz explizit keine speziellen Vorschriften zur Mietenpolitik. Eine Verpflichtung der öffentlichen Hand lässt sich jedoch herleiten aus der verfassungsmäßig verankerten Sozialstaatlichkeit der BRD (vgl. Wölling, 1987, S. 24), wonach dem „Staat als oberstem Hüter des Gemeinwohls“ (Lowinski, 1964, S. 110) die Aufgabe zukommt, die Wohnversorgung, tragbare Wohnkosten und Mietpreisstabilität zu sichern.

„systemimmanent zu bezeichnen, als sie auf den dualistischen Charakter dieser Grundordnung zurückgeht ... Zu klären, ob, und wenn ja, unter welchen Bedingungen und inwieweit derartige Eingriffe im Rahmen einer Sozialen Marktwirtschaft zu rechtfertigen sind, unterliegt letztlich einer Wertungsfrage, da auf die Gewichtung von Sozialstaatspostulat gegenüber reiner Marktwirtschaft ... abgestellt wird.“ (Wölling, 1987, S. 19 f.).⁴⁹

Welche, wie viele und mit welcher Intensität mietpreispolitische Mittel zur Anwendung kommen, ist von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängig und nur im historischen Kontext verständlich. Deshalb wird, bevor auf das neue (indirekte) mietpreispolitische Instrument des qualifizierten Mietspiegels ausführlicher eingegangen wird, im anschließenden Kapitel zunächst die Mietpreispolitik des Bundes nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs in ihren Grundzügen aufgezeigt. Im Vorgriff auf das nächste Kapitel kann bereits vorweggenommen werden, dass die direkten Mittel der gesetzgeberischen Mietpreispolitik, da sie die öffentlichen Haushalte nicht direkt belasten (vgl. Behring/Goldrian, 1991, S. 180), von besonderer Bedeutung sind und früher wie heute im Zentrum von Theorie und Praxis der Mietpreispolitik stehen. Ähnliches gilt für das indirekte mietpreispolitische Mittel des Mietspiegels, der, wie noch ebenfalls im folgenden Kapitel 3 gezeigt wird, mit den direkten mietpreispolitischen Mitteln verbunden ist. Deshalb werden sich die Ausführungen im folgenden Kapitel im Wesentlichen auf diese beiden Mittel beschränken.

⁴⁹ Letztlich handelt es sich um die gleiche Frage, ob die Wohnung ein Wirtschafts- oder Sozialgut ist.

3 Zur Mietpreispolitik des Bundes

Der Ausgangspunkt für eine hinreichende Beurteilung der Konformität und Effektivität mietpreispolitischer Maßnahmen und damit der Zweckmäßigkeit eines bestimmten Instruments zur Erreichung eines bestimmten Zwecks („Ziels“) oder mehrerer Ziele ist stets die Identifizierung der damit verfolgten Ziele, die aus äußerst unterschiedlichen wirtschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen zustande gekommen sein können (vgl. Jaedicke, 2001, S. 189).

Dies erfordert Kenntnis darüber, wie das in den Zielsetzungen und Maßnahmen sich äußernde mietpreispolitische Wollen der öffentlichen Hand zustande kommt, da die über die Jahre hinweg mittels Mietpreispolitik verfolgten Ziele keinen statischen Charakter haben, sondern im Laufe der Zeit Veränderungen unterworfen sind, die sich aus wechselnden Problemlagen ergeben (vgl. ebenda).

Es bedarf deshalb einer Analyse der geschichtlichen Situation, in der die Zielsetzungen zustande kamen, um die mietpreispolitischen Ziele identifizieren zu können. Mietpreispolitik setzt auf „einen Zweck gerichtete, zielbestimmte, also finale Gesichtspunkte voraus“ (Lindemann, 1968, S. 61), wobei es in der praktischen Mietpreispolitik nicht nur eine Vielzahl von Zielen gibt, die sowohl im Zeitablauf als auch von Regierung zu Regierung (je nach Parteienstruktur der amtierenden Regierung) verschieden sind (vgl. Pütz, 1975, S. 51), sondern auch die Ziele häufig allgemein und wenig eindeutig formuliert sind.

Zur Bestimmung der für die Mietpreispolitik maßgeblichen Zielsetzungen liegt es nahe, als Erkenntnisquelle für eine Analyse mietpreispolitischer Ziele einerseits die von der jeweiligen Regierung erlassenen Gesetze und Begründungen, Änderungen und Ergänzungen sowie andererseits die entsprechenden Stellungnahmen der von den Regierungen im Laufe der Zeit beauftragten Kommissionen und Arbeitsgruppen heranzuziehen. Ausgangspunkt wird hierfür die Entwicklung der Mietpreispolitik seit der Institutionalisierung der Sozialen Marktwirtschaft kurz nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs sein.

3.1 Überführung der Wohnungszwangswirtschaft in die Soziale Marktwirtschaft

Die Wohnungswirtschaft stand nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der Kriegszerstörungen und starker Flüchtlingsströme vor enormen Herausforderungen.⁵⁰ Diese außergewöhnliche Situation führte zu einer Verschärfung der bereits zum Kriegsende bestehenden Wohnungszwangswirtschaft.⁵¹ Zentrale Rechtsgrundlage war das Kontrollratsgesetz Nr. 18⁵², durch welches der damals vorhandene Wohnungsbestand unter eine vollständige Wohnraumbewirtschaftung gestellt und der Mieterschutz erheblich verstärkt wurde (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 46 f.). Zusätzlich wurden die Mietpreise auf dem Stande vom 17. Oktober 1936 eingefroren, so dass bei Gründung der Bundesrepublik Deutschland ein vollständiger Mietpreisstopp herrschte (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 1).⁵³

Nach den kriegsfolgenbedingten Verschärfungen der Wohnungszwangswirtschaft, insbesondere dem verhängten Mietpreisstopp, setzte dann ab 1950,

⁵⁰ Im damaligen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland (alte Bundesländer) wurde der Wohnungsbestand durch den Krieg um rund 2,5 Millionen Wohnungen verringert - der Wohnungsbestand betrug 1945 nur noch ungefähr 8,5 Millionen Wohnungen. In den Jahren 1948/1949, auf dem Höhepunkt der Wohnungsnot, betrug das Wohnungsdefizit rund 5 Millionen Wohnungen. Außerdem mussten während der ersten zehn Nachkriegsjahre zusätzlich etwa 13 Millionen Flüchtlinge untergebracht werden (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 46 f.).

⁵¹ Die Anfänge der Wohnungszwangswirtschaft reichen bis zum ersten Weltkrieg zurück und umfassen (1) die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, d.h., es erfolgt eine Zuweisung von Wohnungen durch die Wohnungsämter, die Mietvertragsparteien sind zum Abschluss des Mietvertrages verpflichtet; (2) den Mieterschutz, d.h., der Mieter wird in seiner rechtlichen und ökonomischen Position durch entsprechende Vorschriften vor Kündigungen geschützt; sowie (3) staatliche Mietpreiskontrolle, d.h., Mietenstopp (als schärfste Variante der Mietpreiskontrolle) und Mietpreisbindungen, die unabhängig von den marktregulierenden Kräften durch den Staat kraft Hoheitsaktes verordnet werden (vgl. Jenkis, 2001 c, S. 837).

⁵² Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) vom 8.3.1946, AmtsbIMReg BRZ 1945/1946, Nr. 8, S. 162.

⁵³ „Neben der Wohnraumbewirtschaftung war die Mietpreisbindung in den ersten Nachkriegsjahren das wesentliche Instrument“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 1), da dieses Instrument seine Brauchbarkeit zur Beseitigung der Wohnungsprobleme bereits nach dem Ersten Weltkrieg bewiesen hatte (vgl. Schwentkowski, 1982, S. 8). In einer akuten Notlage, wie in den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg, sind derartige Notlagen-Interventionen erforderlich und legitim, „um den knapp bemessenen Wohnraum nach sozialnormativen Kriterien zu verteilen“ (Jenkis, 2001 a, S. 70).

also zwei Jahre nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland, ein Wandel ein. Zunächst sollte in einer Übergangszeit die Wohnungszwangswirtschaft schrittweise gelockert werden und Ende der sechziger Jahre in eine vollständige Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft münden. Das Ziel der in den Jahren 1950 bis 1960 erlassenen Gesetze⁵⁴ war es, die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft und damit die bereits im allgemeinen Wirtschaftsleben erfolgreich angewandten Bedingungen des freien Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage am Markt auch in der Wohnungswirtschaft und damit auch am Mietmarkt zur Geltung zu bringen. Dadurch sollten Anreize für Investitionen in den Mietwohnungsbau geschaffen werden, um letztlich das Wohnungsproblem zu lösen (vgl. Sonnenschein, 1994, S. 381).⁵⁵

Durch staatliche Eingriffe, so der damalige Gesetzgeber, wird das Grundeigentum beschränkt und unter ein Ausnahmerecht gestellt. Dies ist weder mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes noch mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar. Staatsinterventionen sind deshalb nur so lange vertretbar, als die Wohnungsnot politisch und sozial keine andere Wahl lässt und keine ausgeglichene Wohnversorgung erreicht ist (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 47 f.). Die Beseitigung des Wohnungsfehlbestandes durch staatliche Reglementierung wird nicht möglich sein,

⁵⁴ Erstes Wohnungsbaugesetz (1. WoBauG) vom 24.4.1950, BGBl. I, S. 83, neugefasst durch Gesetz vom 25.8.1953, BGBl. I, S. 1037; Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29.11.1951, BGBl. I, S. 920; Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz - 1. BMG) vom 27.7.1955, BGBl. I, S. 458 und des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Abbaugesetz) vom 23.6.1960, BGBl. I, S. 389.

⁵⁵ Das 1. WoBauG leitete für das gesamte Wohnraumrecht eine Phase der Liberalisierung ein. Es bestimmte unter anderem auch eine Lockerung der Mietpreisbindung für die nach dem 31.12.1949 bezugsfertig neu geschaffenen Wohnungen und zum Teil auch die Beseitigung der Mietpreisbindung, so etwa für den frei finanzierten Wohnungsbau. Weitaus wichtiger war dieses Gesetz jedoch in anderer Hinsicht - es unterteilte einerseits den Wohnungsbau in drei Teilgebiete: den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau - eine Unterteilung, die noch heute ihre Gültigkeit hat. Andererseits wurde durch diese Dreiteilung die für das Mietpreisrecht noch aktuelle Unterscheidung zwischen Kostenmiete und der Marktmiete bzw. Vergleichsmiete geschaffen (vgl. Hügemann, 1998, S. 304).

„wir werden deshalb dazu übergehen, durch entsprechende, in vorsichtiger und nicht überstürzter Weise durchgeführte Lockerungsvorschriften der Raumbewirtschaftung und der Mietfestsetzung das Privatkapital für den Bau von Wohnungen wieder zu interessieren. Wenn es nicht gelingt, das Privatkapital wieder für den Wohnungsbau zu interessieren, ist eine Lösung des Wohnungsproblems nicht möglich.“ (Adenauer, 1949, S. 1).

Maßnahmen zur schrittweisen Auflockerung der Mietpreisbindung waren deshalb unumgänglich (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 1). Mit dem Ziel Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und Überführung des Wohnungswesens in die Soziale Marktwirtschaft sollte der Wohnungsbestand zügig auf ein Niveau gebracht werden, das die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sichert. Die gleichzeitig stattfindende Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft, insbesondere die schrittweise Aufhebung von Mietpreisbindungen für den Neubauwohnraum war dabei ein „deutliches Signal für ein zukünftig nach marktwirtschaftlichen Ordnungsprinzipien aufzubauendes Mietpreisrecht“ (Hügemann, 1998, S. 304). Trotz der teilweise undurchschaubaren Rechtslage⁵⁶ wurde innerhalb der Jahre 1950 bis 1956 der Wohnungsfehlbestand von 4,6 Millionen auf 2,3 Millionen Wohnungen halbiert (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 49).

Mit der Einführung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 389), des auf dem „Lücke-Plan“⁵⁷ beruhenden so genannten „Abbaugesetzes“, wurde der wichtigste Meilenstein für die Überführung des Wohnungswesens in die Soziale Marktwirtschaft gelegt. Dem Abbaugesetz kam dabei vor allem für das Mietpreisrecht eine weitaus größere Bedeutung zu als

⁵⁶ Durch diese Rechtsnormenvielfalt gab es im Jahre 1955 drei Arten von Mietwohnungen, für die unterschiedliche Mietpreisregelungen galten. Die Schere zwischen Neubau- und Altbauwohnungen wurde dadurch immer größer, da für den Altbaubestand noch immer der Mietpreisstopp von 1936 Gültigkeit hatte (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 2). Im Jahr 1955 gab es Mietpreisregelungen für (1) Mietwohnungen ohne Preisbindung im frei finanzierten Wohnungsneubau, (2) öffentlich geförderten und steuerbegünstigten preisgebundenen Mietwohnungsneubau und schließlich noch (3) für den preisgebundenen Altbaubestand (vgl. ebenda).

⁵⁷ Benannt nach dem damaligen Wohnungsbauminister Paul Lücke (CDU).

der stufenweisen Auflockerung der Mietpreisbindungen im Verlauf der fünfziger Jahre. Beginnend mit dem Jahre 1963 sollte auch der Mietpreisstopp für Altbauwohnungen sukzessive abgebaut und nach einer Übergangszeit die Wohnungszwangswirtschaft ganz beseitigt werden (vgl. Hügemann, 1998, S. 305).⁵⁸

Staatliche Eingriffe in das Privateigentum und die Vertragsfreiheit, so der damalige Gesetzgeber, müssen auch in der Wohnungswirtschaft aufhören (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 47 f.). Dem Grundsatz „weg vom Staate“ sollte aber nur insoweit gefolgt werden, wie die Wohnungsnot beseitigt und in etwa eine ausgeglichene Wohnungsversorgung vorliegt. Bei einer Normalisierung der Verhältnisse am Wohnungsmarkt „muss die private Initiative wieder die wesentlichen Funktionen in der Wohnungswirtschaft übernehmen“ (Lücke, 1960, S. 3), und der Staat soll, wie in den anderen Bereichen, nur noch ausnahmsweise in die Wohnungswirtschaft eingreifen, wenn diese die Probleme nicht selbst lösen kann (vgl. Lücke, 1960, S. 3; siehe auch BT-Drucks. 3/1234, S. 46 ff.).

Auch mache es keinen Sinn, für weitere dringend erforderliche Investitionen in den Wohnungsbau zu werben, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass der bereits vorhandene Bestand an Wohnungen rechtlich und ökonomisch erhalten werden kann. Unter sozialen Aspekten führe das „Mehrklassen-Mietpreisrecht“ (Lücke, 1960, S. 3) nach Auffassung des Gesetzgebers zu sozialen

⁵⁸ Die Zwangswirtschaft sollte nach der Begründung des Gesetzesentwurfes aufgelöst werden, sobald erkennbar wird, dass das Wohnungsdefizit soweit vermindert ist, dass es keinen rechnungsmäßigen Wohnungsfehlbestand (Gegenüberstellung von den vorhandenen Normalwohnungen mit den Mehrpersonenhaushalten sowie der Hälfte der Einpersonenhaushalte) mehr geben wird. Die rechnerische Grundlage für die Lücke-Gesetzgebung bildeten die durchgeführten Wohnungszählungen in den fünfziger Jahren. Lag der rechnungsmäßige Wohnungsfehlbestand gemäß der Wohnungszählung des Jahres 1950 noch bei rund 4,6 Millionen Wohnungen, war er bereits im Jahre 1956, nach einer erneuten Wohnungszählung, auf ungefähr 2,3 Millionen Wohnungen gesunken. Der Wohnungsfehlbestand war damit jährlich durchschnittlich um ungefähr 370.000 Wohnungen und damit innerhalb von sechs Jahren auf die Hälfte reduziert worden. Aufgrund einer Fortrechnung ergab sich für das Jahr 1959 noch ein Wohnungsfehlbestand von rund 1,5 Millionen Wohnungen. Bei einer weiteren Abnahme des Wohnungsdefizits wie in den vergangenen Jahren war für die Jahre 1962/1963 kein rechnungsmäßiger Wohnungsfehlbestand zu erwarten, abgesehen von einigen örtlichen Bedarfsschwerpunkten (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 49).

Unbilligkeiten innerhalb der Mieterschaft, die für einen Rechtsstaat untragbar sind. Der Mietpreisunterschied, der zwischen dem mit Mietpreisstopp ausgestatteten Altwohnungsbestand und den Neubauwohnungen besteht, wirke geradezu grotesk (vgl. ebenda). Die Mieter von Altbauwohnungen, die von den Kriegsfolgen verschont wurden, kommen in den Genuss einer Differentialrente, die gegenüber Mietern von teuren Neubauwohnungen in höchstem Maße sozial ungerecht ist. Ferner hat der Mietpreisstopp, vor allem bei größeren Altbauwohnungen, zu einer Fehlnutzung dieses Bestandes geführt, da dieser von Kleinhaushalten genutzt werde, auch wenn diese eine größere Wohnung für sich selbst nicht nutzen können (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 48).⁵⁹

Aus ökonomischer Sicht wurde der Vermieter einer Altbauwohnung in mehrfacher Weise benachteiligt. Einerseits wurden die Mieter durch das künstlich niedrig gehaltene Mietpreisniveau bei Altbauwohnungen zu Lasten der Vermieter subventioniert. Der Mindererlös fehlte aber andererseits den Vermietern zur Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltungen und zur Deckung gestiegener Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Auch sind nicht alle Vermieter wohlhabend, sondern bestreiten aus den ihnen zufließenden Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt.⁶⁰ Additiv führt dies zu einem Substanzverlust und einem niedrigeren Ertragswert zu Lasten der Vermieter, der sich in einem geringeren Verkaufswert widerspiegelt (siehe ebenda, S. 48 f.).

⁵⁹ Aufgrund dieser Erkenntnis hat auch die Ausgestaltung der rechtlichen Ordnung der Wohnungswirtschaft und des Mietpreisrechts den im Grundgesetz zum Ausdruck kommenden höherwertigen verfassungsrechtlichen Prinzipien zu entsprechen. Für die liberale Ausgestaltung der rechtlichen Ordnung der Wohnungswirtschaft und des Mietpreisrechts spricht vor allem das in Art. 2 GG genannte Recht zur freien Entfaltung der Persönlichkeit. In Ergänzung zu den liberalen Grundsätzen, besitzt das Grundgesetz auch soziale Bestandteile. Einerseits kommt dies explizit in Art. 20 GG zum Ausdruck, wonach die Bundesrepublik ein sozialer Bundesstaat ist, und andererseits mit dem in Art. 14 GG niedergelegten Grundsatz, dass das Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Daraus ergibt sich, dass bei einer Neuordnung der Wohnungswirtschaft und des Mietpreisrechts nach liberalem Gedankengut auch die von der Gemeinschaft auferlegte Sozialverpflichtung, der Schutz und die Interessenwahrung der sozial Schwächeren, zu berücksichtigen sind.

⁶⁰ Ungefähr 22 Prozent aller bis zum Zweiten Weltkrieg errichteten Wohngebäude standen im Eigentum von Rentnern, Pensionären und berufslosen Personen (siehe BT-Drucks. 3/1234, S. 48 f.).

Mietpreisbindungen sind deshalb in dem Maße abzubauen und zu liberalisieren, wie der Wohnraummangel beseitigt wird. Der noch seit dem Beginn des Zweiten Weltkrieges bestehende starre Mieterschutz wurde in einer mehrjährigen Übergangszeit durch das Abbaugesetz aufgelockert, jedoch nicht beseitigt. Durch die Schaffung eines sozialen Mietrechts sollte jede Familie wirtschaftlich und rechtlich abgesichert und somit von sozialen Härten infolge von Mietanhebungen ausgeschlossen werden.⁶¹ Mit diesen Planungen für ein „soziales Mietrecht“ machte der damalige Gesetzgeber deutlich, dass es nach der Beseitigung der Zwangswirtschaft nicht zu den gleichen Verhältnissen wie vor 1914 kommen dürfe und der Mieter so geschützt werden solle, wie es die Grundsätze eines sozialen Rechtsstaats erfordern (siehe ebenda, S. 54). Aber dem Vermieter muss es auch gestattet sein, über sein Eigentum im Rahmen des sozial Vertretbaren rechtlich und wirtschaftlich verfügen zu können (ebenda). Dadurch sollen sozialen Belangen, dem Mieterschutzgedanken, aber auch ökonomischen Aspekten, der Rückkehr der Mietpreisbildungsfreiheit zu ihrer natürlichen Funktion, Rechnung getragen werden.⁶² Zur Vermeidung sozial untragbarer Härten, die sich nach Freigabe der Mietpreise ergeben können, wurde das soziale Mietrecht zusätzlich durch ein System von Miet- und Lastenbeihilfen ergänzt (siehe ebenda, S. 53).⁶³

⁶¹ Am Ende dieser Entwicklung sollte „ein neues, den Vorstellungen unserer Gesellschaftsordnung entsprechendes soziales Miet- und Wohnrecht stehen“ (Lücke, 1960, S. 3). Lücke betonte explizit, dass „wie in der Wirtschaft allgemein eine soziale Verantwortlichkeit gilt, so kann auch der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft nur in ein neues „soziales Miet- und Wohnrecht“ ausmünden“ (ebenda, S. 4).

⁶² Der Gesetzgeber sah im „Mieterschutzgesetz eine Reihe von Vorschriften sozialrechtlichen Gehalts, die in einem sozialen Rechtsstaat Bestandteil des allgemeinen Wohnungsrechts sein müssen“ (BT-Drucks. 3/1234, S. 54) und in ein sozial auszugestaltetes Mietrecht, in das BGB übernommen werden sollten (siehe ebenda, S. 54). Mit dem Abbaugesetz sollte deshalb auch das Recht jedes Menschen auf eine angemessene Wohnung gesichert werden. Die mit dem Abbaugesetz begonnene Ausgestaltung des BGB mit Sozialklauseln zugunsten des Mieters, wurde vom Gesetzgeber in den Jahren 1963 bis 1967 durch weitere Gesetze geändert und ergänzt. Die wichtigsten Regelungen betrafen die Verlängerung der Kündigungsfristen und die Möglichkeit, einer Kündigung des Vermieters zu widersprechen (siehe Erstes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (1. MietRÄndG) vom 29.7.1963, BGBl. I, S. 505; 2. MietRÄndG vom 14.7.1964, BGBl. I, S. 1457 und 3. MietRÄndG vom 21.12.1967, BGBl. I, S. 1248).

⁶³ Um mögliche soziale Folgen abzumildern, wurde in Art. 7 des Abbaugesetzes das „Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenhilfen“ aufgenommen. Diese subjektbezogenen

Die Beseitigung des Mietpreischaos, vor allem die Abschaffung der Mietpreisbindung der ungefähr fünf Millionen Altbauwohnungen aus der Zeit vor der Währungsreform und die damit verbundenen verfassungsrechtlichen, sozialen und ökonomischen Probleme, hatte höchste Priorität für den Gesetzgeber. Die auf den Mietpreisstopp des Jahres 1936 zurückgehenden Mietpreise in diesem Wohnungssegment haben „in der Vorstellung der Bevölkerung den Wert des Gutes Wohnung stark getrübt; man hat sich daran gewöhnt, nur wenige Prozent des Einkommens für die Wohnung auszugeben“ (Lücke, 1960, S. 3).⁶⁴ Das Abbaugesetz sah deshalb eine stufenweise Anpassung innerhalb einer Übergangszeit vor, die mit einer vollständigen Freigabe der Mietpreise im Altbauwohnungsbestand beendet werden sollte. Die mehr als vierzig Jahre andauernde Wohnungszwangswirtschaft und die mit ihr verbundenen mietpreisrechtlichen Einschränkungen sollten zum Ende einer Übergangszeit durch eine marktwirtschaftliche Neuordnung abgelöst werden.⁶⁵

So wie bereits zu Beginn der fünfziger Jahre bei den Neubauwohnungen die Mietpreisbindung abgeschafft worden war, wurde ab 1963 schrittweise der Mietpreisstopp im Altbauwohnungsbestand abgeschafft, so dass nunmehr für diese Wohnungen bei Abschluss eines Mietvertrages die Mietpreise frei vereinbart werden konnten. Bei bestehenden Mietverhältnissen über nicht preisge-

Subventionen sollten aber nicht als Beihilfen mit Fürsorge- oder Wohlfahrtscharakter verstanden werden. Durch die Gewährleistung von Miet- und Lastenbeihilfen sollten die „volkswirtschaftlich unbedenklichen Auswirkungen des vorgeschlagenen Gesetzes auch sozialpolitisch verantwortet werden können“ (BT-Drucks. 3/1234, S. 53). Dadurch wollte der Gesetzgeber zugunsten bestimmter Personengruppen tragbare Mieten ermöglichen.

⁶⁴ Die durchschnittlichen Ausgaben für Mietzahlungen in Altbauwohnungen betragen ungefähr 10 Prozent des Nettoeinkommens (vgl. Lücke, 1960, S. 3).

⁶⁵ Während der Übergangszeit sollten die Mietpreisbindungen im Altbauwohnungsbestand, durch eine schrittweise Anhebung der Mietpreise an das Niveau der Marktmiete, angepasst werden (vgl. Hügemann, 1998, S. 305). Die Freigabe der Mietpreise sollte frühestens am 1. Juli 1963 und spätestens am 1. Januar 1966 vollzogen sein (siehe BGBl. I, 1960, S. 389 ff.). Wiederholt kam es jedoch zu einer Verschiebung der Freigabetermine, so dass erst Ende 1968 für den größten Teil des Wohnungsbestandes die Mietpreisbindung entfallen war (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 3).

bundenen Wohnraum konnte der Vermieter eine Mieterhöhung durch eine Kündigung des Mietvertrages erreichen (so genannte Änderungskündigung).⁶⁶

An dieser Stelle kann festgehalten werden, dass die Zielsetzung insbesondere aus der Bezeichnung „Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ hervorging (vgl. Jenkis, 2001 b, S. 227). Es wurde ein Gleichgewicht zwischen ökonomischen und sozialen Aspekten angestrebt. Durch die Abschaffung des unterschiedlichen Mietpreinsniveaus sollten soziale Unbilligkeiten, Fehlbelegungen und ein schleichender Substanzverzehr beseitigt werden. „Die Investitionen in der Wohnungswirtschaft sollten wieder rentabel werden, was zur Folge haben musste, dass die Mieten stiegen“ (ebenda). Die zu erwartenden Mietsteigerungen sollten einerseits durch ein neues sozial ausgestaltetes Mietrecht im BGB - durch eine Neufassung des Kündigungsschutzes - sozial verträglich gemacht werden. Andererseits sollten die Mieter zum Ausgleich sozialer Härten durch die Gewährung von Mietzuschüssen abgesichert werden (vgl. ebenda).

⁶⁶ Obwohl vom Grundsatz her die marktwirtschaftliche Orientierung, sprich die Mietpreisbildung für die Überlassung des Nutzungsgutes „Wohnung“ dem Markte zu überlassen (vgl. Heuer, 1960, S. 6), auf breiter Front anerkannt wurde, gab es auch kritische Einwände, die sich hauptsächlich auf den Zeitpunkt des Übergangs sowie den Übergang selbst bezogen haben. Das Gesetz kam gegen den Widerstand der Sozialdemokraten zustande. Das Reformvorhaben würde sich bei zu erwartenden Mietsteigerungen und einem noch immer bestehenden Wohnraumangel vor allem zum Nachteil der sozial schwachen Bevölkerung auswirken, deshalb sei die Zeit für einen so weitreichenden Liberalisierungsschritt noch nicht gekommen. Von den Befürwortern der Reform wurden die Schritte zum Teil als inkonsequent und unzureichend kritisiert. Einerseits wegen der wiederholten Verschiebung des Schlusstermins zur endgültigen Freigabe der Mietpreise, andererseits würden auch nach Ende der Übergangszeit noch für öffentlich geförderte Sozialwohnungen Kostenmiete und Belegungsbindungen aufrechterhalten werden (vgl. Heuer, 1960, S. 8; auch Jenkis, 2001 b, S. 227 f.; Mayer, 1998, S. 186).

3.2 Die Wohnraumkündigungsschutzgesetze aus den siebziger Jahren

3.2.1 Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Zum Ende der sechziger Jahre gab es am frei finanzierten Mietmarkt faktisch keine Mietpreisbindungen mehr. Durch die Lücke-Gesetzgebung stand es dem Vermieter vom Prinzip her frei, „zum Zwecke der Mieterhöhung eine Änderungskündigung vorzunehmen“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 3). Wie bereits vom damaligen Gesetzgeber vermutet, kam es Ende der sechziger Jahre nach Freigabe der Mietpreise am freien Mietmarkt zu Mietpreissteigerungen (im Altbwohnungsbestand stiegen die Mieten um durchschnittlich 6,9 v.H. im Jahr).⁶⁷

Die mit einer intensiven Nachfrage nach Wohnungen einhergehenden Preissteigerungen sowie zusätzlich hohe Finanzierungskosten resultierten schließlich auch in Mietpreissteigerungen, die nicht nur das Mietniveau der Neubauwohnungen, sondern auch das Mietniveau des Altbauwohnungsbestandes beeinflussten. Die Mietpreissteigerungen konnten gleichsam als Hinweis für einen Nachfrageüberhang und einen damit immer noch bestehenden Wohnraummangel verstanden werden.⁶⁸ Der Wohnungsfehlbestand

⁶⁷ Allerdings waren diese Mietpreissteigerungen nicht nur das Resultat der Möglichkeit einer freien Mietpreisgestaltung und freien Vermieterkündigung, sondern auch das Ergebnis der in der Bundesrepublik seit Ende der sechziger Jahre praktizierten Globalsteuerung, die ihren rechtlichen Niederschlag im Gesetz zur Förderung der Stabilität und des Wachstums der Wirtschaft (Stabilitäts- und Wachstumsgesetz - StWG -) i.d.F. vom 8.6.1967, BGBl. I, S. 582 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.9.1994, BGBl. I, S. 2325, gefunden hat. Durch den Einsatz von kredit- und fiskalpolitischen Mitteln wurde die in den Jahren 1966/1967 stattfindende Rezession überbrückt. Es kam in den Jahren 1970/1971 zu einem Konjunkturaufschwung, der wiederum die Inflation anheizte. Die Inflationsangst mündete in eine Flucht in das so genannte „Betongold“. Die inflationsbedingten Steigerungen der Grundstücks- und Baupreise wirkten jedoch nicht abschreckend, sondern stimulierten die Immobiliennachfrage, um der Geldentwertung auszuweichen (vgl. Jenkis, 2001 b, S. 228).

⁶⁸ Dies spiegelt sich auch in der Begründung zum Mietrechtsverbesserungsgesetz wider. Der Gesetzgeber führte dazu Folgendes aus: „In der Bundesrepublik besteht in weiten Bereichen des Wohnungsmarktes noch ein erheblicher Nachfrageüberhang. Die dadurch bereits verzerrte Marktsituation wird durch den Anstieg der Baupreise noch verschärft. Folge dieser Entwicklung ist eine Schwächung der Stellung des Mieters bei gleichzeitigem Ansteigen der Mieten.“ (BT-Drucks. 6/1549, S. 6).

war seit den sechziger Jahren zwar weiter rückläufig, betrug jedoch im Jahre 1971 immer noch ungefähr 8 v.H. im Bundesdurchschnitt. Das Ziel der mittlerweile sozial-liberalen Bundesregierung (bestehend aus SPD und FDP) war, die Angebotslücke zu schließen.

Bis zur Erreichung dieses Ziels sollten die Mieter vor den unerträglichen Folgen des im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarktes und den hiermit einhergehenden Auswüchsen und Härten geschützt werden (siehe BT-Drucks. 6/1549, S. 6). Bei einem Nachfrageüberschuss, so der Gesetzgeber, hat der Vermieter ein leichtes Spiel, da er ohne Weiteres im Falle eines Nachfrageüberhangs einen Nachmieter finden kann. In dieser Situation ist der Mieter „nicht gleichstarker Partner ... Solche Verhältnisse verlangen nach einem verstärkten Schutz für den Mieter.“ (ebenda, S. 7).

Es kam zu einer ordnungspolitischen Kehrtwende in der Mietpreispolitik, einem tendenziellen Rückfall in Richtung einer staatlichen Mietpreiskontrolle. Die im Zuge der politischen Entwicklungen maßgeblichen Gesetze waren das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistung⁶⁹ (Mietrechtsverbesserungsgesetz) und das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum⁷⁰ (1. WKSchG), das nach zwei Jahren durch das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum⁷¹ (2. WKSchG) abgelöst wurde.

Bereits aus dem Wortlaut der Gesetze wurde die Intention des Gesetzgebers ersichtlich. Der Mietanstieg sollte begrenzt werden. Dem Liberalisierungsgedanken von der freien Mietpreisbildung in einer Sozialen Marktwirtschaft war damit nur eine kurze Lebensdauer beschieden. Vor allem die Ablösung der stark kritisierten Änderungskündigung prägte die mieterschutzrechtliche

⁶⁹ Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistung (Mietrechtsverbesserungsgesetz) vom 4.11.1971, BGBl. I, S. 1745.

⁷⁰ Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 1. WKSchG) vom 25.11.1971, BGBl. I, S. 1839.

⁷¹ Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG -) vom 18.12.1974, BGBl. I, S. 3603.

Diskussion zu Beginn der siebziger Jahre. Am Ende der Diskussion stand der noch heute prägende Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, mit der versucht werden sollte, durch Bestimmung einer gesetzlich festgelegten Obergrenze unberechtigte und überhöhte Preissteigerungen bei Wohnraummangel auszuschalten, um somit die Mietentwicklung zu begrenzen und zu stabilisieren (vgl. Hügemann, 1998, S. 307).⁷²

Die Bundesregierung legte am 4.12.1970 dem Bundestag einen umfangreichen Gesetzesentwurf über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs („Artikelgesetz“⁷³) vor,⁷⁴ wonach unter anderem auch die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausdrücklich ausgeschlossen werden sollte und für laufende Mietverhältnisse (Bestandsmieten)⁷⁵ bei einem Mieterhöhungsverlangen durch die „Ortsüblichkeit“ des Mietpreises eine deutliche Richtschnur vorgegeben wurde (siehe BT-Drucks. 6/1549, S. 6).⁷⁶ Mit dem 1. WKSchG⁷⁷, das als „Übergangs-

⁷² In einer Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium warnte dieser vor einer „administrativen Begrenzung der Preisentwicklung“, da dadurch der Nachfrageüberhang nicht beseitigt werde und in der Realität die vorgesehenen Bestimmungen weitestgehend wieder auf einen Mietstopp bei bestehenden Mietverhältnissen hinauslaufen. Unabhängig von den Absichten des Gesetzgebers, wird die Bestimmung einer Obergrenze für Mietpreissteigerungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete keine kurzfristige Maßnahme bleiben, sondern eher eine neue langfristige Mietenpolitik einleiten (vgl. Wissenschaftlicher Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium, 1970, S. 1963 ff.).

⁷³ Die Bezeichnung Artikelgesetz resultiert aus der Vielzahl mietrechtlicher und wohnungsbaufördernder Vorschriften (siehe hierzu schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 6/2421, S. 1).

⁷⁴ Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts waren daneben Bestimmungen zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches sowie des Kündigungsschutzes (siehe BT-Drucks. 6/1549, S. 6).

⁷⁵ Bestandsmieten sind Mieten, die bei einem fortbestehenden Mietverhältnis während der Vertragslaufzeit geändert werden. Neuvertragsmieten sind dagegen Mieten, die zwischen den Mietparteien bei Abschluss des Mietvertrages, Erst-/Neubezug oder bei Wiedervermietung, vereinbart werden (vgl. Gante, 2003, S. 49).

⁷⁶ Der vom Bundestag an die zuständigen Ausschüsse verwiesene Gesetzesentwurf war vor allem bei der CDU/CSU-Koalition im federführenden Rechtsausschuss umstritten, nach deren Auffassung die im Entwurf erfassten Materien in zwei voneinander getrennten Gesetzen aufzuteilen sind, wobei sich letztlich diese Auffassung durchsetzte und vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates zwei Gesetze, das Mietrechtsverbesserungsgesetz und das 1. WKSchG, verabschiedet wurden (vgl. Schwentkowski, 1982, S. 13; siehe hierzu auch BT-Drucks. 6/2421, S. 1 ff.).

oder Notrecht“ (Jenkis, 2001 c, S. 828) bis zum 31.12.1974 befristet war, wollte der Gesetzgeber die „inflationäre Entwicklung in den Griff“⁷⁸ bekommen.

Mit der Einführung des Gesetzes wurde zwar nicht die strengste Form der Mietpreiskontrolle, der Mietpreisstopp, eingeführt, aber es ist ausdrücklich in § 1 Abs. 4 des 1. WKSchG die Kündigung zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses („Änderungskündigung“) ausgeschlossen worden. Durch diese Mietrechtsentwicklung wurden die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft auf dem Gebiet des Wohnungswesens wieder eingeschränkt; „damit ist der Gesetzgeber von der These abgegangen: je mehr Marktwirtschaft in der Wohnungswirtschaft, um so besser die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen!“ (Pergande/Pergande, 1973, S. 208).

Zum Ausgleich des Verbots der Änderungskündigung räumte der Gesetzgeber in § 3 Abs. 1 des 1. WKSchG dem Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung als Kompensation für das Verbot der Änderungskündigung ein (vgl. Börstinghaus, 2001, S. 188). Danach kann der Vermieter bei einem Wohnraummietverhältnis vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verlangen,

„wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert fortbesteht und der angestrebte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde ... für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.“⁷⁹

⁷⁷ Bei der Verabschiedung des 1. WKSchG erfolgte keine Zustimmung der CDU/CSU-Koalition.

⁷⁸ Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium hatte in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Nachfragedruck zwar zu Preissteigerungen führen kann, der Inflationsprozess sich aber nicht durch Maßnahmen partieller Mietpreisbindungen aufheben lässt (vgl. Wissenschaftlicher Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium, 1970, S. 1965).

⁷⁹ Durch diese Regelung sollte „versucht werden, in Anlehnung an die „üblichen Entgelte“ der Mietwucherbestimmungen, durch Bestimmung einer gesetzlich festgesetzten Obergrenze, unberechtigt, überhöhte Mietpreissteigerungen bei Mangellagen auszuschalten“ (Hügemann, 1998, S. 307).

Damit war „das Konstrukt der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 3).⁸⁰ „Festzuhalten bleibt, dass unter den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zu diesem Zeitpunkt alle in einer Gemeinde gezahlten Mieten fielen.“ (ebenda, S. 5).

Der Mietpreis bei Neuabschluss eines Mietvertrages (Erst- bzw. Wiedervermietung) sollte nach wie vor frei aushandelbar bleiben, aber die Rechte des Mieters sollten durch entsprechende Neufassungen der Strafrechts- und Ordnungswidrigkeitenbestimmungen im Falle des Vorliegens des Wuchertatbestands oder Mietpreisüberhöhungen gestärkt werden.⁸¹ Mit dem Mietrechtsverbesserungsgesetz wurde auch das Strafgesetzbuch (StGB) geändert und hinter den Wucherbestimmungen §§ 302a bis 302e StGB der § 302f StGB eingefügt, der sich explizit gegen eine anstößige, übermäßige Ausnutzung (Ausbeutung) einer individuellen wirtschaftlichen Schwäche richtete (siehe BT-Drucks. 6/1549, S. 9 f.).⁸² Gleichzeitig wurde mit dem Mietrechtsverbesserungsgesetz das Wirtschaftsstrafgesetz⁸³ (WiStG) geändert und der neue § 2b WiStG eingefügt, durch den der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung deutlicher beschrieben wurde. Ordnungswidrig handelte

⁸⁰ Das Instrument der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ war aber keine Eigenschöpfung des Gesetzgebers in den siebziger Jahren. „Die Festsetzung des Mietzinses auf eine nach Art und Ausstattung der Wohnung übliche und angemessene Höhe kannten u.a. schon die III. MSchVO des Jahres 1919 und das RMG des Jahres 1922.“ (ebenda, S. 307). Die Bezeichnung „ortsübliche Vergleichsmiete“ wurde explizit erst Jahre später mit der Mietrechtsreform 2001 in den gesetzlichen Vorschriften eingeführt.

⁸¹ Das Ziel des Gesetzgebers „langsamer Mietanstieg“ konnte allerdings nur dann gelingen, „wenn auch für die bei Vertragsschluss generell frei zu vereinbarende Miete eine Obergrenze gesetzt wurde. Diese Obergrenze konnte jedoch nicht in einem festen Grenzwert bestehen, da ein solcher Wert entweder – zu niedrig angesetzt – relativ schnell von der Vergleichsmiete überholt und damit die Vergleichsmietenregelung gegenstandslos machen würde, oder – zu hoch angesetzt – seine Dämpfungsfunktion für die allgemeine Mietentwicklung verloren hätte. Der Grenzwert müsste sich da sachnotwendig an der Vergleichsmiete orientieren.“ (Schwentkowski, 1982, S. 31).

⁸² Der § 302f Abs. 1 StGB bestimmte: „Wer die Ausnutzung einer Zwangslage, den Leichtsinnsinn oder die Unerfahrenheit eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Wohnräumen einen Vermögensvorteil versprechen oder gewähren lässt, der in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“

⁸³ Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) i.d.F. vom 3.6.1975, BGBl. I, S. 1313 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2001, BGBl. I, S. 3574.

danach, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Wohnraumvermietung unangemessen hohe Entgelte infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in der Gemeinde bezahlt werden, verlangt.⁸⁴ Hinsichtlich dieser Paragraphen kam es dann kurze Zeit später wieder zu punktuellen Änderungen, die jedoch nicht von großer Bedeutung waren.⁸⁵

Die wichtigsten Voraussetzungen für Mieterhöhungen im Rahmen des § 3 des 1. WKSchG, waren einerseits, dass sich der Vermieter an der ortsüblich tatsächlich gezahlten Miete für Mietwohnraum, unter Berücksichtigung der fünf Wohnwertmerkmale, zu orientieren hat, und andererseits, dass er sein Erhöhungsverlangen gemäß § 3 Abs. 2 des 1. WKSchG lediglich zu begründen hat. Allerdings entsprach es schnell herrschender Meinung, dass zur Überprüfung der Ortsüblichkeit des verlangten Mietpreises der Vermieter Vergleichsobjekte angeben musste. Die Rechtsprechung jedoch in ihren Anforderungen an den Nachweis stark schwankte und die Benennung von nicht dem Vermieter gehörenden Vergleichsobjekten eine Spannweite von zwei bis zwanzig Objekten umfasste und dadurch gleichsam eine Rechtsunsicherheit erzeugte, die letztlich zu Lasten des Vermieters ging (vgl. Schwentkowski, 1982, S. 15; auch Börstinghaus/Clar, 1997, S. 5).

Damit war zwar ein Begründungserfordernis festgelegt, im 1. WKSchG waren jedoch explizit keine Begründungsmittel aufgeführt worden, mit denen der Vermieter den Nachweis für die Ortsüblichkeit der von ihm verlangten Miete zu führen hatte. Hinsichtlich der mit der Ermittlung verbundenen praktischen Schwierigkeiten wurde vorgeschlagen, dass die Interessenverbände „unter

⁸⁴ Vermieter, die eine unangemessen hohe Miete verlangten, wurden bereits in früheren Jahren mit Sanktionen belegt. Die Ausgestaltung der strafrechtlichen Vorschriften wurde jedoch immer wieder verändert. So wurden im Jahre 1954 im WiStG die Vorschriften über eine Mietpreisüberhöhung noch von den Vorschriften über Verstöße gegen Preisregelungen in § 2 WiStG abgedeckt. Im Jahr 1962 wurde der 1956 angefügte § 2a WiStG mit einer speziellen Vorschrift für das Vermieten und Vermitteln von Wohnraum ausgestattet und schließlich mit dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen als § 2b WiStG ausformuliert (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 255).

⁸⁵ Ab dem Jahr 1974 bzw. 1975 wurde § 2b WiStG als § 5 WiStG und § 302f StGB als § 302a StGB geführt.

Mitwirkung der Gemeinden zweckmäßigerweise eine Tabelle erarbeiten sollten, aus der sich die ortsüblichen Vergleichsmieten ergeben sollten ... Entsprechende Anträge des Landes Schleswig-Holstein scheiterten aber im Rechtsausschuss des Bundesrates.“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 4).

3.2.2 Exkurs: Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“

An dieser Stelle ist es zunächst sinnvoll, noch etwas ausführlicher auf den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete einzugehen. „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Mietbegriff im Rahmen der ordnungspolitischen Intervention zur Regelung der Entwicklung der Mieten im Zeitablauf bei bestehenden Mietverträgen (Mieterhöhungsverfahren).“ (Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 225). Sie wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden.

Der Gesetzgeber nennt die Bestandteile, nach welchen die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ist, wobei die Vergleichbarkeit der Wohnungen sich nach den fünf genannten Wohnwertmerkmalen richtet und andere Merkmale, wie beispielsweise die Wohndauer, unberücksichtigt bleiben. Gather ist der Meinung, dass sich bereits aus der gesetzlichen Begriffsbestimmung ergibt, dass es sich per Definition nicht um eine Marktmiete handeln kann; es

„werden fünf Kriterien genannt, die Wohnwertmerkmale darstellen. Aus ihr [der gesetzlichen Begriffsbestimmung] wird eine schwer fassbare Miete aus der gesetzgeberischen Retorte gebildet ... Jeder, der sich mit der Bildung von Preisen am Mietmarkt befasst, weiß, dass außer den fünf gesetzlichen Tatbestandsmerkmalen noch etliche andere Faktoren die Mieten auf den Wohnungsmärkten beeinflussen.“ (Gather, 1996, S. 135).

Die Frage, was unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen ist, ob Marktmiete, Durchschnittsmiete oder beides, ist in der Literatur umstritten. So ist darunter nach Auffassung von Huber ein repräsentativer Querschnitt der Mieten im Sinne einer marktorientierten Repräsentativität zu verstehen (vgl. Huber, 1992, S. 475), das heißt, die ortsübliche Vergleichsmiete

ist weder eine Markt- noch eine Durchschnittsmiete, sondern eine marktorientierte Miete. Ähnlicher Ansicht ist auch Schultz: Es handelt sich nicht um eine Durchschnittsmiete, da es keine abstrakte ortsübliche Vergleichsmiete gibt, sondern nur eine ortsübliche Vergleichsmiete in Bezug auf eine bestimmte Wohnung, die selbst innerhalb des gleichen Hauses sehr unterschiedlich sein kann (vgl. Schultz, 1993, S. 582 ff.).

Entgegen dieser Auffassung handelt es sich für Emmerich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete um eine Durchschnittsmiete, die anhand der Mietzinsen für einen repräsentativen Querschnitt nach Wohnwertmerkmalen vergleichbarer Wohnungen ermittelt wird (vgl. Emmerich, 1991, S. 508). Hummel sieht in der ortsüblichen Vergleichsmiete eine modifizierte Durchschnittsmiete im Sinne einer marktorientierten Vergleichsmiete, ein Kompromiss zwischen Durchschnitts- und Marktmiete (vgl. Hummel, 1993, S. 640).

Trotz unterschiedlicher Begriffsbestimmungen dürfte im Allgemeinen ein Konsens darüber herrschen, dass der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtssystematisch ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der sowohl normative als auch empirische Elemente enthält (vgl. Blank, 1989, S. 53). Blank betont in diesem Zusammenhang, dass hier ein Mietzins ermittelt wird, der sich bei einem ideal funktionierenden Mietmarkt herausgebildet hätte. Er ist der Auffassung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nur normativ verstanden werden kann: „als Mietgefüge wie es sein sollte, nicht als Mietgefüge wie es ist“ (ebenda, S. 54). Die normative Komponente wird durch die Enumeration der Wohnwertmerkmale in § 558 Abs. 2 BGB festgelegt (vgl. Kofner, 2002, S. 26). Durch die Ermittlung des für vergleichbaren Wohnraum geltenden Mietzinsniveaus erhält man die empirische Komponente. Die Bewertung der enumerativen Wohnwertmerkmale ist unerheblich, so dass die tatsächlichen Marktverhältnisse nur bedingt erfasst werden.

Da nur bestimmte Elemente zur Ermittlung des Wohnwertes heranzuziehen sind,⁸⁶ müssen nach Auffassung von Beuermann die tatsächlichen Verhältnisse

⁸⁶ Faktoren, wie beispielsweise eine Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe oder eine mietzinsbestimmende Wohndauer, sind unerheblich. Speziell die Wohndauer ist aber in der Praxis von ökonomischer Bedeutung, da sie selbst ein ökonomisches Gut ist, denn mit zunehmender Dauer eines Mietverhältnisses werden die Mietkosten relativ niedriger. Da Mietsteigerungen in

auf dem Mietmarkt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete korrigiert werden, aus einer Durchschnittsmiete ist so durch eine Umbewertung eine hypothetisch angemessene Miete zu ermitteln (vgl. Beuermann, 1994, S. 26). Die ortsübliche Vergleichsmiete besitzt damit eine Doppelnatur, die sich zum einen an den Marktverhältnissen orientieren und zum anderen aber auch wertend korrigieren soll (vgl. ebenda, S. 27).

Emmerich kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem vom Gesetzgeber entwickelten Konstrukt der Vergleichsmiete um ein System handelt, das mit dem Mietmarkt in der Praxis wenig zu tun hat. Er führt sogleich weiter aus:

„denn hinter der gesetzlichen Regelung steht letztlich die so nicht zutreffende Vorstellung der Gesetzverfasser, dass sich die Preisbildung auf den (hochkomplexen) Wohnungsmärkten jedenfalls in erster Linie nach den im Gesetz genannten Wohnwertmerkmalen richte und dass sich deshalb für jede Wohnung entsprechend ihren je spezifischen Wohnwertmerkmalen mit hinreichender Sicherheit ein bestimmtes übliches Entgelt - eben durch Vergleich mit den Preisen anderer derartiger Wohnungen - ermitteln lasse. Beides trifft indessen so nicht zu.“ (Emmerich, 1993, S. 29).

Mietpreise bilden sich in der Praxis aufgrund weiterer Faktoren als nur durch die im Gesetz aufgezählten Merkmale. Insbesondere die Wohndauer und die Mietereigenschaften sind von erheblicher Bedeutung. Jeder, der schon einmal eine Wohnung selbst vermietet beziehungsweise gemietet hat, wird dies bestätigen können. Der Gesetzgeber hat letztlich mit der ortsüblichen Vergleichsmiete einen künstlichen, realitätsfernen Begriff vorgeschrieben, der nur in einem lockeren Bezug zur wirtschaftlichen Realität steht (vgl. ebenda, S. 30).

Von der ortsüblichen Vergleichsmiete, verstanden als modifizierte Durchschnittsmiete, sind die Begriffe Marktmiete und Wohnwertmiete klar ab-

erheblichem Umfang nur bei Neuvermietungen durchgesetzt werden können, klafft das Mietniveau bei kurzer und langer Wohndauer erheblich auseinander.

zugrenzen. Die Wohnwertmiete kommt „aus der Diskussion der Kostenmiete im staatlich geförderten Wohnungsbau“ (Niederberger, 1980, S. 9). Aufgrund der Bindung der Mietpreise an die historischen Baukosten kam es zu einer Verzerrung der Sozialmieten, was dazu führte, dass für Wohnungen gleichen Wohnwertes unterschiedliche Mietpreise gezahlt wurden (vgl. ebenda). Um die damit verbundenen sozialen Ungerechtigkeiten zu vermeiden, wurde die Kostenmiete⁸⁷ durch eine administrierte Miete („Wohnwertmiete“), die entsprechend dem Wohnwert der Wohnung mittels standardisierter Kriterien und objektiver Einschätzungen festgesetzt wird, ersetzt (vgl. ebenda).⁸⁸

Die Marktmiete ist der Preis, der für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung am Mietwohnungsmarkt im Moment tatsächlich gezahlt wird. Im Allgemeinen ist die Marktmiete das Ergebnis des Zusammentreffens von Angebot und Nachfrage am Mietmarkt. Die Berechnung der Marktmiete erfolgt beim Wohnungsanbieter einerseits nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, andererseits aufgrund der vorherrschenden Marktsituation - Angebots- oder Nachfrageüberschuss -, die letztlich für die Realisierbarkeit der vom Anbieter verlangten Marktmiete ausschlaggebend ist (vgl. Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 226).

Ein reines Marktmietensystem wurde in Deutschland nie verwirklicht, „es handelt sich dabei um ein theoretisches Referenzmodell“ (Kofner, 2002,

⁸⁷ Als Kostenmiete, die hauptsächlich im öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau von Bedeutung ist, wird die Miete bezeichnet, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Wirtschaftseinheit erforderlich ist (vgl. Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 227; ebenso Gante, 2003, S. 48; Emmerich, 1996, S. 77). Die Kostenmiete wird durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) i.d.F. vom 12.10.1990, BGBl. I, S. 2178 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346, ermittelt.

⁸⁸ Das Kriterium, wonach die Wohnwertmiete zu ermitteln ist, erfolgt allein nach dem Wohnwert, je höher der Wohnwert (Gebrauchswert) bzw. die Wohnqualität ist, desto höher ist die Miete (vgl. Niederberger, 1980, S. 10; auch Kofner, 2002, S. 31). Im Gegensatz zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wo die Ermittlung des Wohnwertes für eine Mietwohnung über den Markt erfolgt, wird bei der Wohnwertmiete politisch entschieden, welcher Preis für eine Wohnung mit einem bestimmten Wohnwert gezahlt werden soll (vgl. Niederberger, 1980, S. 10). „Gegenüber der Vergleichsmiete fehlt es der Wohnwertmiete an dem empirischen Element.“ (Kofner, 2002, S. 31).

S. 30).⁸⁹ Im Gegensatz zum Marktmietensystem wird im Vergleichsmietensystem das Prinzip der freien Mietpreisbildung lediglich im Grundsatz realisiert (vgl. Eekhoff, 2002, S. 56). „Die Vergleichsmietenregelung erschwert und verzögert zwar die Angleichung der jeweiligen Mieten an die Marktmieten; sie basiert aber in der geltenden Fassung letztlich noch auf vergleichsweise zeitnahen Marktentwicklungen.“ (ebenda).

Es bleibt festzuhalten: Die Vergleichsmiete ist ein vom Gesetzgeber geschaffenes Preiskonstrukt, aber auf keinen Fall eine Marktmiete oder, wie auch des Öfteren bezeichnet, eine verzögerte Marktmiete. Wenn überhaupt, ist die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens marktorientiert, sie wird aber aufgrund sozialpolitischer Überlegungen des Gesetzgebers und des Ermittlungsverfahrens immer niedriger als die reine Marktmiete sein. Analog zum Marktpreis⁹⁰ der klassischen Lehre ist die Marktmiete der wirkliche Mietpreis, der gewöhnlich in der unmittelbaren Wirklichkeit des Mietwohnungsmarktes, des lebhaften Mietmarktgetriebes, für die Anmietung einer Wohnung in einem bestimmten Moment zu bezahlen ist.

⁸⁹ Auch bei der Ende der sechziger Jahre verwirklichten Mietpreisbildung für den frei finanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum im Sinne marktwirtschaftlicher Prinzipien handelte es sich nicht um eine reine Marktmiete, da diese durch strafrechtliche Vorschriften, bspw. zum Mietwucher, begrenzt wurde. Von einem reinen Marktmietensystem, so Kofner, spricht man, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: vollständige Preisfreiheit, freies Kündigungsrecht des Vermieters, nur Mietverträge auf unbestimmte Zeit, Mietanpassung ausschließlich mittels Änderungskündigung (vgl. Kofner, 2002, S. 30). „Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so schlägt tatsächlich jede Marktbewegung sofort und unvermindert auch auf die Mieten im Bestand durch.“ (ebenda, S. 30).

⁹⁰ Zum Marktpreis siehe die Ausführungen in Kapitel 2.1.

3.2.3 Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Obwohl im Jahre 1974 ein Angebotsüberschuss an Wohneinheiten bestand,⁹¹ wurden durch den Gesetzgeber die Regelungen des 1. WKSchG nicht aufgehoben, sondern mit wenigen Änderungen durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz⁹² (2. WKSchG) in ein Dauerrecht umgewandelt, indem die Vorschriften über Mieterhöhungen in einem ebenfalls zeitlich nicht befristeten Miethöhegesetz⁹³ (MHG) als Bestandteil des 2. WKSchG zusammengefasst wurden (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 2003, S. 1302). Damit wurde aus dem mietpreisrechtlichen System der ortsüblichen Vergleichsmiete, das ursprünglich eine auf drei Jahre ausgelegte Not- und Übergangsregelung war, eine Dauerregelung.⁹⁴ In der Begründung zum Gesetzesentwurf des 2. WKSchG teilte die damalige Bundesregierung mit, dass bereits das 1. WKSchG zu einem Rückgang der Mieterhöhungen und zu einer Beruhigung des Verhältnisses zwischen den Mietparteien geführt und das Gesetz sich somit bewährt habe (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 1).⁹⁵

„Der Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen und unberechtigten Mieterhöhungen soll nicht entfallen, sondern wegen der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt dauerhaft ausgestaltet werden“

⁹¹ Wie bereits erwähnt, führte die Inflationsmentalität Anfang der siebziger Jahre zu einem Bauboom, der im Jahre 1973 einen Nachkriegsrekord in Höhe von ungefähr 720.000 fertiggestellten Wohnungen erreichte und bereits in den Jahren 1973/1974 für einen Angebotsüberschuss von schätzungsweise 300.000 bis 400.000 Wohneinheiten sorgte. Dies bedeutete, dass die Zielsetzung - Schließung der Angebotslücke - mehr als erreicht wurde und die als Übergangsregelungen bis zum 31.12.1974 gedachten Vorschriften für Mietpreiserhöhungen aufgrund der Begründung für die Einführung ihre eigentliche Legitimation verloren hatten (vgl. Jenkis, 2001 c, S. 844).

⁹² Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG) vom 18.12.1974, BGBl. I, S. 3603.

⁹³ Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG -) vom 18.12.1974, BGBl. I, S. 3603, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998, BGBl. I, S. 1242.

⁹⁴ Die Kündigungsschutzregelungen wurden mit dem 2. WKSchG zum Bestandteil des sozialen Mietrechts des BGB und dort im Kontext mit den allgemeinen Kündigungsvorschriften verankert (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 7).

⁹⁵ Die Mietenbewegung so der damalige Gesetzgeber „hat sich sowohl bei Altbauwohnungen als auch bei freifinanzierten Wohnungen beruhigt“ (ebenda) und verweist in diesem Zusammenhang auf den Mietenindex: „Der Mietindex ist im Jahr 1972 nur noch um 5,7 v.H. und damit langsamer gestiegen als der allgemeine Preisindex.“ (ebenda).

(ebenda), aber es soll auch gleichzeitig die Möglichkeit von marktorientierten Mieterhöhungen zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit einer Wohnung gewahrt werden (vgl. ebenda).

Das Miethöhegesetz, als Bestandteil des 2. WKSchG, stellt hierbei „einen Kompromiss zwischen den widerstreitenden Mietrechtsinteressen“ (Hügemann, 1998, S. 308 f.) zu Beginn der siebziger Jahre dar, mit dem gemäß der Begründung zum Gesetzesentwurf zwei Zielsetzungen angestrebt wurden (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 7 f.; auch Kny, 1982 a, S. 57 f.):

- (1) Die Rechtsstellung des Mieters von Wohnraum soll verbessert werden, deshalb soll er vor willkürlichen Kündigungen und ungerechtfertigten Mieterhöhungen geschützt werden.⁹⁶

- (2) Gewährleistung von Mieterhöhungen in angemessenem Rahmen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und der Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung. Die Grenze für Mieterhöhungen bleibt dabei grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete, da diese sich an den jeweiligen Marktverhältnissen orientiert, den Wohnwert angemessen berücksichtigt und eine Ausnutzung bei Mangellagen damit verhindert.⁹⁷

⁹⁶ In dieser Zielsetzung kommt die politische Vorstellung darüber zum Ausdruck, in welchem Grade die Mieter durch „tragbare Mieten“ für eine ihnen, laut der jeweiligen Versorgungsnorm, angemessene Wohnversorgung belastet werden sollen (vgl. Wölling, 1987, S. 157). „Die Relevanz solcher Zielsetzungen resultiert aus dem existentiellen Charakter der Wohnversorgung und aus der Tatsache, dass jene mit anderen existentiell notwendigen Gütern wie Nahrung ... um knappe Einkommen konkurriert. Sie tragen mithin die Intention, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ... zu gewährleisten.“ (ebenda). Hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum kommt dem Vergleichsmietensystem eine hohe Bedeutung zu, da es die Sicherheit des Mieters hinsichtlich einer vor Eingriffen des Vermieters freien Wohnungsnutzung, mithin auch beliebiger Mietpreisanpassungen, erhöht (vgl. Fichtel, 1980, S. 86).

⁹⁷ Diese vom Gesetzgeber zum Ausdruck gebrachte Zielsetzung ist einerseits dadurch gekennzeichnet, dass Mieterhöhungen, bis auf die Ausnahme der Modernisierungsumlage, nicht durch Kostenelemente, sondern durch normative Wohnwertmerkmale bestimmt werden, „andererseits muss sich eine Mieterhöhung so an den jeweiligen Marktverhältnissen orientieren, dass nicht jede Marktchance bei Mangellagen ausgenutzt werden kann“ (Schwentkowski, 1982, S. 49). Nach Meinung von Emmerich verbarg sich hinter dieser Zielsetzung weniger eine besonders vermietetfreundliche Haltung, als vielmehr die Befürchtung, dass ohne eine Garantie der

Das Gesetz wurde vom Bundestag mit überwältigender Mehrheit, mit nur einer Gegenstimme, verabschiedet und konnte den Bundesrat ohne Einspruch passieren. Vom damaligen Gesetzgeber wurden dabei ganz bewusst die Regelungen für Mieterhöhungen in einem besonderen unbefristeten Miethöhegesetz außerhalb des BGB festgelegt, „da Änderungen nach den Erfahrungen der Praxis mit den Neuregelungen oder zur Anpassung an veränderte wohnungswirtschaftliche Verhältnisse erforderlich werden können“ (BT-Drucks. 7/2011, S. 7).

Die Einführung des MHG wurde gleichwohl genutzt, um die bis dahin gemachten Erfahrungen der Praxis bei der Anwendung der Regelungen für Mieterhöhungen durch entsprechende Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen. So wurde in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG klargestellt, dass bei den Vergleichsmieten nur die Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Betracht kommen.⁹⁸ Der Vermieter konnte nunmehr nach der Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses fordern, wenn

„der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde ... für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.“

Aber auch die Schwierigkeiten, die bei der Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete vormals bestanden, sollten durch die Neuregelung in § 2 MHG behoben werden.⁹⁹ Nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG konnte der Vermieter nunmehr

Rentabilität ein starker Rückgang im Mietwohnungsbau zu erwarten wäre (vgl. Emmerich, 1993, S. 26).

⁹⁸ In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass Mieten für preisgebundenen Wohnraum nicht vergleichbar sind, da sie (1) durch die öffentliche Förderung maßgeblich beeinflusst werden und (2) nach Kostengesichtspunkten (Kostenmiete) ermittelt werden und die Marktverhältnisse bei dieser Art von Mietwohnraum regelmäßig unberücksichtigt bleiben.

⁹⁹ Mit der Einführung des 1. WKSchG von 1970 wurde zwar das Begründungserfordernis festgelegt, jedoch wurden keine Begründungsmittel aufgeführt, mit denen der Vermieter den Nachweis für die Ortsüblichkeit der von ihm verlangten Miete zu führen hatte. In der Folgezeit wurden aufgrund fehlender Regelungen vereinzelt die Angaben von mindestens 20 Vergleichsobjekten zur Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt - eine solche Erschwerung

bei der Begründung des Anspruchs auf Mieterhöhung insbesondere Bezug nehmen auf

„eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ferner auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen, so genügt in der Regel die Benennung von drei Wohnungen anderer Vermieter.“

Zukünftig soll „die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch durch Bezugnahme auf Mietwerttabellen, die von manchen Gemeinden geführt werden, oder auf Mietspiegel, wie sie in einigen Städten von Vertretern der Vermieter- und der Mieterorganisationen gemeinsam erstellt worden sind“ (BT-Drucks. 7/2011, S. 10), möglich sein. Gesetzesmäßig handelte es sich um die Geburtsstunde des Mietspiegels. In der Gesetzesformulierung wurde jedoch weder der Begriff Mietspiegel noch der Begriff Mietwerttabelle verwendet. § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG enthielt lediglich die Formulierung, dass insbesondere Bezug auf eine „Übersicht“ über die üblichen Entgelte genommen werden kann. Mit der Bezeichnung „Übersicht über die üblichen Entgelte“ im Gesetzestext waren gleichwohl Mietwerttabellen und Mietspiegel gemeint (siehe ebenda).¹⁰⁰

Als wesentlich erschien es dem Gesetzgeber, dass „solche Mietspiegel von Interessenvertretern beider Parteien des Mietverhältnisses erstellt oder doch wenigstens von der Seite anerkannt worden sind, die an der Erstellung nicht mitgewirkt hat. Dadurch werden die Mietspiegel für die Beteiligten verlässlicher.

der Darlegung war jedoch nicht beabsichtigt. Mieter und Vermieter wurden bei der Begründung im Einzelfall vor erhebliche Schwierigkeiten gestellt und auch den Gerichten wurde im Streitfall die notwendige Feststellung der Vergleichsmiete erschwert (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 10).

¹⁰⁰ Die Begriffe Mietspiegel, Mietwerttabelle, Mietpreisübersicht, Mietwertübersicht, Mietpreisspiegel, Mietübersicht und Mietspiegel werden vom Verfasser in der vorliegenden Arbeit synonym verwendet (vgl. Benda/Rust, 1993, S. 647).

Streitigkeiten über ihre Richtigkeit werden, vor allem im außergerichtlichen Bereich, meist vermieden werden.“ (ebenda). Aus diesen Gründen sei die Erstellung und Fortführung von Mietspiegeln zu fördern. „Sie werden erheblich zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen beitragen können.“ (ebenda). Um die Aufstellung von Mietspiegeln nicht zu behindern, verzichtete der Gesetzgeber bewusst auf ein gemeinsames Erstellen der Mietspiegel, „denn eine gemeinsame Erstellung erfordert eine weitestgehende Übereinstimmung aller Seiten“ (Gante, 2003, S. 153), die Anerkennung einer Seite sollte deshalb genügen (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 10).

Hinsichtlich des Begründungsmittels „Mietspiegel“ (Mietwerttabelle) beauftragte der Rechtsausschuss des Bundestages die Bundesregierung,

„baldmöglichst mit den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, festzustellen, ob und inwieweit eine vermehrte Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden ermöglicht werden kann, und ... gegebenenfalls einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der diesem Anliegen Rechnung trägt“ (BT-Drucks. 7/2629, S. 2).

Ein von der CDU/CSU-Opposition eingebrachter Antrag, der die Gemeinden zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichten sollte, scheiterte im Bundesrat. Die Bundesregierung wurde jedoch dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen, wovon sie bis heute keinen Gebrauch gemacht hat.

Durch die ausdrückliche Erwähnung der beiden Begründungsmittel „Sachverständigengutachten“¹⁰¹ und „Vergleichsobjekte“¹⁰² wurde die Ver-

¹⁰¹ Niederberger sieht das Sachverständigengutachten zwar kritisch, da dadurch nicht ausgeschlossen ist, dass es zu einem parteiischen Gutachten wird, welches den Vorstellungen des Vermieters entspricht, nach dem Motto „wes Brot ich ess, des Lied ich sing“. Trotzdem muss diese wohl teuerste Begründungsart zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bejaht werden (vgl. Niederberger, 1980, S. 22). Schwentkowski weist darauf hin, dass Sachverständigengutachten allein aus prozessrechtlicher Sicht als Beweismittel zugelassen werden müssen, da sie nicht mehr oder weniger wie der Mietspiegel ein Parteigutachten

wertbarkeit aller Beweismittel über die in den Worten „kann insbesondere“ ausgedrückte Beispielhaftigkeit noch deutlicher herausgestellt (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 10). Alle Beweismittel sollten damit zulässig sein und im Streitfall einer freien Beweiswürdigung unterliegen, vorausgesetzt wurde lediglich, dass „die Angaben für den Mieter nachprüfbar“ (ebenda) sind. Darüber hinaus sollten auch Mieterhöhungen in einem bestehenden Mietverhältnis aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (§ 3 MHG)¹⁰³ und gestiegener Kapitalkosten (§ 5 MHG)¹⁰⁴ auch dann möglich sein, wenn dadurch der Mietzins über die ortsübliche Vergleichsmiete steigt. In einem vereinfachten Verfahren sollte es

darstellen, über dessen Richtigkeit vom Gericht, evtl. wiederum über ein Sachverständigengutachten, entschieden werden muss. Darüber hinaus wird es immer wieder Fälle in der Realität geben, wo ein Sachverständigengutachten eher in der Lage ist, für den einzelnen, speziellen Fall einen Bezug zu dem jeweils relevanten Einzelmarkt und den dort gezahlten üblichen Entgelten herzustellen, als ein Mietspiegel, bei dem so genannte Ausreißer nicht in die Ermittlung einfließen (vgl. Schwentkowski, 1982, S. 134).

¹⁰² Für Niederberger ist die Benennung von drei Vergleichswohnungen vom Prinzip her konsequent, da die Vergleichsmiete „in ihrer Struktur gerade auf den Vergleich von Mieten bezogen [wird], so dass derjenige seiner Begründungspflicht am ehesten nachzukommen scheint, der die von ihm verlangte Miete mit anderweitig gezahlten Mieten für entsprechende Wohnungen vergleicht“ (Niederberger, 1980, S. 17). Dadurch ist dieses Instrument, insbesondere für Vermieter mit einem größeren Mietwohnungsbestand und der Möglichkeit auf entsprechende Vergleichswohnungen zurückgreifen zu können, leicht handbar. Demgegenüber sieht Kny dieses Begründungsinstrument eher kritisch, da für die Vermieter, die nur wenige oder gar nur eine Wohnung (Kleinvermieter) haben, das Aufspüren von Vergleichswohnungen zu einer Sisyphus-Arbeit wird (vgl. Kny, 1982 a, S. 76).

¹⁰³ Nach Auffassung des Gesetzgebers besteht an der Modernisierung der Vielzahl von Altbauwohnungen ein allgemeines dringendes Interesse. Modernisierungen werden jedoch nur dann realisiert werden können, wenn entsprechende Mieterhöhungen möglich sind. Voraussetzung für eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen müsse allerdings sein, dass durch die baulichen Maßnahmen der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Auch bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sollten durch § 3 MHG aufgefangen werden. Nach § 3 MHG konnte der Vermieter eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten der Modernisierung verlangen (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 11).

¹⁰⁴ Durch § 5 MHG, Mieterhöhung aufgrund gestiegener Kapitalkosten, sollte „die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes in einer Zeit starker Bewegungen auf dem Kapitalmarkt ... gewahrt werden“ (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 13). § 5 MHG räumte dem Vermieter das Recht ein, die Kosten infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen anteilig auf den Mieter umzulegen.

dem Vermieter möglich sein, die Kosten der Modernisierung und der Kapitalkosten auf den Mieter umzulegen (siehe ebenda, S. 11 ff.).

3.3 Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

Im Jahr 1982 sank die Fertigstellungszahl im Wohnungsbau auf ungefähr 340.000 Wohneinheiten und somit auf das niedrigste Ergebnis seit den Nachkriegsjahren. Der Rückgang im Mietwohnungsbau hatte nach Meinung der Bundesregierung (bestehend aus CDU/CSU und FDP) mehrere Ursachen: „eine hiervon ist die Behinderung der Privatinitiative durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen“ (BT-Drucks. 9/2079, S. 7). Nicht nur, aber auch aufgrund der Beschränkungen der Vermieterrechte durch das Miethöhegesetz zögen sich die Vermieter „zunehmend vom Markt zurück, während gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen von Jahr zu Jahr steigt“ (ebenda, S. 1).

Um diesen Abwärtstrend zu bremsen, sah die mittlerweile neue Regierungskoalition nur eine Möglichkeit, indem den marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr Geltung verschafft werden sollten und dies auch bei voller Berücksichtigung der sozialen Bedeutung des Mietrechts durchaus möglich erschien (siehe ebenda, S. 1 ff.). Mit den in den letzten zehn Jahren eingeführten Regelungen, insbesondere den Regelungen zur Miethöhe, wurden die berechtigten Belange der Vermieter vernachlässigt (siehe BT-Drucks. 9/2079, S. 7; auch BR-Drucks. 210/81, S. 2).

Zur Revitalisierung von Investitionen in den Mietwohnungsbau sollten deshalb verstärkt die Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung berücksichtigt werden. Darum wurden die miethöherechtlichen Bestimmungen so ausgestaltet, dass die Vermieter in Zukunft wieder darauf vertrauen könnten und die Bestimmungen „einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung der Mietwohnung nicht entgegenstehen“ (BT-Drucks. 9/2079, S. 1).

Mit der Einführung des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen¹⁰⁵ wollte der Gesetzgeber eine teilweise Rückkehr zu markt-

¹⁰⁵ Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982, BGBl. I, S. 1912.

wirtschaftlichen Prinzipien erreichen.¹⁰⁶ Dadurch sollten für künftige Investitionen im Mietwohnungsbau die nach Auffassung des Gesetzgebers „bestehende Hemmschwelle“ (ebenda, S. 7) reduziert und eine Belebung am Mietmarkt erreicht werden.

Das Miethöhegesetz wurde zu diesem Zweck dahingehend geändert, dass zugunsten der Vermieter der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Einschränkung erfuhr. Die Mieten sollten sich stärker am aktuellen Marktgeschehen orientieren und deshalb zukünftig nur noch Mietvereinbarungen der letzten drei Jahre zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Dadurch wurde ein erheblicher Teil der Bestandsmieten aus dem Begriff der Vergleichsmiete ausgeschlossen, was „zu einer generellen Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen“ (Schmidt-Futterer/Blank, 2003, S. 1302) sollte.

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde in § 2 Abs. 1 Satz 1 MHG dahingehend geändert, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen kann, wenn

„der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde ... für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind“.

Unangemessene Erhöhungen der Mieten sollten durch die gleichzeitige Einführung der so genannten Kappungsgrenze begrenzt werden. Um der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für die Mieter Rechnung zu tragen, durfte gemäß § 2 Abs. 1 MHG der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht mehr als um 30 v.H. erhöht werden, wobei auch zukünftig das Vergleichsmietenniveau die Obergrenze für Mietpreiserhöhungen bildete (siehe BT-Drucks. 9/2079, S. 1 ff.).

¹⁰⁶ Es ist „auch eine verstärkte Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte im Recht der Wohnraummiete erforderlich“ (BT-Drucks. 9/2079, S. 7), die bei voller Berücksichtigung der sozialen Bedeutung des Mietrechts durchaus möglich ist (siehe ebenda).

Aber auch das Mieterhöhungsverfahren für bestehende Mietverhältnisse sollte vereinfacht und verbessert werden:

„Ein Hauptmangel des geltenden Rechts ist die unpraktikable Gestaltung des vorprozessualen Mieterhöhungsverlangens. Aufgabe der Begründung des Mieterhöhungsverlangens ist es, dem Mieter gewisse Hinweise für die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu geben. Die hierbei dem Vermieter auferlegte Pflicht darf jedoch nicht überspannt werden und wegen übertriebener formeller Erfordernisse dazu führen, dass die Durchsetzung marktgerechter, d.h., materiell berechtigter Erhöhungsverlangens verhindert wird.“ (ebenda, S. 8).

Hinsichtlich der Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG deshalb geändert. Der Vermieter soll künftig Bezug nehmen können auf

„eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.“

Das Erhöhungsverfahren sollte dadurch erleichtert werden, dass bei der Begründung von drei Vergleichswohnungen auch die Wohnungen aus dem eigenen Bestand des Vermieters zulässig sind.

Der Begriff des Mietspiegels wurde erstmals durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen 1982 explizit in die Formulierungen des § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG eingeführt. Da sich Mietspiegel als das geeignetste Mittel

zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete herausgestellt haben, sollte sichergestellt werden, „dass in vermehrtem Umfang aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen, die die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes zutreffend wiedergeben“ (siehe BT-Drucks. 9/2079, S. 2). Aktuelle Mietspiegel, so der Gesetzgeber, „geben den Vertragsparteien in der Regel ausreichende Informationen und erleichtern hierdurch eine Einigung über den Mietpreis“ (ebenda, S. 8). Gemeinden sollen deshalb gemäß dem neueingefügten Absatz 5 in § 2 des MHG,

„soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.“

Von einer Pflicht der Mietspiegelerstellung wurde aufgrund der Kosten abgesehen. Der Gesetzgeber äußert sich dahingehend, dass die Aufstellung von Mietspiegeln mit „erheblichem Kostenaufwand verbunden ist und dass ein Bedürfnis hierfür in den einzelnen Gemeinden recht unterschiedlich sein kann“, weshalb die Gemeinden lediglich im Rahmen einer Soll-Vorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln verpflichtet werden sollen (siehe ebenda, S. 17).¹⁰⁷

¹⁰⁷ Im Jahr 1981 scheiterte der Versuch der Erstellung eines Mietspiegelgesetzes an der Ablehnung des Bundesrates (siehe BT-Drucks. 9/745). Danach sollten Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichtet werden. Der Bundesrat sprach sich zwar in seiner Stellungnahme explizit für eine vermehrte Aufstellung sowie eine geordnete, zeitnahe und marktorientierte Fortschreibung von Mietspiegeln aus, hielt es aber nicht für erforderlich, die Aufstellung und Fortschreibung durch ein besonderes Gesetz zu regeln – eine Verordnungsermächtigung erschien ausreichend (siehe ebenda, S. 9).

Für das Mieterhöhungsverlangen sei es wichtig, dass Mietspiegel die aktuellen Marktverhältnisse widerspiegeln. Für Mieterhöhungsverlangen, die unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründet werden, wird ebenfalls in dem neu angefügten Absatz 6 des § 2 MHG sichergestellt, dass die vorgesehene Aktualisierungspflicht nicht zu formalen Mängeln des Erhöhungsverlangens führt; § 2 Abs. 6 MHG bestimmt:

„Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.“

Die Bundesregierung wurde in § 2 Abs. 5 MHG ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Für weitere Kriterien, die bei der Aufstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln berücksichtigt werden müssen,

„sollen die entsprechenden Einzelheiten in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Hingewiesen sei z.B. auf das Verhältnis, in dem Mietzinsen aus den einzelnen Erhebungsjahren stehen sollen, auf die Zahl der zu erhebenden Vergleichsmieten für einzelne Wohnungskategorien, auf die nähere Konkretisierung der Merkmale „Ausstattung und Lage der Wohnung“ und ähnliches.“ (BT-Drucks. 9/2079, S. 9).

Seit der Möglichkeit der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mittels eines Mietspiegels zu Beginn der siebziger Jahre gab es immer wieder Schwierigkeiten bei der Anwendung von Mietspiegeln, in denen Mieten in der Form von Höchst- und Mindestbeträgen (Mietzinsspannen) ausgewiesen wurden. Die Problematik lag vor allem darin, dass in einigen Fällen die Rechtsprechung teilweise für die Wirksamkeit eines Erhöhungsverlangens vom Vermieter verlangte, dass „Abweichungen des Mittelwertes von der einschlägigen Mietzinsspanne zusätzlich begründet werden“ (siehe ebenda, S. 16) mussten. Deshalb wurde der § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG dahingehend erweitert, dass, wenn ein Mietspiegel Mietzinsspannen enthält, es künftig für die Zulässigkeit des Er-

höhungsverlangens ausreicht, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt.

Um die Investitionsentscheidungen zu erleichtern, wurde als weiterer Anreiz die Vereinbarung eines stufenweisen Ansteigens der Miete auf einen bestimmten Betrag zugelassen, die „Staffelmiete“¹⁰⁸. Die formellen Schwierigkeiten und die mit einem Mieterhöhungsverfahren verbundenen Spannungen zwischen den Mietparteien sollten dadurch gemindert werden. In der Begründung des Gesetzesentwurfs heißt es hierzu explizit, dass „insbesondere die mit Mieterhöhungen gemäß § 2 [Miethöhegesetz] verbundenen Unsicherheiten ausgeschlossen werden“ (ebenda, S. 18) sollen. Die Staffelmietvereinbarung kommt grundsätzlich auf der Basis einer freiwilligen Vereinbarung zustande. Die Kappungsgrenze oder die ortsübliche Vergleichsmiete müssen bei der Vereinbarung einer Staffelmiete nicht berücksichtigt werden, gleichzeitig sind aber auch andere Mieterhöhungen, beispielsweise wegen Modernisierung, nicht möglich. Die jeweilige Staffelmietserhöhung findet aber ihre Grenzen im Verbot der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers.¹⁰⁹

Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen kam es auch gleichzeitig zu einer Lockerung des Wirtschaftsstrafgesetzes. In der Vorschrift des § 5 Abs. 1 WiStG wurde ein neuer Satz 3 eingefügt, wonach zukünftig Entgelte nicht mehr als unangemessen hoch anzusehen sind, wenn sie zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind. Durch diese neue Regelung sollte der Vermieter beim Vermieten keine Verluste in

¹⁰⁸ Mit der Staffelmiete wurde den Mietvertragsparteien vom Gesetzgeber eine Sonderform zur Vereinbarung einer Mieterhöhung dahingehend zur Verfügung gestellt, dass der Umfang (Höhe und Zeitraum) für künftige Mietsteigerungen bereits bei Abschluss des Mietvertrages im Voraus festgelegt werden kann. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete), wobei zwischen zwei Staffeln mindestens 1 Jahr liegen muss (zur Staffelmiete siehe u.a. Eisenschmid, 1993, S. 112 ff.; auch Deutscher Mieterbund, 2002 a, S. 44 f.).

¹⁰⁹ Bei der Möglichkeit der Vereinbarung einer Staffelmiete ging der Gesetzgeber davon aus, dass dies im Interesse beider Mietparteien ist, da die Einnahmen des Vermieters und die Ausgaben des Mieters zukünftig in Höhe und Zeitpunkt planbar sind. Nach den Ausführungen von Sonnenschein stellt die Vereinbarung einer Staffelmiete eine vom Gesetzgeber selbst geschaffene Umgehung des Vergleichsmietenverfahrens dar (vgl. Sonnenschein, 1995, S. 95 f.).

Kauf nehmen müssen und damit ein zusätzlicher Investitionsanreiz geschaffen werden (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 255).

3.4 Viertes Mietrechtsänderungsgesetz

Nach Jahren einer relativ entspannten Wohnungsmarktsituation musste sich der Gesetzgeber Ende der achtziger, Anfang der neunziger Jahre einer neuen Herausforderung stellen. Die Ursachen lagen in einem starken Zustrom von Zuwanderern (Aus- und Übersiedlern sowie Asylbewerbern)¹¹⁰, dem Wegfalls der innerdeutschen Grenze im Jahr 1989,¹¹¹ den steigenden Haushaltszahlen¹¹² durch Veränderungen der Alters- und Haushaltsstruktur sowie steigenden Realeinkommen. Gleichzeitig wurden in den Jahren 1988 bis Ende 1990 im Jahresdurchschnitt lediglich ungefähr 234.000 Wohneinheiten fertiggestellt. In Folge dieser Ausgangssituation kam es zu einem beschleunigten Anstieg der Mietpreise.¹¹³

Bis der Engpass auf dem Wohnungsmarkt durch wohnungspolitische Maßnahmen zur Angebotsausweitung überwunden ist,¹¹⁴ sollten die Mietsteigerungen durch mietpreispolitische Maßnahmen temporär begrenzt und die

¹¹⁰ „Seit Anfang 1988 sind nahezu 3 Millionen Menschen in das Gebiet der alten Bundesländer gekommen.“ (siehe BT-Drucks. 12/3254, S. 7).

¹¹¹ Mit der Wiedervereinigung gab es ab dem Jahr 1990 zunächst verschiedene mietpreisrechtliche Sonderregelungen (Erste und Zweite Grundmietenverordnung, Mietenüberleitungsgesetz) für das ehemalige Gebiet der neuen Bundesländer, die schrittweise in das Vergleichsmietensystem der Bundesrepublik Deutschland überführt werden sollten. Auf eine nähere Analyse der Entwicklung der mietpreisrechtlichen Regelungen in der DDR bzw. in den neuen Bundesländern soll an dieser Stelle verzichtet werden, da das Mietüberleitungsgesetz per 1. Januar 1998 außer Kraft trat und für das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland einheitliche mietpreisrechtliche Regelungen gelten.

¹¹² Die Zunahme an Haushalten war bedingt durch die veränderte Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung, durch geburtenstarke Jahrgänge, steigende Zahl an Ehescheidungen und eine längere Lebensdauer (siehe ebenda).

¹¹³ „Infolge dieser Entwicklung ist der Mietenindex, der in den Jahren bis 1987 im westlichen Teil des Bundesgebiets auf einen Tiefstand von 1,6 % im Jahresdurchschnitt abgesunken war, im Laufe von 4 Jahren wieder auf über 4 % angestiegen.“ (ebenda). Aufgrund der Veränderungen der Rahmenbedingung auf dem deutschen Wohnungsmarkt wurde im Jahr 1992 von der Bundesregierung eine Expertenkommission aus Wissenschaft und Praxis einberufen, die auf der Basis einer umfassenden Analyse Vorschläge für eine effiziente Nutzung wohnungspolitischer Instrumente ausarbeiten sollte (siehe BT-Drucks. 12/2231, S. 2 f.).

¹¹⁴ Das wohnungspolitische Konzept der Bundesregierung strebte eine verbesserte Wohneigentumsförderung zur Schaffung neuen Wohnraums an und rechtliche Erleichterungen bei der Schaffung neuen Wohnraums in bestehenden Gebäuden sowie die Verbesserung der Bedingungen zur Errichtung von Werkwohnungen.

mietrechtlichen Rahmenbedingungen als Anregung zum Bau von Mietwohnungen verbessert werden (siehe BT-Drucks. 12/3254, S. 1 ff.). Diese Zielsetzungen sollten durch die Einführung des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften¹¹⁵ erreicht werden, das am 1. September 1993 in Kraft trat. Die Regelungen waren umstritten, „vor allem für diejenigen, die wissen, dass Wohnungsmangel nicht durch Mietbegrenzungen, sondern nur durch Angebotsausweitung und damit durch attraktive Investitionsbedingungen auf Dauer wirksam bekämpft werden kann“ (Hamm, 1993, S. 125).

Zur Zielerreichung sollte nach Auffassung der Bundesregierung das Vergleichsmietenprinzip des Miethöhegesetzes nicht angetastet werden, da dieses System marktorientiert und am besten geeignet ist, die Knappheit an Mietwohnraum anzuzeigen, weshalb „die Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktmiete“ nicht gelockert werden sollte. Um dennoch starke Mietpreissteigerungen zu begrenzen, sei deshalb vor allem für den oberen Bereich der Mietpreisskala eine auf fünf Jahre zeitlich befristete Absenkung der Kappungsgrenze (von 30 v.H. auf 20 v.H.) notwendig. Von dieser neuen Kappungsgrenze waren ausschließlich Wohnungen betroffen, die vor dem Jahre 1981 errichtet wurden, und damit der Großteil der Mietwohnungen.

Zusätzlich wurde der Rückbezug der Vereinbarungen, die in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen sollten, von zuvor drei auf vier Jahre verlängert (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 7). Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde in § 2 Abs. 1 Satz 1 MHG dahingehend geändert, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen kann, wenn

„der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde ... für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind.“

¹¹⁵ Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) vom 21.7.1993, BGBl. I, S. 1257.

Der Gesetzgeber erkannte auch, dass die Vorschriften zur Mieterhöhung sowohl für Mieter als auch Vermieter schwer handbar waren. Deshalb sollte zusätzlich zur Möglichkeit von Staffelmietvereinbarungen, die nicht die vom Gesetzgeber gewünschte Bedeutung erlangten, durch die Wiederzulassung von Mietanpassungsvereinbarungen („Mietzinsgleitklauseln“)¹¹⁶, das Mieterhöhungsverfahren vereinfacht und gleichzeitig die Mieterträge der Investoren vor inflatorischen Verlusten gesichert werden. Die Möglichkeit zur Vereinbarung von Indexmieten wurde in dem neu eingefügten § 10 a des MHG geregelt.

Der § 5 WiStG wurde mit dem Mietrechtsänderungsgesetz novelliert. Bis zur Novellierung war zur Tatbestandserfüllung eine „nicht unwesentliche“ Überschreitung der Entgelte notwendig. Die Konkretisierung des Begriffs durch die Rechtsprechung, wonach als Wesentlichkeitsgrenze eine Überschreitung von 20 v.H. der üblichen Entgelte bestimmt wurde, wurde vom Gesetzgeber aufgegriffen und in § 5 Abs. 2 WiStG kodifiziert (vgl. Hügemann, 1998, S. 311).¹¹⁷

Die von der Bundesregierung 1992 eingesetzte Expertenkommission aus Wissenschaft und Praxis schloss am 16.10.1994, dem Wahltag für die 13. Legislaturperiode, ihre Arbeit mit einem umfangreichen Bericht ab, in dem das Mietrecht und somit auch die mietpreispolitischen Maßnahmen und Instrumente einer kritischen Prüfung unterzogen und entsprechende Verbesserungsvorschläge unterbreitet wurden (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 1 ff.). Die Kommission monierte insbesondere die Überreglementierungen des Mietrechts. Das Schwergewicht der Kommissionsvorschläge lag dabei in einer Reform der Regelungen zur Miethöhe. „Der Mietzins ist der Schlüssel, um das

¹¹⁶ Die Mietzinsgleitklausel (Wertsicherungsklausel) hat das Ziel, die Geldschuld (Miete) vom Nennwertprinzip zu lösen und wertbeständig zu machen und damit der Geldentwertung (Inflation) zu entziehen. Die Bezeichnung für wertgesicherte Mietverträge heißt Indexmiete, da die Wertsicherung an eine bestimmte Bezugsgröße anknüpft (z.B. Lebenshaltungskostenindex). Es kann an dieser Stelle bereits vorweggenommen werden, dass seit September 2001 nur noch die Anknüpfung an den Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland zulässig ist. Ausführlich zur Indexmiete nach altem Recht und seit der Mietrechtsreform 2001 siehe u.a. Eisenschmid, 1993, S. 115 ff.; Blank/Börstinghaus, 2004, S. 677 ff.; Gante, 2003, S. 51 ff.; Deutscher Mieterbund, 2002 a, S. 45 f.).

¹¹⁷ Zusätzlich wurden die 1982 eingeführten Lockerungen in § 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG teilweise wieder rückgängig gemacht, indem der Vermieter sich nunmehr nur noch bei Neubauten, die nach dem 1. Januar 1991 fertig gestellt wurden, auf die Deckung der laufenden Aufwendungen berufen konnte.

Mietwohnungsangebot zu verbessern ... deshalb müssen alle mietpreisbegrenzenden Regelungen aufgehoben werden, die ... den Marktmechanismus behindern.“ (ebenda, S. 17).

Sonnenschein, stellvertretender Vorsitzender der Expertenkommission Wohnungspolitik und Professor für Bürgerliches Recht an der Universität Kiel der die Entwicklung des Mietrechts jahrzehntelang kritisch begleitete, kam in einer Analyse des Mietrechts im Jahr 1994 zu dem Schluss, dass der Mietwohnungsmarkt im Grunde funktionsfähig ist, die Entwicklung des Mietrechts, auch des Mietpreisrechts, als Rahmenbedingung in der Sozialen Marktwirtschaft aber zeigt,

„dass der moderne Gesetzgeber weitgehend noch mit dem gleichen Instrumentarium arbeitet, wie es in den zwanziger Jahren unter völlig anderen wirtschaftlichen Bedingungen eingesetzt wurde ... [und] die gesetzlichen Maßnahmen häufig nach dem gleichen Schema verlaufen. Eine befristete Intervention wird verlängert und schließlich zur Dauerregelung. Dabei wandelt sich die zunächst notstandsbedingte Maßnahme zu einem allgemeingültigen sozialpolitischen Erfordernis ... Weitere Kennzeichen einer derart interventionistisch betriebenen Gesetzgebung bestehen darin, dass im Grunde jede Maßnahme neben den beabsichtigten Folgen unerwünschte weitere Folgen nach sich zieht, denen mit einer erneuten Intervention begegnet werden muss, und dass die Häufigkeit und Hektik derartiger Eingriffe zunehmen ... Insgesamt ist festzuhalten, dass der Wohnungsmarkt im Rahmen einer funktionsfähigen Marktwirtschaft noch keine Möglichkeit hatte, seine Leistungsfähigkeit in vollem Umfang zu beweisen. Neben den ordnungspolitischen Rahmensetzungen hat der Gesetzgeber immer versucht, die Preisbildung auf dem Mietwohnungsmarkt direkt zu beeinflussen ... weder die Behauptung, ein freier Wohnungsmarkt könne eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, noch die gegenteilige Behauptung, der Markt sei dazu wegen der Besonderheiten des

Wirtschaftsgutes Wohnung nicht in der Lage, [konnten] verifiziert werden.“ (Sonnenschein, 1994, S. 387 f.).¹¹⁸

Der Kommission war bewusst, dass die Überreglementierungen aufgrund der damaligen Lage auf dem Mietmarkt auf kurze Sicht nicht zu beseitigen waren, weshalb zumindest die Qualität der Normen, insbesondere die Regelungen zur Miethöhe, verbessert werden sollten. „Alle Reformüberlegungen zum Mieterhöhungsverfahren müssen deshalb bei dem Ziel ansetzen, dem Vermieter die Rentabilität des Hausbesitzes zu erhalten“, wobei die Kommission die Ansicht vertrat, das bestehende Vergleichsmietensystem marktorientiert auszugestalten, indem Mieterhöhungen nur durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt werden. „Alle darüber hinausgehenden Elemente der Mietpreisbegrenzung und verzögerten Anpassung sind indessen zu beseitigen.“ (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 118). Heftiger Widerstand gegen diese Reformvorschläge seitens der Interessenvertreter der Mieter war vorprogrammiert (vgl. Rips, 1995, S. 283 ff.).¹¹⁹

Nach dem Willen der Kommission sollte auch das Verfahren zur Ermittlung von Vergleichsmieten vereinheitlicht werden, wodurch auch der Prozess der Aufstellung von Mietspiegeln „entpolitisiert“ werden könnte.¹²⁰ Das Ziel, so Rips, lag in der Einräumung eines größeren Stellenwerts von Mietspiegeln, um die Markttransparenz zu verbessern (vgl. Rips, 1996 a, S. 190). Hinsichtlich der immer wieder auftauchenden Schwierigkeiten bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen die von der Kommission genannten wichtigsten

¹¹⁸ Die Gesetzgebung im Mietrecht, so Sonnenschein, war ab 1990 nicht „von einer klaren Linie beherrscht. Sie bewegt sich eher auf einem Zickzackkurs zwischen Freiheit und Zwang für beide Vertragsparteien. Die Ursache liegt vor allem in den häufig gegensätzlichen Positionen von Bundestag und Bundesrat. Dies zwingt zu politischen Kompromissen, unter denen die Qualität und Folgerichtigkeit der Gesetze leiden.“ (Sonnenschein, 1996, S. 26).

¹¹⁹ Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, führte dazu aus, dass aus der Sicht der Experten die staatliche Überreglementierung die Wurzel des Übels ist. Die Kehrseite dieser Analyse der Kommission „ist die Erwartung, dass die Verstärkung marktwirtschaftlicher Ansätze und die Rücknahme staatlicher Eingriffe zu einer Verbesserung der Versorgungssituation führen“ (Rips, 1996 a, S. 189).

¹²⁰ Das Verfahren zur Ermittlung von Vergleichsmieten sollte in einem „Gesetz über die Ermittlung von Vergleichsmieten“ geregelt werden (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 120).

Verbesserungsvorschläge in kurzen Stichworten genannt werden (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 119 ff.):

- Aufstellung von Mietspiegeln ohne Begrenzung auf die politische Gemeinde, um hierdurch eine großräumigere Aufstellung und Anwendung von Mietspiegeln zu ermöglichen.
- Gemeinden mit 100.000 und mehr Einwohnern sollen zur Mietspiegelerstellung verpflichtet werden, im Falle kleinerer Gemeinden sollten die Kreise Mietspiegel erstellen.¹²¹
- Einbeziehung von Wiedervermietungsmiten der letzten zwei Jahre, wobei das Verhältnis Wiedervermietungsmiten/Bestandsmiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete jeweils 50 % betragen solle.
- Einrichtung eines „Arbeitskreises Mietspiegel“.

Die neue, alte Regierungskoalition, bestehend aus CDU/CSU und FDP, setzte sich in der Koalitionsvereinbarung vom 14. November 1994 zum Ziel, die Miet-

¹²¹ Hintzsche bemängelte, dass dieser Vorschlag der Expertenkommission nicht konsequent ist, da einerseits ein übertriebener Formalismus von der Kommission angeprangert und eine Vereinfachung des Mietrechts gefordert wird (vgl. Hintzsche, 1996, S. 155), andererseits aber dadurch „die Anforderungen an die Erstellung von Mietspiegeln zum Nutzen interessierter Institute in nicht mehr finanzierbare Höhen“ (ebenda) geschraubt werden. Rips fasste seinerzeit die Vorstellungen und Meinungen der wichtigsten Gruppen zu den Reformvorschlägen der Expertenkommission zusammen. Dieser Vorschlag wurde vom Deutschen Städtetag und vom Zentralverband der Hauseigentümer abgelehnt, da Mietspiegel nicht zur Pflichtaufgabe der Städte werden dürften und die Kosten der Mietspiegel die angespannte Finanzlage der Kommunen unnötig strapazieren würden. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.) sprach sich für eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern und einer jährlichen Fortschreibung nach amtlichem Index aus. Auch der DMB befürwortete eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, da ein flächendeckendes Mietspiegelsystem eine breite Befriedungswirkung zwischen den Mietparteien entfaltet und deshalb die Verbände der Vermieter und Mieter an der Erstellung zu beteiligen sind (vgl. Rips, 1996 c, S. 386 ff.).

und Wohngeldrechtsbestimmungen zu vereinfachen.¹²² Die von der Expertenkommission erarbeiteten Verbesserungsvorschläge wurden jedoch dabei nicht berücksichtigt. Stattdessen wurde von der damaligen Bundesministerin der Justiz zur Vorbereitung der Mietrechtsvereinfachung eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe (BLAG) einberufen.

Die Hauptaufgabe der Arbeitsgruppe war die technische Vereinfachung des vorhandenen Mietrechts sowie Änderungen, die die Handhabung der mietrechtlichen Instrumente für Vermieter, Mieter und Gerichte erleichtern sollten; dabei sollten keine Veränderungen vorgeschlagen werden, die das soziale Mietrecht in Frage stellen (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 8). Im Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts schlug die Arbeitsgruppe bezüglich der Regelungen zur Miethöhe unter anderem vor

- das Miethöherecht in das Bürgerliche Gesetzbuch zu integrieren und das Mietrecht im BGB neu zu gliedern.
- Überlange Paragraphen sollten neu formuliert und grundsätzlich in mehrere Vorschriften unterteilt werden.
- Übermäßig detaillierte Vorschriften zu vereinfachen und zu straffen.
- Die Terminologie sollte vereinheitlicht, kürzere Sätze gebildet und übertrieben rechtswissenschaftliche Ausdrucksweisen durch eine allgemeinverständlichere Sprache ersetzt werden.

¹²² In einem Gespräch von Fachleuten in Berchtesgaden im April 1996 stellte Emmerich fest, dass auf dem bisherigen Weg kein Fortkommen mehr ist und es bedrückend ist, in welchem Ausmaß in Deutschland die Preisbildungsfreiheit auf dem Mietmarkt bereits beschränkt ist. Das Mietpreissystem sei des Weiteren überkompliziert und nicht mehr praktikabel. „Es leidet außerdem an so zahlreichen schweren Widersprüchen, dass seine Vereinbarkeit ... mit dem Grundgesetz als ernstlich zweifelhaft bezeichnet werden muss ... Eine Umkehr ist daher überfällig. Sie kann nur in der Rückkehr zur Preisbildungsfreiheit des BGB bestehen, flankiert durch die auszubauende Subjektförderung ... Die Chancen für solche Umkehr sind freilich, wie wir alle wissen, denkbar gering, so dass Deutschland wohl mit dem verrotteten geltenden Mietpreissystem, das zudem noch ständig verschärft wird, trotz aller seiner Mängel und schädlichen Wirkungen auf unabsehbare Zeit weiterleben muss.“ (Emmerich, 1996, S. 84).

- Zur weiteren Vereinfachung der Begründung der Mieterhöhung sollte nach Meinung der Arbeitsgruppe ein „qualifizierter Mietspiegel“ beitragen.

Die damalige Regierungskoalition konnte sich allerdings nicht auf einen Gesetzesentwurf zur Mietrechtsreform auf Basis des Berichts der Bund-Länder-Arbeitsgruppe einigen, weshalb das Gesetzgebungsvorhaben nicht verabschiedet wurde (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 2003, S. 1304). Als Grund dafür, dass keine Einigung zustande kam, sieht Gante die im Bericht vorgesehene weitere Verstärkung des Mieterschutzes (vgl. Gante, 2003, S. 26).

3.5 Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahre 2001

3.5.1 Zielsetzung

Bereits aus dem Titel des Gesetzes „Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)“¹²³ wurde ersichtlich, welche Ziele mit der Einführung dieses Gesetzes verfolgt werden sollten. Eine Reform des Mietrechts wurde bereits seit langem gefordert.¹²⁴ In ihrer Koalitionsvereinbarung vom 20. Oktober 1998 setzte sich die mittlerweile rot-grüne Koalition dieses Vorhaben zum Ziel. Grundlage der Reform bildete der Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe aus dem Jahre 1996. Das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), das gegen den Widerstand der Opposition verabschiedet wurde, trat am 1. September 2001 in Kraft.

Sowohl bei der Vorlage des Gesetzentwurfs im Jahr 2000 als auch bei Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1.9.2001 war der Wohnungsmarkt entspannt und die Mietpreissteigerungen moderat. Bestand zu Beginn der neunziger Jahre noch ein Nachfrageüberhang, vor allem aufgrund der Wiedervereinigung und des Zustroms von Zuwanderern, verbesserte sich die Wohnversorgung in zunehmendem Maße. Geht man davon aus, dass für jeden Haushalt eine Wohnung verfügbar sein soll, so lag die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebende Zahl der Haushalte bereits ab dem Jahr 1998 und in den Folgejahren unter der Anzahl der Wohneinheiten, mit anderen Worten: Es bestand ein Angebotsüberschuss.¹²⁵ Im Mittel lag sogar in

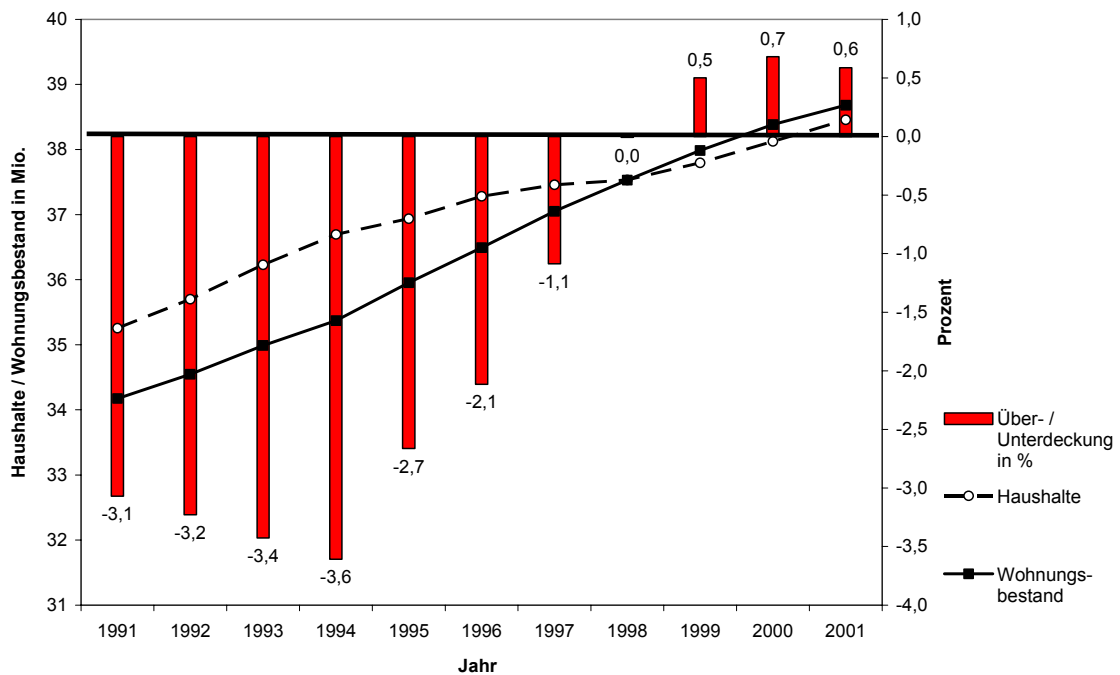
¹²³ Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.6.2001, BGBl. I, S. 1149.

¹²⁴ Bereits 1974 hatte der Deutsche Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, das Mietrecht verständlich und übersichtlich zusammenzufassen. Auch sollte geprüft werden, inwieweit die mietrechtlichen Vorschriften der künftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden müssen (siehe BT-Drucks. 7/2629, S. 2).

¹²⁵ Es handelt sich lediglich um eine oberflächliche Betrachtung anhand der Datenbasis des Statistischen Bundesamtes (zur Problematik der Informationsgewinnung über die Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt, z.B. zu dem Erfordernis einer differenzierten Teilmarktuntersuchung, der gesonderten Erfassung von Zweit- und Ferienwohnungen und der Tatsache, dass keine Vollerhebung, sondern lediglich ein Rückgriff auf den Mikrozensus stattfindet siehe u.a. Wölling, 1987, S. 97 ff.).

den Jahren von 1999 bis 2001, gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten, im Durchschnitt eine Mobilitätsreserve von rund 0,6 % vor (siehe Abb. 1).¹²⁶

Abb. 1: Entwicklung der Zahl der Haushalte und Wohneinheiten
(in der Zeit von 1991 bis 2001)



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2004 a, 2005 a; eigene Darstellung

Aber auch die Entwicklung der jährlichen Preissteigerungsraten war seit Beginn der 90er Jahre stark rückläufig. Kam es in den Jahren 1991 bis 1998 gemäß dem Mietenindex des Statistischen Bundesamtes noch zu Mietpreissteigerungen von rund 4,2 % im Jahresdurchschnitt - der Verbraucherpreisindex (VPI) lag im Mittel bei 2,7 % -, lagen die jährlichen durchschnittlichen Steigerungsraten in den Jahren 1998 bis 2001 nur noch bei etwa 1,1 % und damit sogar teilweise unter den durchschnittlichen Steigerungsraten des VPIs von 1,3 % (siehe BT-Drucks. 14/3070, S. 20; BT-Drucks. 15/2200, S. 16; Statistisches Bundesamt, 2005 b, S. 12).

¹²⁶ Hübl/Günther fordern beispielsweise eine Mobilitätsreserve von rund 2 % des Wohnungsbestandes (vgl. Hübl/Günther, 2003, S. 6). Glatzer fordert eine Mobilitätsreserve mit einem Zielwert von 3 % bis 7 % der Haushalte (vgl. Glatzer, 1980, S. 39).

Unter den Aspekten der Sicherung der Wohnversorgung sowie der Begrenzung des Mietanstiegs zum Schutze der Mieter lag im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren seitens des Gesetzgebers prinzipiell kein Handlungsbedarf vor. Für eine Vereinfachung und Anpassung des Mietrechts in einer Zeit mit einem ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt und stabilen Mietpreisen war der Moment für Änderungen des Mietrechts entsprechend den gewandelten Anforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft günstig und naheliegend. Der Gesetzgeber wies darauf hin, dass das geltende Mietrecht deutliche Defizite hat. „Es trägt den Anforderungen einer modernen Gesellschaft nicht ausreichend Rechnung. Es ist sprachlich und zum Teil auch inhaltlich veraltet“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 1) und durch zahlreiche Gesetzesänderungen der vergangenen 50 Jahre sowie durch Spezialregelungen unübersichtlich und unverständlich geworden (siehe ebenda, S. 1 ff.).

Das Ziel des Reformvorhabens hatte zwei Änderungspunkte zum Gegenstand. Zum einen sollte durch systematische Änderungen das Mietrecht im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz vereinfacht werden, um die Mietparteien in die Lage zu versetzen, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe soweit wie möglich selbst zu erkennen. Die Vereinfachung soll zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden führen und das Streitpotential zwischen den Mietparteien senken (siehe ebenda, S. 34). „Die Zahl der Mietprozesse soll so verringert werden“ (ebenda, S. 1) und damit auch ein Beitrag zur Entlastung der Gerichte geleistet werden (siehe ebenda, S. 34).

Zum anderen hatte die Reform eine inhaltliche Modernisierung des Mietrechts zum Ziel, von der auch unter anderem die Regelungen zur Miethöhe betroffen waren. Da sich nach Ansicht des Gesetzgebers die Regelungen für Mieterhöhungen bewährt hatten, sollten ausgewogene Korrekturen zu einem weiteren Interessenausgleich zwischen den Parteien führen (siehe ebenda). „Leitgedanke sind dabei die Garantie des Eigentums einschließlich seiner sozialen Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter gegenüber der Mietsache und partnerschaftliche Kooperation zwischen Mietern und Vermietern.“ (ebenda). Gleichzeitig sollten den Mietparteien wieder mehr „Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung“ (ebenda, S. 1) eingeräumt werden.

3.5.2 Zusammenfassung, Vereinfachung und Neuordnung des Mietrechts

Nach Meinung des Gesetzgebers fehlte den mietrechtlichen Regelungen im BGB ein klarer Aufbau. Durch eine Vielzahl nachträglicher Gesetzesänderungen und -einfügungen seit 1960 ist ein klarer Überblick verloren gegangen. Wichtige mietrechtliche Regelungen, die in Spezialgesetzen verankert wurden, wie bspw. das MHG und das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung (Sozialklauselgesetz)¹²⁷, erschweren das Auffinden einschlägiger Vorschriften zusätzlich (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 34 ff.).

Deshalb wurde das private Mietrecht im BGB zusammengefasst. Vor allem die Vorschriften über die Erhöhung der Miete für den frei finanzierten Mietmarkt und das Sozialklauselgesetz sind in das BGB integriert worden. Weitere zahlreiche Spezialgesetze (bspw. die Heizkostenverordnung) sind dagegen in die Zusammenfassung nicht einbezogen worden, da sie nach Auffassung des Gesetzgebers einerseits nicht in das System des privaten Mietrechts passen und andererseits das BGB unnötigerweise mit weiteren zahlreichen Vorschriften überfrachten würden (siehe ebenda, S. 35). Das Mietrecht wurde im BGB neu gegliedert und in fünf Untertitel kategorisiert. Das BGB enthält nunmehr für das Mietrecht in „Abschnitt 8, Titel 5. Mietvertrag. Pachtvertrag“ folgende Gliederung:

- Untertitel 1: „Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“
- Untertitel 2: „Mietverhältnisse über Wohnraum“
- Untertitel 3: „Mietverhältnisse über andere Sachen“
- Untertitel 4: „Pachtvertrag“
- Untertitel 5: „Landpachtvertrag“.

¹²⁷ Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung (Sozialklauselgesetz) vom 22.4.1993, BGBl. I, S. 487.

Innerhalb des Gliederungspunktes „Mietverhältnisse über Wohnraum“ wurden die Vorschriften nach dem typischen zeitlichen Ablauf eines Mietverhältnisses angeordnet und mit entsprechenden Untergliederungsüberschriften versehen. Soweit es erforderlich schien, wurden überlange Vorschriften gestrafft oder weiter unterteilt.

Redaktionelle Änderungen dienten dazu, rechtswissenschaftliche oder unverständliche Formulierungen durch eine allgemein verständlichere Sprache zu ersetzen und die Terminologie zu vereinheitlichen. Dadurch soll es zukünftig den Mietern und Vermietern möglich sein, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe soweit wie möglich selbst aus dem Gesetz zu erkennen. „Dies trägt zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden bei und wird die Zahl der Mietprozesse verringern.“ (Däubler-Gmelin, 2000 b, S. 159).

3.5.3 Inhaltliche Modernisierung

Kernbestandteile der inhaltlichen Modernisierung waren der Kündigungsschutz¹²⁸, der Zeitmietvertrag¹²⁹, die Vorschriften für die zweite Miete „Betriebskosten“¹³⁰ und die Regelungen zur Miethöhe. Die Regelungen, so der Gesetzgeber, haben sich zwar bewährt, einige Vorschriften entsprechen jedoch nicht mehr dem Wandel gesellschaftlicher Verhältnisse. Sie seien nicht mehr interessengerecht oder berücksichtigen die Schutzbedürfnisse der Mietparteien unzureichend. Teilweise sei auch die Vertragsfreiheit zu sehr eingeschränkt. Starre und unflexible Regelungen trügen ihr übriges dazu bei, dass eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung behindert werde (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 36).

Explizit wurde vom Gesetzgeber darauf hingewiesen, dass die Regelungen für das Mieterhöhungsverfahren besonders streitträchtig sind und die Gerichte unnötig belastet werden. Entsprechende ausgewogene Korrekturen seien deshalb im Interesse der Vertragsparteien, aber auch der Gerichte, notwendig

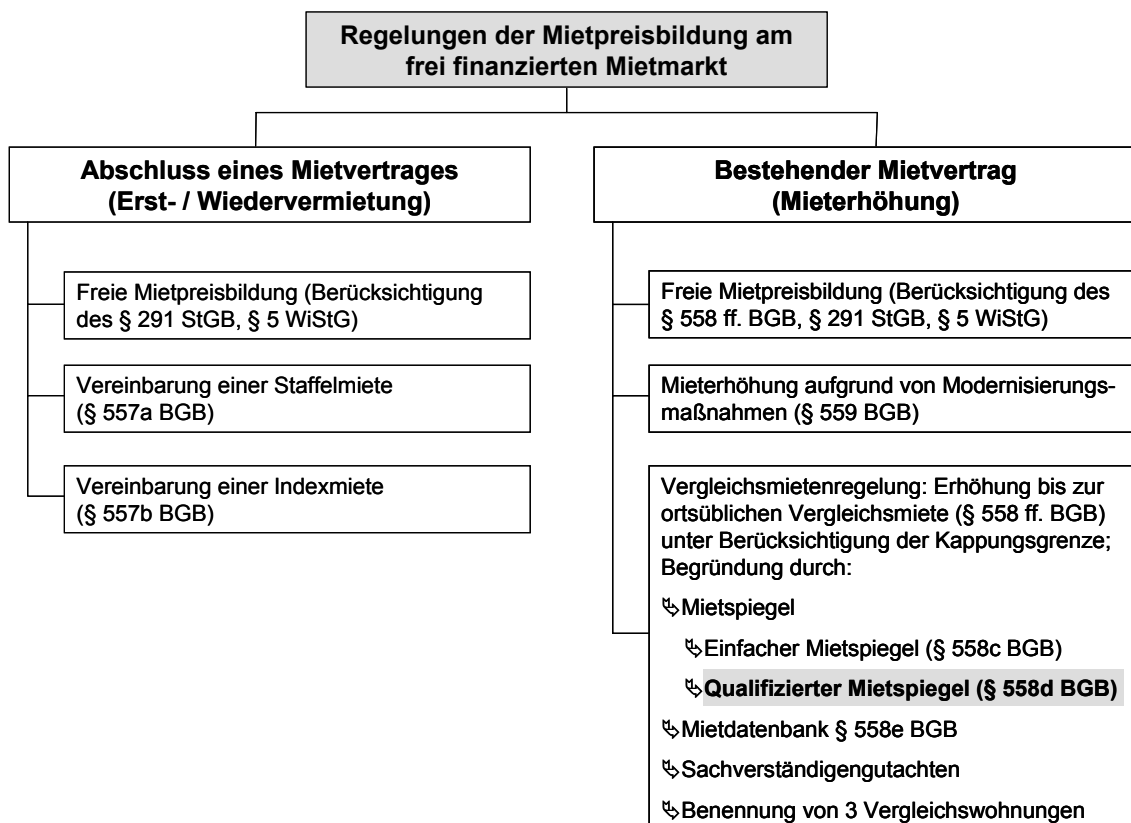
¹²⁸ Zu den Änderungen im Kündigungsrecht siehe ausführlich z.B. Hinz, 2000, S. 455 ff.; ebenso Kinne, 2001, S. 511 ff.

¹²⁹ Zum Zeitmietvertrag siehe ausführlich z.B. Kinne, 2001 b, S. 684 ff.; Derleder, 2001 b, S. 649 ff.; Feuerlein, 2001, S. 371 ff.

¹³⁰ Zu den Betriebskosten siehe Langenberg, 2001, S. 523 ff.

(siehe ebenda). Aus mieterpreisrechtlicher Sicht waren die Reformbemühungen indes nicht besonders innovativ. Der Gesetzgeber hat in das „Unterkapitel 2. Regelungen über die Miethöhe“ (§§ 557 bis 561 BGB) im Wesentlichen die im MHG enthaltenen Regelungen übernommen (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 652). Neu eingeführt wurden weitere Begründungsmittel zur Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach welchen Regeln nunmehr die Mietpreisbildung bei Abschluss eines Mietvertrages und bei bestehenden Mietverträgen am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt seit dem Jahr 2001 erfolgen kann, ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.¹³¹

Abb. 2: Regelungen der Mietpreisbildung am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt



Quelle: eigene Darstellung

Unter mieterpreispolitischen Aspekten bestimmten, wie bereits in den vorhergehenden Jahren, punktuelle inhaltliche Änderungen die Reform. So wurde die Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % herabgesetzt und aus Gründen der

¹³¹ Zu den Änderungen bei Mieterhöhungen nach neuem Recht siehe ausführlich Blank/Börstinghaus, 2004, S. 652 ff.; Kinne, 2001 c, S. 775 ff.; Weitemeyer, 2001, S. 171 ff.

Rechtssicherheit und Vereinfachung vereinheitlicht. Das heißt, innerhalb von 3 Jahren darf die Miete, abgesehen von Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, nicht um mehr als 20 % steigen, auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete dadurch nicht erreicht wird (vgl. Deutscher Mieterbund, 2002 a, S. 10). In der Begründung zum Gesetzentwurf wurde dazu ausgeführt, dass die 20 %-Regelung insgesamt ausgewogen ist und den verfassungsrechtlichen Anforderungen entspricht.

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB (vormals § 3 MHG) wurden aufgrund des noch bestehenden hohen Investitionsbedarfs in den neuen Bundesländern beibehalten. Die Möglichkeit zur Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der auf die Wohnung entfallenen Modernisierungskosten blieb damit bestehen. Die Möglichkeit der Mieterhöhung aufgrund gestiegener Kapitalkosten wurde hingegen ersatzlos gestrichen (vormals § 5 MHG). „Sie ist zu kompliziert und passt wegen ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten nicht in das dem Vergleichsmietensystem zu Grunde liegende Bild der am Markt orientierten Miete.“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 37).

Auch die mietbegrenzende Schutzfunktion des § 5 WiStG wurde beibehalten. Von dieser Vorschrift geht „allgemein eine Apell- und Präventivwirkung aus“ (ebenda). Die im Jahr 1993 eingeführten Verschärfungen (Vorschrift für Altbauten) wurden aufgehoben. Um den Mietparteien einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Vereinbarung einer Index- oder Staffelmiete einzuräumen, wurden die zeitlichen Beschränkungen aufgehoben. Bei der Indexmiete wurde klargestellt, dass diese sich zukünftig nur noch nach dem Verbraucherpreisindex richtet.

Grundlegende Neuerungen gab es allein bei den Ermittlungsmöglichkeiten der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden die Begründungsmittel um die „Mietdatenbank“ und den „qualifizierten“ Mietspiegel erweitert.

Mit der Einführung von Mietdatenbanken als Begründungsmittel soll dem technischen Fortschritt in der elektronischen Datenverarbeitung Rechnung

getragen werden.¹³² Die erste und derzeit einzige Mietdatenbank (Stand: 31.7.2004) wird in Hannover von dem eigenständigen „Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsübliche Vergleichsmiete e. V. (MEA)“ für die Gebiete Hannover, Langenhagen und Laatzen betrieben und diente dem Gesetzgeber als Basis für die Neueinführung des § 558e BGB. Bis zur Mietrechtsreform handelte es sich bei der Mietdatenbank um ein nicht per Gesetz ausdrücklich geregeltes Begründungsmittel. Mit der gesetzlichen Verankerung im Mieterhöhungsverfahren soll einerseits der Anreiz für eine stärkere Verbreitung und Weiterentwicklung dieser Begründungsart geschaffen und andererseits der Entwicklung der Informationstechnologie zur Speicherung, Verarbeitung und Aufbereitung großer Datenmengen Rechnung getragen werden (siehe ebenda, S. 58). Unter einer Mietdatenbank wird gemäß § 558e BGB eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte EDV-gestützte Mietensammlung - Angaben zu Mietvereinbarungen und Mietänderungen - verstanden, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Neu ist auch das Rechtsinstitut des „qualifizierten“ Mietspiegels, das als Kernstück der Reform im Mieterhöhungsrecht zur weiteren Stärkung und Absicherung des Vergleichsmietensystems zusätzlich zu dem bislang bestehenden („einfachen“) Mietspiegel eingeführt wurde. Das Gesetz unterscheidet nunmehr zwischen einem „einfachen“ Mietspiegel und dem neu eingeführten Rechtsinstitut des „qualifizierten“ Mietspiegels.¹³³ Der Unterschied liegt darin, dass für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel Zusatzvorschriften

¹³² Zum Für und Wider einer Mietdatenbank siehe ausführlich Stöver, 2002, S. 65 ff. und Szameitat, 2002, S. 63 ff.

¹³³ Bereits 1994 wurde auf einer Tagung von Wohnungsunternehmen von Pachowsky, Vorstand des I.G.W. Institut für die Immobilien-, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, der ersatzlose Wegfall von Mietspiegeln und an dessen Stelle die Einführung eines flexiblen Kostenmietensystems gefordert (vgl. Pachowsky, 1994, S. 198). Auf derselben Fachtagung vertrat Jenkis, Lehrstuhlinhaber für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der Universität Leipzig, den Standpunkt, dass ein Mietspiegel ohnehin nur die vierbeste Möglichkeit zur Bestimmung der Miete ist und empfahl das „Hannover Modell“, die heutige Mietdatenbank, als sozialverträglichste Lösung (vgl. Jenkis, 1994, S. 198). Die Experten kamen auf der erwähnten Tagung zu dem Ergebnis, dass die Gesetzesgrundlage des Mietspiegels, das MHG, völlig überholt ist.

zu beachten sind. Das Gesetz knüpft ferner an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels zwei besondere weitergehende Rechtsfolgen: (1) die Mitteilungsverpflichtung bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens und (2) die prozessuale Vermutungswirkung im Mieterhöhungsrechtsstreit. Insgesamt soll dadurch eine breitere Akzeptanz erzielt werden. Auf den qualifizierten Mietspiegel wird ausführlicher, als Schwerpunkt dieser Arbeit, im folgenden Kapitel 4 eingegangen.

3.5.4 Reaktionen auf die Einführung des Mietrechtsreformgesetzes

In einem ersten Überblick zum Mietrechtsreformgesetz wurde bedauert, dass es sowohl im Bundestag als auch in der Öffentlichkeit zu keiner gezielten inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Gesetz kam, da einerseits das Gesetz nicht vom Bundesrat zustimmungspflichtig war und deshalb die Länder im Bundesrat sich nicht sehr intensiv mit dem Mietrechtsreformgesetz befassten und andererseits Politiker der ersten Garde sich dazu nicht äußerten und infolgedessen in der Berichterstattung der verschiedenen Medien die Thematik eher stiefmütterlich abgehandelt wurde (vgl. Huff, 2002, S. 3 f.). Allerdings wäre es in manchen Punkten des Mietrechtsreformgesetzes besser gewesen

„es hätte mehr Zeit zur inhaltlichen Beratung bestanden. So sind auch Anhörungen durch das Bundesjustizministerium beziehungsweise den Bundestag immer mehr dazu geeignet, im Minutentakt Fachleute zu Wort kommen zu lassen, als wirklich eine Anhörung mit einer Pro- und Kontra-Diskussion darzustellen“ (ebenda, S. 4).

Insgesamt ist das unter Zeitdruck eingeführte Reformgesetz nicht nur bei den Oppositionsparteien CDU/CSU, FDP und PDS, sondern auch bei den führenden wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Mietrechtsexperten umstritten,¹³⁴ da die Regelungen des MHG und das Sozialklauselgesetz lediglich in

¹³⁴ Wie beispielsweise: Haus & Grund Deutschland in Berlin mit rund 1 Million Mitgliedern (private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer), dem Deutschen Mieterbund (DMB), ebenfalls in Berlin, der etwa 3 Millionen Bürgerinnen und Bürger in rund 1,3 Millionen Mieterhaushalten repräsentiert, und der im Mietrecht tätige Fachverband des Deutschen Mietgerichtstag (DMT), Berlin.

das BGB eingearbeitet worden sind.¹³⁵ Der damaligen „beratungsresistenten“ (ebenda) Bundesjustizministerin Däubler-Gmelin werden Systemfehler, Ungereimtheiten und handwerkliche Fehler vorgeworfen, die neue „Kriegsschauplätze“ als Beschäftigungsprogramm für die mit Mietstreitigkeiten befassten Rechtsanwälte und Gerichte eröffnen (vgl. Breiholdt/Rohr, 2001). „Aus einem „Reformgesetz“ wird somit Richterrecht!“ (ebenda).

Vielmehr, so die Kritik, führt die Reform vom „Regen in die Traufe“: „von einer wirklichen Vereinfachung und besseren Verständlichkeit des Wohnraummietrechts [kann] keine Rede sein. Vielmehr werden neue Probleme, Streit- und Zweifelsfragen produziert.“ (Löwe, 2000, S. 577). Bemängelt wird, dass der große Wurf mit dem Mietrechtsreformgesetz nicht gelungen sein und „dass es an einer grundlegenden „Reform“ des Mietrechts fehlt, denn Reform bedeutet nach Duden nun einmal: „Umgestaltung, Neuordnung oder Verbesserung des Bestehenden“ (Breiholdt, 2000 b).

Anderer Meinung ist Weitemeyer: „Zu viele Fragen bleiben auch nach der Reform offen ... [trotz allem] stellt das Mietrechtsreformgesetz ... eine Reform dar, die - trotz mancher, wahrscheinlich unvermeidlicher Schwächen - diesen Namen zu Recht trägt.“ (Weitemeyer, 2001, S. 179).

Upmeier, ehemals Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)¹³⁶, sieht in dem Reformgesetz eine Reform mit zwei Gesichtern, insbesondere eine Reform mit weiteren Benachteiligungen der Vermieter (vgl. Upmeier, 2000, S. 445). „Die Überschrift „Rot-Grün stärkt die Rechte der Mieter“ ist sicherlich richtig. Unabhängig davon sind viele kritische Punkte bei der Reform zu vermerken, die sicherlich den Gerichten demnächst sehr viel Arbeit geben werden.“ (Huff, 2002, S. 5). Rips, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), bewertet die Bemühungen der Reform nur teilweise positiv, „von einer „mieterfreundlichen“ Reform zu sprechen, verbiete

¹³⁵ Die Kritik ließ nicht lange auf sich warten. Bemängelt wurde vor allem, dass sich dem juristischen Laien (Vermieter/Mieter) das Mietrecht nicht durch einen Blick in das BGB erschließt und die Spezialgesetze häufig verborgen bleiben (vgl. Rohr, 2001).

¹³⁶ Dem BFW gehören rund 1.800 Mitglieder an, u.a. Bauträger, Wohnungseigentumsverwalter, Architekten, Baubetreuer, Projektentwickler.

sich jedoch“ (Rips, 2000, S. 453), die Reform bliebe auf halbem Wege stehen (vgl. Rips, 2001, S. 326).

Für Jahn, früherer Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund), fehlt dem Mietrechtsreformgesetz jedoch die Ausgewogenheit, was sich zwangsläufig negativ auf das Investitionsklima auswirken wird (vgl. Jahn, 2000, S. 443). Das Reformgesetz sei lediglich eine kosmetische Korrektur, ein „Mietrechtsänderungsgesetz“ anstelle einer wirklichen Reform, das mit heißer Nadel gestrickt wurde und in der Folge die Investitionsbereitschaft gegen Null tendieren lassen wird (vgl. Breiholdt/Rohr, 2001).

Vor allem aus mietpreisrechtlicher Sicht sind die Reformbemühungen überwiegend heftig kritisiert worden. Bereits 1974 wurden vom damaligen Gesetzgeber ganz bewusst die Regelungen für Mieterhöhungen in einem „besonderen unbefristeten (Miethöhe-)Gesetz“ außerhalb des BGB festgelegt, da Änderungen zur Anpassung an veränderte wohnungswirtschaftliche Verhältnisse erforderlich werden können (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 7). Seit 1974 kam es zu zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Veränderungen, die zu einer Anpassung und Änderung des MHG an die realen Verhältnisse führten. Die Integration des Mietpreisrechts ins BGB ist bedenklich. „Der Grundsatz, dass ein solches Preisrecht nichts im Bürgerlichen Gesetzbuch zu suchen hat, der lange gewahrt worden war, wurde leider also aufgegeben.“ (Huff, 2002, S. 5). Es gelte nun zu befürchten, dass in Zukunft vor jeder wichtigen Wahl das BGB publikumswirksam geändert werden wird (vgl. Emmerich, 2000, S. 144). In Fachkreisen war man überwiegend der Auffassung, dass das den zeitlichen und wirtschaftlichen Änderungen unterliegende MHG nicht ins BGB gehöre, das dauerhafte Regelungen zum Inhalt hat.

Nach Meinung von Breiholdt sollte sogar das gesamte MHG entfallen, da sich in der Praxis gezeigt hat,

„dass die meisten Mieterhöhungen auch ohne MHG akzeptiert werden. Die meisten Vermieter begnügen sich von vornherein mit geringeren Mietsteigerungen als diese nach dem MHG möglich wären, sei es aus Nachlässigkeit, partnerschaftlichen Verhaltens gegenüber den Mietern

oder wegen der ganz erheblichen Schwierigkeiten, Mieterhöhungen gegen den Willen des Mieters durchzusetzen.“ (Breiholdt, 2000 a).

3.6 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tab. 2 sind schwerpunktmäßig die wichtigsten Zielsetzungen und Maßnahmen der deutschen Mietpreispolitik seit 1945 nochmals zusammengefasst.

Tab. 2: Mietpreispolitik: Ziele und Maßnahmen seit 1945

Phase	Jahr	Koalitionsregierung	Relevante Gesetze	Ziele / Lösungen
Phase I: Wohnungszwangswirtschaft	1946	Alliiertes Kontrollrat	Kontrollratsgesetz Nr. 18	Sicherung der Wohnversorgung: Mietpreisstopp
Phase II: Überführung der Wohnungsmärkte in die Soziale Marktwirtschaft	1950	CDU/CSU, FDP, DP	1. WoBauG	Grundsätze der Sozialen Marktwirtschaft sollen auch im Bereich der Wohnungswirtschaft zur Geltung gebracht werden, dadurch Beseitigung des Wohnungsfehlbestandes: Anreize für Bauherren in den Wohnungsbau zu investieren; Marktmieten für frei finanzierte Neubauwohnungen
	1955	CDU/CSU, FDP	1. BMG	Stärkung der Eigenwirtschaftlichkeit des Wohnungswesens: weitere Ausnahmen von der Preisbindung
	1960	CDU/CSU, DP	Abbaugesetz	Weiterer Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und vollständige Beseitigung nach einer Übergangszeit: stufenweiser Abbau der Preisbindungen für Altbauwohnungen; Einführung von „Miet- und Lastenbeihilfen“ (soziales Mietrecht)
Phase III: Befristete Vergleichsmietenregelung	1971	SPD, FDP	1. WKSchG	Schließung der Angebotslücke und verstärkter Mieterschutz: Begrenzung des Mietanstiegs; Aufhebung der Änderungskündigung, Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters, vor allem Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen; zum Ausgleich: Recht des Vermieters den Mietzins in einem besonderen Verfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (Vergleichsmietenregelung), dadurch Garantie eines angemessenen marktorientierten Ertrags; Einschränkung der Vertragsfreiheit zunächst zeitlich befristet
Phase IV: Vergleichsmietenregelung als Dauerrecht	1974	SPD, FDP	2. WKSchG	Weiterhin Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen, marktorientierte Erhöhungen müssen dennoch möglich sein: Vergleichsmietenregelung von 1971 als Dauerrecht; MHG; Angabe von Begründungsmitteln für Mieterhöhungen (Mietspiegel, Gutachten, Benennung von drei Vergleichswohnungen) zur Versachlichung des Erhöhungsverlangens
	1982	CDU/CSU, FDP	Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen	Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen: drei Jahre zeitlicher Rückbezug der Vergleichsmiete; Staffelmiete; 30 % - Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand
	1993	CDU/CSU, FDP	Viertes Mietrechtsänderungsgesetz	Begrenzung von Mietsteigerungen bis der Engpass auf dem Wohnungsmarkt beseitigt ist: vier Jahre zeitlicher Rückbezug der Vergleichsmiete; Indexmiete; engere Kappungsgrenze (20 %) für Wohnungen, die vor dem Jahr 1981 errichtet wurden; Verschärfung des § 5 WiStG (20 % Grenze im Gesetz festgeschrieben)
	2001	SPD, Bündnis 90/Die Grünen	Mietrechtsreformgesetz	Ausgewogener Interessenausgleich zwischen den Mietparteien; Zusammenfassung, Vereinfachung und Neuordnung des Mietrechts im BGB; Verringerung der Mietprozesse; Erhalt der Attraktivität von Investitionen in den Mietwohnungsbau: Senkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 %; Beibehaltung des § 5 WiStG; Aufhebung der zeitlichen Beschränkung bei der Index- und Staffelmiete; Neue Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank

Quelle: in Anlehnung an Kofner, 1999, S. 275 ff.; eigene Darstellung

Die Notlagen-Intervention (Phase I), „erforderte nicht nur eine Beibehaltung der Wohnungszwangswirtschaft, sondern zum Teil sogar eine Verschärfung“ (Jenkis, 2001, S. 71), um die Wohnversorgung der Bevölkerung zu sichern (Wohnungsdefizit von rund 5 Mio. Wohnungen).

Mit der ordnungspolitischen Wende 1960 (Phase II) wurde ein „Gleichgewicht zwischen den ökonomischen und sozialen Erfordernissen angestrebt“ (vgl. ebenda, S. 72). Über eine freie Preisbildung nach marktwirtschaftlichen Regeln sollten Anreize zu Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen und damit der Wohnungsfehlbestand beseitigt werden.¹³⁷

Mit der Einführung des 1. WKSchG zu Beginn der Phase III (1971) sollte der Mieter vor den Auswüchsen und Härten des im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarktes geschützt werden. Deshalb wurde die Möglichkeit der Änderungskündigung ersatzlos gestrichen. Um die Eigentumsrechte des Vermieters nicht weiter einzuschränken, musste der Gesetzgeber einen Mechanismus zur Mieterhöhung finden, wenn nicht ein Mietpreisstopp gewollt war. Zur Lösung dieses selbst geschaffenen Problems haben sich damals mehrere Verfahren angeboten, wobei der Gesetzgeber sich für das Vergleichsmietensystem entschied (vgl. Emmerich, 1993, S. 26). Bei Neuabschluss eines Mietvertrages war damit vom Grundsatz her der Mietpreis noch frei aushandelbar, für laufende Mietverträge kam ein die freie Mietpreisvereinbarung einschränkendes Vergleichsmietensystem zur Anwendung (vgl. Kühne-Büning, 1994, S. 225 f.).

Das Vergleichsmietensystem, das zunächst nur als Not- und Übergangsregelung gedacht war, wurde ab 1974 (Phase IV) in eine Dauerregelung umgewandelt. In den Jahren 1982 und 1993 erfolgten punktuelle Änderungen der Vergleichsmietenregelung (bspw. Variation des zeitlichen Rückbezugs der Mieten), um je nach Lage auf dem Mietwohnungsmarkt entweder Investitionsanreize in den Wohnungsbau herzustellen oder die Mietentwicklung zu bremsen.

¹³⁷ Die soziale Absicherung erfolgte über eine Neufassung des Kündigungsschutzes und der Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

Die Einführung der Vergleichsmietenregelung zu Beginn der siebziger Jahre führte letztlich zu einer künstlichen Marktsplaltung. Unterschiedliche mietpreisrechtliche Regelungen erstrecken sich seither zum einen auf die Mietpreisbildung zu Beginn eines Mietverhältnisses (Neu- bzw. Wiedervermietung) und zum anderen auf bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmiete) bei denen der Vermieter den Mietpreis erhöhen will („Mieterhöhungsrecht“).

Während bei der Neu- bzw. Wiedervermietung der Grundsatz der freien Mietpreisvereinbarung unter Berücksichtigung strafrechtlicher Vorschriften gilt, wird im Bereich der Bestandsmieten die freie Mietpreisvereinbarung durch das Vergleichsmietensystem und seine Einzelregelungen, die Kappungsgrenze und die Maßgeblichkeit von Mietspiegeln eingeschränkt. Diesem Regelungskomplex bei den Bestandsmieten, der derzeit für mehr als 20 Millionen Wohnungen in Deutschland gilt (vgl. Deutscher Mieterbund, 2002 a, S. 3), ist es immanent, die Mietpreise zu dämpfen und nicht generell die Neuvertragsmiete zum Maßstab einer Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen werden zu lassen. Dies ist politisch so gewollt, da es sich im Bereich der Bestandsmieten nicht nur um eine aus politischer Sicht wirksame Art von Eingriffen, sondern auch um die einfachste und wohl kostengünstigste Art der Mietpreisbeeinflussung handelt (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 92 f.).

Mit der Entscheidung des Gesetzgebers für ein Mieterhöhungsrecht in Form des Vergleichsmietensystems, das bewusst bis zur Mietrechtsreform im Jahre 2001 in einem besonderen unbefristeten Gesetz (Miethöhegesetz) außerhalb des BGB festgelegt worden war,¹³⁸ sollen zwei grundlegende Zielsetzungen erreicht werden, nämlich: (1) der Schutz des Mieters vor willkürlichen und unberechtigten Mieterhöhungen und (2) die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungseigentums durch marktorientierte Mieterhöhungen (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 1).

Die Ziele des Mietrechtsreformgesetzes aus dem Jahr 2001 sind einerseits die Vereinfachung und systematische Neuordnung des Mietrechts und andererseits

¹³⁸ Da Änderungen, Anpassungen oder Neuregelungen nach den Erfahrungen der Praxis an veränderte wohnungswirtschaftliche Verhältnisse erforderlich werden können (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 7).

die inhaltliche Modernisierung des Mietrechts, von der auch die Regelungen zur Miethöhe betroffen sind und durch die den Mietparteien wieder mehr „Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung“ eingeräumt werden soll. Mit der Einarbeitung der Vorschriften des MHG in das BGB im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes hat der Gesetzgeber (trotz eines bundesweit ausgeglichenen Mietmarktes und moderaten Mietpreissteigerungen) mietpreispolitisch weiterhin am System der Vergleichsmietenregelung festgehalten und dies noch stärker verankert, da es sich nach seiner Auffassung bewährt hat.

Mit dem Grundsatz, Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Verträge an dem Niveau der Vergleichsmiete zu orientieren (Vergleichsmietensystem), wenn nicht eine Index- oder Staffelmiete vereinbart worden ist, erfolgt nach den Vorstellungen des Gesetzgebers eine Mischung aus marktwirtschaftlichem Entgelt entsprechend der Marktentwicklung (ortsüblich und innerhalb eines bestimmten zurückliegenden Zeitraums, derzeit der letzten 4 Jahre) und Wohnwertmiete (Vergleichbarkeit). „Das Prinzip der freien Mietpreisgestaltung wird durchbrochen, da ordnungspolitische Regelungen festlegen, in welchem Zeitraum und bis zu welcher Höhe die Miete verändert werden kann.“ (Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 225).

Es handelt sich also um eine bewegliche Höchstpreisgrenze, „die wegen des Bezugs auf Mieten aus den letzten vier Jahren und wegen möglicher Verzögerungen bei der Aufstellung eines Mietspiegels hinter der Marktmiete zurückbleibt“ (Eekhoff, 2002, S. 45). Die Vergleichsmiete ist ein Preiskonstrukt, aber auf keinen Fall eine Marktmiete oder wie auch des Öfteren bezeichnet eine „verzögerte“ Marktmiete, da eine Marktmiete der wirkliche Mietpreis ist, der gewöhnlich in der unmittelbaren Wirklichkeit des Mietwohnungsmarktes für die Anmietung einer Wohnung in einem bestimmten Moment zu bezahlen ist. Obgleich durch das Vergleichsmietensystem Grenzpreise in Form von beweglichen Höchstpreisen durch den Staat bestimmt werden, wird nach Ansicht von Eekhoff in Deutschland „das Prinzip der freien Mietbildung zumindest noch im Grundsatz akzeptiert“ (ebenda, S. 56). Hingegen ist für Kofner die ursprüngliche Marktorientierung des Vergleichsmietensystems im Laufe der Zeit durch viele gesetzliche Änderungen, so beispielsweise durch die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG sowie die so genannte Kappungsgrenze und nicht zuletzt durch zum Teil marktferne Mietspiegel teilweise verloren gegangen (vgl. Kofner, 2002, S. 32).

Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete kam dem Mietspiegel immer größere Bedeutung zu. Da Mietspiegel erheblich zu einer Versachlichung der Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen beitragen können, so der Gesetzgeber, soll die Anlage und Fortführung von Mietspiegeln weiter gefördert werden. Die wichtigsten Meilensteine mietspiegelrechtlicher Regelungen gab es in den Jahren 1974 sowie 1982 und letztmalig mit der Mietrechtsreform 2001. Um das Vergleichsmietensystem weiter zu stärken und abzusichern wurde mit dem Mietrechtsreformgesetz unter anderem das neue Begründungsmittel des qualifizierten Mietspiegels eingeführt, auf den im nun folgenden Kapitel ausführlicher eingegangen werden soll.

4 Der qualifizierte Mietspiegel

4.1 Entstehungsgeschichte

Das Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d BGB) gibt es nunmehr seit dem Jahr 2001. Die Geschichte des qualifizierten Mietspiegels begann jedoch bereits im Jahr 1996 mit dem Mietrechtsvereinfachungsentwurf der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (vgl. Börstinghaus, 2000 b, S. 1088). Im Vereinfachungsentwurf schlug die Arbeitsgruppe folgende gesetzliche Regelung vor: „Enthält ein qualifizierter Mietspiegel ... Angaben für die Wohnungen so kann nur auf diesen Mietspiegel Bezug genommen werden.“ (Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 128). Die Arbeitsgruppe wollte damit grundsätzlich einen „Vorrang qualifizierter Mietspiegel“ vor den anderen gesetzlichen Begründungsmitteln erreichen. Darüber hinaus würde sich der Gesetzgeber für ein verlässlicheres und sachlich besseres Begründungsmittel als beispielsweise die Benennung von Vergleichswohnungen entscheiden, wodurch letztendlich auch die Verbreitung von Mietspiegeln gefördert wird (vgl. ebenda, S. 129). Im Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe heißt es u.a.: „Der Entwurf bezweckt, das Vergleichsmietensystem zu stärken und handbarer zu machen. Dies soll vor allem durch das Institut des qualifizierten Mietspiegels, der eine besondere Gewähr für die Richtigkeit seiner Werte bietet, verwirklicht werden.“ (ebenda, S. 14).

Der § 560c Abs. 6 des Vereinfachungsentwurfs sah folgende Regelung vor:

„Ist ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt oder von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden und ist die Vorschrift des Abs. 3 eingehalten (qualifizierter Mietspiegel), so wird vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.“ (ebenda, S. 132).

Gemäß dem Vereinfachungsentwurf in § 560c Abs. 6 waren damit verschiedene Alternativen vorgesehen, einen Mietspiegel zu einem qualifizierten zu machen (vgl. ebenda, S. 135).¹³⁹

¹³⁹ Die verschiedenen Möglichkeiten waren unter anderem „die Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen oder eine Erstellung, die nicht wissenschaftlich war, wenn der

Nach dem Referentenentwurf zum Mietrechtsreformgesetz vom 20.3.2000 in § 558d sollte per Definition ein Mietspiegel dann als „qualifiziert“ gelten, wenn er „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde anerkannt worden ist.“ Danach, so Börstinghaus, hätten die Verbände an „einem solchen Mietspiegel nicht beteiligt werden müssen ... Gerade diesen Mietspiegeln fehlte aber in der Vergangenheit wegen der fehlenden Beteiligung der späteren Mietspiegelanwender die erforderliche Akzeptanz“ (Börstinghaus, 2000 b, S. 1088).

Mit dem Gesetzentwurf vom 19.11.2000 zum Mietrechtsreformgesetz sollte ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d dann vorliegen, wenn er „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 13). Durch die Anerkennung der Interessenvertreter sollte sichergestellt werden, so die Begründung zum Gesetzentwurf, dass ein qualifizierter Mietspiegel „auch von der Praxis akzeptiert wird. Denn je größer die Akzeptanz ist, desto größer wird auch die streitbefriedende Wirkung sein.“ (ebenda, S. 57).

Die Beschlussempfehlung und der Bericht des Rechtsausschusses sah die Übernahme des Vorschlags des Bundesrates vor,¹⁴⁰ nachdem

„auf das Erfordernis einer gemeinsamen Anerkennung durch Gemeinde und beide Interessenvertreter verzichtet ... [wurde], um zu vermeiden,

Mietspiegel von der Gemeinde und den Interessenverbänden erstellt oder anerkannt worden war. Nicht unter den Begriff des qualifizierten Mietspiegels fielen also regelmäßig nur die ohne Mitwirkung der Gemeinden von Verbänden erstellten Mietspiegel, da die ausschließlich von der Gemeinde erstellten Mietspiegel fast ausschließlich solche sind, die auf einer Primärdatenerhebung beruhen. Aber gerade die Verbändemietspiegel haben in der Wirklichkeit eine besonders große Akzeptanz!“ (Börstinghaus, 2000 b, S. 1088).

¹⁴⁰ In der Stellungnahme des Bundesrates vom 20.10.2000 heißt es in Nummer 21 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa: „Qualifiziert ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt ist.“ (BR-Drucks. 439/00, S. 17)

dass ein Beteiligter durch seine Verweigerung der Anerkennung die Qualifizierung verhindert“ (BT-Drucks. 14/5663, S. 80).

Dieser Vorschlag ist auch in die heute gültige Fassung des § 558d Abs. 1 BGB eingegangen.

4.2 Definition

Der § 558c BGB ist die zentrale Norm für die Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln. „In dieser Vorschrift sind die allgemeinen Regelungen über Mietspiegel, die für alle Arten von Mietspiegeln gelten, zusammengefasst.“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 56). § 558c Abs. 1 BGB enthält die Legaldefinition eines Mietspiegels; danach handelt es sich bei einem Mietspiegel

„um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.“

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Daraus folgt, dass § 558c BGB stets im Zusammenhang mit der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB enthaltenen Definition zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu sehen ist. Für Mietspiegel, die nach alt bekannter Manier ausschließlich unter Berücksichtigung der Regelungen des § 558c BGB erstellt werden, hat sich in der Praxis der Begriff des so genannten „einfachen Mietspiegels“ herausgebildet.

Die Vorschrift des § 558d BGB „Qualifizierter Mietspiegel“ knüpft an § 558c BGB an „und regelt ausschließlich die zusätzlichen besonderen Voraussetzungen und Rechtsfolgen des neu geschaffenen qualifizierten Mietspiegels“ (ebenda, S. 57). Nach § 558d Abs. 1 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel wie folgt definiert:

„Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“

Aus der Formulierung in § 558d Abs. 1 BGB „... ist ein Mietspiegel“ ergibt sich, dass auch der qualifizierte Mietspiegel ein Mietspiegel und somit eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne der Zentralnorm für sämtliche Arten von Mietspiegeln gemäß § 558c BGB ist (vgl. Rips, 2002, S. 417). Additiv

bestimmt § 558d Abs. 1 BGB, dass ein qualifizierter Mietspiegel dann vorliegt, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist, die gewährleisten, dass er ein realistisches Abbild des Mietwohnungsmarktes liefert und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Die Vorschriften zum qualifizierten Mietspiegel in § 558d BGB sind damit stets im Zusammenhang mit den allgemeinen Bestimmungen über den „einfachen“ Mietspiegel in § 558c BGB und mit der in § 558 Abs. 2 Satz 1 enthaltenen Definition zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu sehen.

Wie sich aus § 558d Abs. 1 BGB ergibt, ist ein qualifizierter Mietspiegel nur ein solcher, wenn folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.
- Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter.
- Des Weiteren bestimmt § 558d Abs. 2 BGB, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen („fortzuschreiben“) sind, um weiter als qualifizierter Mietspiegel zu gelten, bzw. spätestens nach vier Jahren qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen sind.

Ergänzt werden die Regelungen zur Mietspiegelerstellung (§§ 558c, 558d BGB) um eine vom BMVBW herausgebrachte Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, durch die potentielle Mietspiegelersteller (in aller Regel Gemeinden) über alle wesentlichen Aspekte der Mietspiegelerstellung informiert werden sollen.¹⁴¹

¹⁴¹ Die Broschüre wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Justiz erstellt.

Eine Pflicht zur Mietspiegelerstellung gibt es nicht. § 558c Abs. 4 BGB ist eine Soll-Bestimmung: „Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.“ Die grundsätzliche Entscheidung, ob ein Mietspiegel und wenn ja, welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll, müssen die Beteiligten letzten Endes vor Ort entscheiden. Die neuen Regelungen, die seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 für die Erstellung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln gelten, sind in der folgenden Tab. 3 den bisherigen Meilensteinen mietspiegelrechtlicher Regelungen aus dem Jahr 1974 und 1982 gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass die Regelungen des § 2 MHG im Wesentlichen in die §§ 558a und 558c übernommen wurden.

Tab. 3: Synoptische Betrachtung mietspiegelrechtlicher Meilensteine ab 1974

1974	1982	2001
<p>Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (2. WKSchG) vom 18.12.1974 (BGBl. I, S. 3603, 3604) Art. 3 MHG</p>	<p>Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 (BGBl. I, S. 1912) Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.6.1978 (BGBl. I, S. 878); Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe wie folgt:</p>	<p>Gesetz zur Vereinfachung, Neugliederung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.6.2001 (BGBl. I, S. 1149) Aufgehoben: das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 9.6.1998 (BGBl. I, S. 1242)</p>
<p>§ 2 MHG ... (2, Satz 2) Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist ...</p>	<p>§ 2 MHG ... Der bisherige Abs. 2 Satz 2 wird durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt: (2) Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); erhält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Nach Absatz 4 werden folgende Absätze 5 und 6 angefügt: (5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden. (6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.</p>	<p>§ 558a BGB ... (2) Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann insbesondere Bezug genommen werden auf ... einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d) ... (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt. (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.</p> <p>§ 558c BGB (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.</p> <p>§ 558d BGB (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.</p>

Quelle: eigene Darstellung

4.3 Ziele, Funktion und Nutzen qualifizierter Mietspiegel

4.3.1 Zielsetzung und Funktion

Da sich nach Auffassung des Gesetzgebers die Mietenbewegung durch die Einführung der Vergleichsmietenregelung beruhigte, wurde aus der zeitlich befristeten Regelung im Jahr 1974 eine Dauerregelung, mit dem Ziel, Mieterhöhungen in einem angemessenen Rahmen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung zu ermöglichen, ohne jedoch das Mietverhältnis in seinem Bestand in Frage zu stellen. Die Grenze für Mieterhöhungen sollte aber nach wie vor die ortsübliche Vergleichsmiete bilden. Es wurde klargestellt, dass die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch durch Bezugnahme auf Mietspiegel erfolgen kann. Die Anlage und Fortführung von Mietspiegeln, so der damalige Gesetzgeber ist zu fördern, da sie erheblich zur Versachlichung (Objektivierung) der Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen beitragen können (siehe BT-Drucks. 7/2011, S. 10).

Seither sind Mietspiegel ein integrierter Bestandteil des Vergleichsmietensystems, die zur Absicherung des Systems dienen. „Insofern sind Mietspiegel als Teil dieses Systems Instrumente“ (Leutner, 1992, S. 660) für die Verwirklichung der Ziele, die mit dem Vergleichsmietensystem vom Gesetzgeber verfolgt werden, nämlich

der Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen und gleichzeitig die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch marktorientierte Mieterhöhungen.

Auch die Mietrechtsreform hält am Vergleichsmietensystem fest, da es sich seit seiner Einführung „bewährt [hat] und ... im Grundsatz einen vernünftigen Ausgleich [schafft] zwischen dem Interesse der Mieter, möglichst keine erhöhte Miete zu bezahlen und den Rentabilitätsinteressen der Vermieter“ (Däubler-Gmelin, 2000 b, S. 159).

Durch das Mietrechtsreformgesetz soll das *Vergleichsmietensystem sogar noch gestärkt werden*, indem zu dem bislang bestehenden „einfachen“ Mietspiegel

ein qualifizierter Mietspiegel zur *weiteren Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens* sowie zur *Streitvermeidung* eingeführt wird (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 2). Die praktischen Schwierigkeiten, die es bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt, sollen dadurch weiter beseitigt werden: „Hier können Mietspiegel helfen, die wir deshalb fördern.“ (ebenda, S. 159). Der Komplex des Mieterhöhungsverfahrens, der nach Ansicht des Gesetzgebers besonders streitträchtig ist, soll dadurch entschärft und damit auch ein Beitrag zur *Entlastung der Gerichte* geleistet werden (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 36).

Das neue Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels, an dessen Erstellung deutlich höhere Anforderungen gestellt werden als an einen einfachen Mietspiegel, soll die Gewähr dafür bieten, dass den Mietvertragsparteien im Mieterhöhungsverfahren, aber auch allen Interessierten an diesem Mietspiegel, umfassende und objektive Informationen über das örtliche Mietpreisgefüge zur Verfügung gestellt werden (siehe ebenda). Der qualifizierte Mietspiegel soll damit „objektiv“ frei von wie auch immer gearteten Interessenlagen entstehen und das Mieterhöhungsverfahren transparenter machen, kurzum, die *Markttransparenz soll verbessert* werden.

Wenn auch in dem Zielkatalog des Gesetzgebers (Stärkung der Vergleichsmietenregelung, Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens, Verringerung des Streitpotentials, Entlastung der Gerichte) die Verbesserung der Markttransparenz nicht explizit als mietpreispolitisches Ziel formuliert wird,¹⁴² gilt eine Übersicht über die Mietpreise am Wohnungsmarkt als wesentliche Voraussetzung, um die umfassend genannten Ziele zu erreichen und die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu stabilisieren und zu fördern.

Endziel und Kardinalaufgabe eines qualifizierten Mietspiegels ist damit die Verbesserung der Markttransparenz. „Dies gewährleistet Neutralität und ein höheres Maß an Aussagekraft“ (Däubler-Gmelin, 2000 b, S. 159), aber auch die

¹⁴² Dies war auch in den früheren relevanten Gesetzgebungen nie der Fall. Lediglich in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird im ersten Teil der Broschüre „Bedeutung und Arten von Mietspiegeln“ ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mietspiegel Markttransparenz schaffen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 11).

besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der im qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Werte. Dies rechtfertigt letztendlich, so der Gesetzgeber, dem qualifizierten Mietspiegel im Mieterhöhungsprozess die widerlegbare Vermutung für die Richtigkeit seiner Angaben beizumessen und die zwingende Verpflichtung der Mitteilung der Angaben im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren.

Aus der dem qualifizierten Mietspiegel zugedachten Bestimmung heraus „Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz“ wird das Informationsmedium für die Anwender, insbesondere für die Mietvertragsparteien, Bedeutung im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren und als Orientierungs- und Entscheidungshilfe erlangen. Erst durch eine hinreichende Markttransparenz über das örtliche Mietpreisgefüge, die auch als Marktdurchsichtigkeit oder Marktüberschaubarkeit bezeichnet werden kann (vgl. Schug, 1969, S. 11), werden die Anwender in die Lage versetzt, in eigener Verantwortung und Einschätzung den Mietpreis anhand der im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale zu ermitteln (vgl. Kny, 1982 a, S. 83), werden Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen versachlicht, Streitigkeiten vermieden und auf lange Sicht ein funktionsfähiger Mietwohnungsmarkt gewährleistet (vgl. Kny, 1982 b, S. 275).

4.3.1.1 Markttransparenz: Definition und Gegenstand

Es zeigt sich, dass die Schaffung und Verbesserung von Markttransparenz in den mietpreispolitischen Bemühungen, wenn dies auch nicht ausdrücklich formuliert ist, eine zentrale Rolle spielt, weshalb in den folgenden Ausführungen auf den Begriff der Markttransparenz etwas näher eingegangen werden soll.

Der Begriff der Markttransparenz wird in der einschlägigen wirtschaftswissenschaftlichen Literatur ausgehend von einer „vollständigen Markttransparenz“ definiert. Danach liegt vollständige Markttransparenz vor, wenn die Marktteilnehmer alle marktrelevanten Informationen¹⁴³ über das Markt-

¹⁴³ Unter Informationen sollen in dieser Arbeit Angaben über Sachverhalte und Vorgänge verstanden werden, die einem Menschen mit dem Ziel zugetragen werden, bei ihm Wissen zu erzeugen. Der Rohstoff, aus dem das immaterielle, wirtschaftliche Gut Information produziert wird, sind die Daten.

geschehen besitzen. Es folgt dann die Anmerkung, dass in der Realität auf den meisten Märkten keine vollkommene Markttransparenz besteht, die Beteiligten aber bemüht sind, die Markttransparenz zu verbessern (vgl. Lindemann, 1968, S. 14). Was in diesem Sinne als marktrelevante Informationen zu gelten hat, wird in der Literatur unterschiedlich aufgefasst. Im weiten Sinne gehören nach Tuchtfeldt zu den marktrelevanten Informationen alle wichtigen Informationen, die für die Marktteilnehmer für ihre Entscheidungen von Bedeutung sind, wie bspw. Preise, Mengen, Rabatte, Konditionen. In einer engeren Betrachtungsweise werden die marktrelevanten Informationen auf einen Aktionsparameter, den Preis, verdichtet (vgl. Tuchtfeldt, 1966, S. 46). Vollständige Markttransparenz bedeutet in diesem Sinne, dass die Marktteilnehmer vollständige Preisinformation besitzen, die Marktteilnehmer also sämtliche zustande gekommenen Preise auf dem konkret zu betrachtenden Markt kennen (vgl. Kühne-Büning/Heuer, 1994, S. 19). In diesem Sinne soll in den folgenden Ausführungen unter Markttransparenz die Transparenz im (Miet)-Preisgefüge verstanden werden.

Tuchtfeldt weist darauf hin, dass die Schaffung und Verbesserung von Markttransparenz heute im Mittelpunkt fast aller Anregungen von Theorie und Praxis steht, um den Marktablauf effektiver und moderner zu gestalten, da erkannt wurde, dass ausreichende Markttransparenz die wichtigste Voraussetzung für das Funktionieren der Märkte überhaupt ist, der Begriff Markttransparenz jedoch immer wieder dazu führt, dass aneinander vorbeigeredet wird, da er in zwei unterschiedlichen Bedeutungen verwendet wird (vgl. Tuchtfeldt, 1966, S. 43).

In der statischen Preistheorie wird darunter die Modellprämisse der vollkommenen Konkurrenz und damit die vollständige Überschaubarkeit aller marktrelevanten Daten verstanden (vgl. ebenda). Für Angehrn bspw., ist vollständige Markttransparenz dann gegeben, wenn sämtliche Marktbeteiligten alle für die Preisbildung marktrelevanten Daten restlos überblicken und durchschauen würden, dabei ist nicht nur die Kenntnis der gegenwärtigen, sondern auch der künftigen Angebots- und Nachfragekurven relevant, da bei einer vollkommenen Markttransparenz insbesondere die Voraussicht der in Zukunft wirksamen Faktoren die Marktdurchsichtigkeit ausmacht, weil ja jede wirtschaftliche Handlung auf die Zukunft gerichtet ist (vgl. Angehrn, 1950, S. 158).

Kade spricht im Zusammenhang mit den Grundannahmen der Preistheorie vom Informationsaxiom der neoklassischen Entscheidungslogik: „Das Informationsaxiom besagt, daß das Wirtschaftssubjekt alle ihm zur Verfügung stehenden Handlungsalternativen kennt, einschließlich aller möglichen Handlungsergebnisse. Es gibt also keine Unsicherheitselemente im Entscheidungsprozeß.“ (Kade, 1962, S. 79). Nach Meinung von Adolf Weber darf jedoch nicht verkannt werden, dass die Preistheorie auf subjektiven und objektiven Prämissen beruht,

„die mit der Wirklichkeit in krassem Widerspruch zu stehen scheinen ... Weder handelt der Einzelmensch stets oder auch nur in der Regel als „Wirtschaftsmensch“, noch kennt er die Daten, die er kennen müsste, um als solcher handeln zu können. In der ... Theorie ist von der „Transparenz der Marktlage“ die Rede, von einer Art marktwirtschaftlichen Allwissenheit, die durch das Marktgeschehen hindurchleuchtet und die hilft, die Dinge schließlich in die richtige Lage zu bringen. Das ist auf lange Sicht in gewisser Hinsicht in der Tat so, aber an den jeweiligen Märkten, an dem wirklichen Markt des Alltags wissen die einzelnen, die sich an ihm betätigen, sehr wenig im Vergleich zu dem, was sie wissen müssten, um „marktkonform“ handeln zu können.“ (vgl. Weber, A., 1953, S. 456 f.).

Das Verhalten der Wirtschaftssubjekte, das im Modell vorausgesetzt wird, ist von der Wirklichkeit weit entfernt.¹⁴⁴ Letztlich ist die Annahme vollkommener

¹⁴⁴ Im Idealmodell der Wirtschaftstheorie wird nach Jöhr von einer Zweckrationalität des Wirtschaftsmenschen ausgegangen:

„Welches auch die Zwecke sind, die der Mensch sich gesetzt hat, oder anders ausgedrückt: die Bedürfnisse, die zu befriedigen er sich anschickt, als homo oeconomicus wird er sich in seiner auf Zweckerfüllung oder Bedürfnisbefriedigung gerichteten Tätigkeit rein rational verhalten. Diese Annahme reiner Zweckrationalität greift aber weiter, als man auf den ersten Blick vermuten würde: die kühle Berechnung ist nicht gelähmt durch Tradition, Gewohnheit oder Schlendrian; der homo oeconomicus sucht seinen Vorteil unbekümmert um jene gefühlsmäßigen Bindungen an Scholle, Beruf, Betrieb, unbeirrt durch Bande der Freundschaft, durch Vorstellungen dessen, was „recht und billig“ wäre, durch Mitleid oder Großzügigkeit; weder Habsucht, Machtstreben, Ehrgeiz, Wagemut verleiten ihn zu Schritten, die vor dem Gerichte der Vernunft nicht bestehen könnten; noch ist er je der Gefangene optimistischer oder pessimistischer Stimmungen: kurzum der homo oeconomicus ist eine Spezies Mensch, wie man sie sich langweiliger nicht vorstellen könnte. Immerhin besitzt er den sterblichen Menschen gegenüber den Vorzug, dass er dem Irrtum nicht unterworfen ist: er verrechnet sich nicht, er

Information hypothetisch.¹⁴⁵ Nach Auffassung von Tuchtfeldt ist völlige Markttransparenz eine rein formale, inhaltsleere Prämisse der statischen Preistheorie, der jede empirische Relevanz fehlt (vgl. Tuchtfeldt, 1966, S. 44).

Im Laufe der Zeit ist nun die Voraussetzung der vollkommenen Informiertheit aus der Theorie des Marktverhaltens verschwunden, um das Modell des vollkommenen Marktes schrittweise an die Realität anzupassen und um damit zu einer empirischen Auffassung der Markttransparenz überzuleiten (vgl. Scherhorn, 1964, S. 11). Vor allem Gutenberg ist der Ansicht, dass eine Annäherung an die Marktsituation, wie sie für empirisches Marktgeschehen charakteristisch ist, umso eher möglich ist, „je mehr von den Bedingungen, die vollkommene Märkte kennzeichnen, aufgegeben werden ... dann ergibt sich ein System unvollkommener Märkte, das nach oben an das Modell vollkommener Märkte, nach unten an empirisches Marktgeschehen grenzt“ (Gutenberg, 1963, S. 183). Unter Markttransparenz ist deshalb nicht ein Extremwert der Informiertheit, sondern ein Informiertheitsgrad zu verstehen, „der gleichsam auf einer Skala die verschiedensten Werte zwischen zwei Extremen, zwischen vollständiger und fehlender Markttransparenz annehmen kann“ (Scherhorn, 1964, S. 15).

Im empirischen Sinne dient der Begriff Markttransparenz dazu, den Tatbestand der unvollkommenen Information zu kennzeichnen und damit mikroökonomische Fehlanpassungen und konjunkturelle Schwankungen zu erklären (vgl. Tuchtfeldt, 1966, S. 43). In diesem Zusammenhang kann Markttransparenz als „Grad der Informiertheit von Wirtschaftssubjekten“ (vgl. Kuhlmann/Stauss, 2001, S. 1079) über relevante Aspekte der Marktstruktur, der Marktprozesse und der Marktteilnehmer bezeichnet werden (vgl. ebenda). In diesem Sinn zählt Markttransparenz zu den Oberzielen der Wettbewerbspolitik (vgl. ebenda, S. 1080). Der Drang zur Informationsverbesserung wird dabei

wird nicht übers Ohr gehauen, er vermag die Qualität jedes Produktes richtig einzuschätzen, die Situation des Marktes ist ihm völlig bekannt, für ihn besteht, wie es E. von Beckerath ausgedrückt hat, „Markttransparenz“.“ (Jöhr, 1943, S. 121 f.).

¹⁴⁵ In ähnlicher Weise Stackelberg: eine „allseitig vollkommene Markttransparenz“ wird in der Realität niemals ganz erfüllt sein (vgl. Stackelberg, 1934, S. 95).

umso stärker sein, je unvollkommener der Markt ist. Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen in

„vielfacher Hinsicht unvollkommenen Markt. Auf keinem Markt, an dem menschliche Grundbedürfnisse befriedigt werden, tritt der Mangel an Merkmalen eines vollkommenen Marktes so vollkommen in Erscheinung wie auf dem Wohnungsmarkt. Dies gilt sowohl für die Merkmale der Homogenität ... als auch für die Marktübersicht (Markttransparenz).“ (Niederberger, 1980, S. 72).¹⁴⁶

Ausgehend vom empirischen Tatbestand der unvollkommenen Information, lässt sich daraus begründet die Forderung nach Verbesserung der Markttransparenz zur Behebung temporärer Gleichgewichtsstörungen ableiten, um die Anpassungsprozesse an Datenänderungen zu erleichtern und die Funktionsfähigkeit des marktwirtschaftlichen Systems zu sichern und zu fördern (vgl. Tuchfeldt, 1966, S. 43 f.). Hier müssten im Übrigen auch die Ansatzpunkte der Bemühungen der Mietpreispolitik liegen. Mietpreispolitische Maßnahmen, von denen transparenzförderliche Wirkungen ausgehen und die zu einer Verbesserung der Spielregeln des Marktmechanismus beitragen, sind auch mit dem ordoliberalen Verständnis einer Sozialen Marktwirtschaft vereinbar und systemkonform, sie sind systemfördernd.

Zwischen Markttransparenz und der Mietpreispolitik der vergangenen Jahrzehnte besteht allerdings eine Beziehung dergestalt, dass durch die Einführung der Vergleichsmietenregelung die Bemühungen zur Verbesserung der Markttransparenz thematisiert und beeinflusst wurden. Ursprünglich war die Schaffung und Verbesserung von Markttransparenz keine mietpreispolitische Zielsetzung, um die Funktionsfähigkeit des Marktpreismechanismus zu verbessern. Erst mit dem Beginn der mietpreisregulierenden Ära des Vergleichsmietensystems in den siebziger Jahren rückte der Begriff der Markttransparenz im Zusammenhang mit der Versachlichung der Auseinander-

¹⁴⁶ Die Unvollkommenheit des Mietmarktes erklärt sich aus der extremen Heterogenität, die auf die Aufspaltung in Teilmärkte „Neu- bzw. Bestandsmieten“, auf das Gut Mietwohnung selbst - beispielsweise der Vielfältigkeit von Größe, Lage, Ausstattung und Art der Wohnung -, aber auch auf die unterschiedlichen persönlichen Bevorzugungen und Abneigungen dieser Komponenten durch die einzelnen Marktteilnehmer zurückzuführen ist.

setzungen über Mieterhöhungen in zunehmendem Maße in den Vordergrund der deutschen Mietpreispolitik. Durch die Einführung des Begründungsmittels Mietspiegel sollen Mieterhöhungsverfahren frei von wie auch immer gearteten Interessen transparenter werden: „Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 11). In diesem Kontext hat der Begriff der Markttransparenz Eingang in die mietpreispolitischen Überlegungen gefunden.

An dieser Stelle lässt sich festhalten: Die Transparenz eines Marktes kann als Überschaubarkeit desselben beschrieben werden. Maßnahmen, welche die Markttransparenz erhöhen, sind für die Funktionsfähigkeit des Systems einer Sozialen Marktwirtschaft, insbesondere für den Marktmechanismus, systemfördernd. Für die Marktteilnehmer bezeichnet Markttransparenz den Grad der Informiertheit. Durch diese Informiertheit, dieses Wissen, können die Marktteilnehmer rationale Entscheidungen treffen. Je höher die Quantität und Qualität der Informationen sind, die den Marktteilnehmern vor einer Entscheidung zur Verfügung stehen, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die getroffene Entscheidung im Nachhinein als falsch zu beurteilen ist. Mit steigender Markttransparenz sinkt das Risiko einer Fehlentscheidung, so dass für die Marktteilnehmer eine möglichst hohe Markttransparenz erstrebenswert ist.

4.3.1.2 Markttransparenz durch qualifizierte Mietspiegel

Der Mietwohnungsmarkt setzt sich aus dem Teilmarkt für Neuvermietungen und Bestandsmieten zusammen. Das Mietpreisgefüge des Teilmarkts für Neuvermietungen wird zumindest partiell durch Zeitungsinserate, aber auch mittlerweile in verstärktem Umfang im Internet, durch private Anbieter und Makler abgebildet und transparent gemacht. In erster Linie ist der Mietmarkt jedoch ein Bestandmarkt, dessen Mietpreisgefüge ohne einen Mietspiegel überhaupt nicht transparent wird (vgl. Ronning, 1999, S. 22). Der einzelne Marktteilnehmer kann sich zwar durch eigene Marktbeobachtung und Erfahrungen einen Überblick über das Mietniveau verschaffen, da jeder Marktteilnehmer grundsätzlich aus eigener Initiative nach Markttransparenz strebt. Allerdings dürfte dies für den einzelnen Marktteilnehmer zum einen sehr langwierig und

schwierig sein,¹⁴⁷ zum anderen werden die gewonnenen Informationen für ihn einen hohen ökonomischen Wert darstellen und er wird entweder nicht bereit oder in der Lage sein, diese der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen - die Ergebnisse bleiben für den Marktteilnehmer damit exklusiv (vgl. Tuchtfeldt, 1966, S. 59).

Der Mietmarkt, sowohl für Neuvermietungen als auch für Bestandsmieten, wird für den Mieter umso transparenter sein, je besser er über die Preise informiert ist, der Markt wird für den Vermieter umso transparenter sein, je mehr er über die Preise seiner Konkurrenten weiß. Der Mietmarkt ist nur dann voll funktionsfähig, wenn alle Beteiligten eine Übersicht darüber haben, was auf dem Markt im Einzelnen vorgeht. Je besser die Marktdaten bekannt („transparent“) sind, desto kleiner sind Risiko und Unsicherheit bei den Beteiligten (vgl. Schug, 1969, S. 11). Eine funktionsfähige, marktmäßige Selbstregulierung verlangt also ausreichend Information beider Mietvertragsparteien, um auf diese Weise die freiwillige Koordination zum Vorteil aller zu ermöglichen. Haben die Mietvertragsparteien nur beschränkte Kenntnis ihrer Möglichkeiten, so bringt der Austausch des Gebrauchsrechts „Mietwohnung“ nicht den vollen Nutzen:

„vielmehr wird - weitgehend zufällig - einmal die eine, dann die andere Marktseite begünstigt, und viele Tauschmöglichkeiten bleiben unausgenutzt. Wenn die Marktkenntnisse sehr ungleich verteilt sind, so dass auf der einen Seite große, auf der anderen aber nur geringe Markttransparenz besteht, so sind die volkswirtschaftlichen Nachteile indessen fast noch größer: denn jetzt wird die eine Marktpartei bewusst die Schwächen der anderen ausnutzen, um sich damit spezielle Vorteile zu verschaffen.“ (Lindemann, 1968, S. 9).

Mietspiegel spielen bei der Herstellung von Markttransparenz am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt deshalb bereits seit Jahren eine entscheidende Rolle. Eine vertiefende Kenntnis, vor allem in größeren Städten, über das lokale Mietpreisgefüge ist nur mittels Informationen zu gewinnen. Der konkrete (Mietwohnungs-)Markt liefert hierfür die besten Informationen, die

¹⁴⁷ Jeder, der genau weiß, wonach er sucht, hat Chancen auch etwas zu finden, „das Gros der Menschen stochert [jedoch] ziellos in der endlosen Datenflut herum – wie in einem riesig großen Misthaufen“ (Weizenbaum, 1998, S. 149).

durch den Mietspiegel dargestellt und übertragen werden. Je vielfältiger, schwerfälliger und unvollkommener ein Markt ist, desto mehr sind die Marktteilnehmer auf ein Informationsmedium wie den Mietspiegel angewiesen. Die Kommunen und/oder die Interessenvertreter sind dabei mittätig, indem sie Mietspiegel für den konkreten Markt erstellen, um den Marktteilnehmern die notwendigen Informationen zu verschaffen.

4.3.1.3 Dimensionen des Informationsmediums „Mietspiegel“

Die Qualität und Leistungsfähigkeit des Informationsmediums Mietspiegel (Informationsmedium = Information + Informationsträger) hat damit entscheidenden Einfluss auf die Informationsversorgung der Marktteilnehmer und deren Marktüberschaubarkeit („Markttransparenz“). Ob eine hinreichende Informationsversorgung und eine transparenzfördernde Wirkung durch das Informationsmedium eintritt, ist von zwei Dimensionen abhängig: (1) der Informationsgüte im Mietspiegel und (2) der Qualität des Informationsträgers. Beide Dimensionen, sowohl die Güte der Informationen als auch die Qualität des Informationsträgers „Mietspiegel“, sind in der Abb. 3 gegenübergestellt.

Abb. 3: Dimensionen des Informationsmediums Mietspiegel

		Qualität des Informationsträgers	
		niedrig	hoch
Qualität der Informationen	niedrig	Verbesserung der Informationsqualität und des Informationsträgers notwendig	Verbesserung der Informationsqualität notwendig
	hoch	Verbesserung des Informationsträgers notwendig	Erzeugung erhöhter Markttransparenz durch das Informationsmedium Mietspiegel möglich

Quelle: in Anlehnung an Rese/Gräfe, 2002, S. 334; eigene Darstellung

Abb. 3 zeigt mögliche Situationen der Informationsausstattung im Mietspiegel und die daraus resultierenden Aufgaben, um eine erhöhte Markttransparenz zu erzeugen. Je höher die Qualität des Informationsmediums Mietspiegel ist, desto

mehr wird das Vertrauen der Marktteilnehmer gestärkt und die Akzeptanz erhöht, werden Auseinandersetzungen im Mieterhöhungsverfahren versachlicht und ein angemessener Informiertheitsgrad für die Marktteilnehmer sichergestellt, um „Marktunvollkommenheiten, die allein durch unvollständige Informationen entstehen können“ (Leutner, 1992, S. 659), zu vermeiden. Dadurch wird der qualifizierte Mietspiegel zu einem Informationsmedium, namentlich im Zusammenhang mit der Abbildung des Mietenniveaus, auf einer breiten, objektiven und aktuellen Informationsbasis, dessen Informationen über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde nicht exklusiv, sondern für alle zugänglich sind.

In der Folge dürften sich auf beiden Seiten der Mietparteien eine Reihe weiterer positiver Auswirkungen einstellen. Auf der Vermieterseite seien beispielsweise genannt: das bessere Funktionieren des Wettbewerbs, der rationelle Einsatz der zur Verfügung stehenden Produktionsfaktoren, die Garantie, dass die Einkommen dorthin fließen, wo ihnen auch eine entsprechende Leistung gegenübersteht, sowie das Vermeiden von Fehlkoordination und Fehlinvestition im Wirtschaftsprozess. Auf der Mieterseite kann eine erhöhte Markttransparenz positive Auswirkungen dahingehend bewirken, dass der Wettbewerb unter den Vermietern gefördert wird, so dass starke Preisabweichungen vermieden werden. Denkbar ist auch, dass die Mieter für die Mietwohnung eine kleinere Konsumsumme verwenden müssen.

4.3.1.3.1 Qualität der Informationen

Die Informationsgüte im Mietspiegel betrifft die Eignung der Informationen, zu einer verbesserten Entscheidungsfindung der Marktteilnehmer beitragen zu können. Allein die Menge an verfügbaren Informationen lässt nicht auf eine gute oder eine Erhöhung der Markttransparenz schließen. Es sind vielmehr die Informationsqualität (z.B. Objektivität und Repräsentativität) sowie die Aktualität der Informationen, welche die Güte der Informationen bestimmen. Der Informationsträger kann nur so gut sein, wie die in ihm enthaltenen Informationen sind, auf denen er beruht. Dies wurde auch vom Gesetzgeber erkannt und ein qualifizierter Mietspiegel eingeführt. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels hat nach Mindestanforderungen („nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“) zu erfolgen, zu denen unter anderem eine

repräsentative Datenerhebung, eine anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethode und die Dokumentation dieser Voraussetzungen gehören.

Als weiteren Punkt, der im Hinblick auf die Informationsqualität eine erhebliche Rolle spielt, ist auch die Schnelligkeit zu erwähnen, welche für den Wert einer Information im Wirtschaftsleben oft entscheidend ist. Eine zeitnahe Übermittlung der Mietpreisinformationen, die Aktualität, kommt dem Ausgleich eines Informationsgefälles entgegen und erhöht die Markttransparenz. Deshalb, so Lindemann, muss man vernünftigerweise

„in den Begriff der Markttransparenz hineininterpretieren (ohne dass dies aus dem Wort hervorginge oder logisch zwingend wäre), dass eine schnelle Kenntnis der Vorgänge auf einem Markt zur Markttransparenz in dem Sinne gehört, wie sie in der Wirtschaftswissenschaft gemeint ist. Denn Markttransparenz ist hauptsächlich dann sinnvoll, wenn bei der Tätigkeit auf dem Markte die Erfahrungen aus den unmittelbar vorhergehenden oder jedenfalls nur kurz zurückliegenden Perioden berücksichtigt werden können. Ist eine Übersicht über die Marktvorgänge erst nach so langer Zeit möglich oder für die Marktteilnehmer vorhanden, dass die Marktlage sich inzwischen weitgehend verändert und die Kenntnis der früheren Lage kaum noch einen Einfluss haben kann, so lässt sich mit Recht behaupten, dass auf einem solchen Markt praktisch keine Markttransparenz vorhanden ist.“ (Lindemann, 1968, S. 14).

Deshalb hat der Gesetzgeber in der gesetzlichen Vorschrift zum qualifizierten Mietspiegel bestimmt, dass dieser nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und spätestens nach weiteren zwei Jahren neu erstellt werden muss.

Obgleich im Gesetz nicht explizit aufgeführt, lässt sich aufgrund der privilegierten Stellung des qualifizierten Mietspiegels gegenüber den anderen Begründungsmitteln - neben den gesetzlichen Mindestanforderungen als grundsätzliches Kriterium an Informationen - ableiten, dass diese in den wesentlichen Einzelheiten vollständig sein sollten. „Wesentlich in diesem Sinne heißt, das, was von [den] ... Marktteilnehmern als wirtschaftlich wesentlich angesehen wird.“ (ebenda, S. 52). Unerlässlich dürfte in diesem Kontext die Berück-

sichtigung der fünf mietpreisbildenden Faktoren sein. Da bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden dürfen, in der Realität aber wesentlich mehr Einflussgrößen existieren, von denen die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig ist, sollten diese Wohnwertmerkmale vollständig und nicht in irgendeiner Weise einseitig ausgewählt sein. „Einseitig ausgewählte Informationen rufen .., obwohl sie vollkommen richtig sind, oft ein falsches Bild der Gesamtlage hervor: die halbe Wahrheit wird dann effektiv zur Unwahrheit.“ (ebenda).

4.3.1.3.2 Qualitätsanforderungen an den Informationsträger

Über die Qualitätsanforderungen an den Informationsträger qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber keine Regelungen getroffen. In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln heißt es lediglich, dass im Mietspiegel alle zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein „sollen“ (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 29). Dazu gehört neben einem Zahlenteil, aus dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, ein den Zahlenteil erläuternder Textteil. Die Qualität eines Informationsträgers ist allerdings bei der Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz von erheblicher Bedeutung, wenn mit dem Informationsträger eine breite Akzeptanz erreicht, eine solide Vertrauensbasis hergestellt und Glaubwürdigkeit vermittelt werden soll.

Die Qualität des Informationsträgers qualifizierter Mietspiegel sollte sich aber nicht nur unter transparenzförderlichen Aspekten deutlich von der eines einfachen Mietspiegels unterscheiden, sondern auch deshalb, weil der Gesetzgeber an qualifizierte Mietspiegel Rechtsfolgen knüpft, aufgrund derer an den Informationsträger qualifizierter Mietspiegel höhere Qualitätsanforderungen zu stellen sind.

Es stellt sich generell die Frage, welche Kriterien der Informationsträger qualifizierter Mietspiegel erfüllen sollte, um überhaupt einen Beitrag zur Markttransparenz leisten zu können. Als transparenzförderlich soll der Informationsträger dann bezeichnet werden, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- *Verfügbarkeit und Zugänglichkeit:* Der qualifizierte Mietspiegel sollte für jedermann relativ einfach zugänglich sein, andernfalls können sich für einige Marktteilnehmer Informationsrenten ergeben.
- *Kennzeichnung:* Den Marktteilnehmern muss es möglich sein, von dem Informationsmedium eine eindeutige Vorstellung darüber zu gewinnen, ob es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt - der Mietspiegel muss als solcher gekennzeichnet sein.
- *Anerkennung:* Aus dem Mietspiegel sollte eindeutig hervorgehen, ob und von wem der Mietspiegel anerkannt wurde.
- *Geltungs- und Anwendungsbereich:* Der zeitliche Geltungsbereich und der räumliche und sachliche Anwendungsbereich muss klar ersichtlich sein.
- *Dokumentation:* Aus Gründen der Glaubwürdigkeit, Nachvollziehbarkeit und der Überprüfbarkeit, aber auch unter dem Aspekt, dass an das Vorliegen des Informationsmediums bestimmte Rechtsfolgen geknüpft werden, sollte im Mietspiegel die Dokumentation enthalten sein. Wenn die Dokumentation sehr umfangreich ist, sollten zumindest die wesentlichen Eckdaten der Erstellung im Mietspiegel genannt und ein entsprechender Hinweis auf das Vorliegen einer Dokumentation, und wo diese erhältlich ist, erfolgen.

Nur wenn ein qualifizierter Mietspiegel diesen Anforderungen entspricht, entfaltet er seinen „Informationssegen“ und damit Markttransparenz.

4.3.2 Nutznießer qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel stellt zum einen im Mieterhöhungsverfahren ein formalrechtlich einwandfreies Instrument zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens dar, dessen primäre Nutznießer die Mietparteien sind. Zum anderen findet der qualifizierte Mietspiegel „aber auch im täglichen marktwirtschaftlichen Geschehen Anwendung“ (Schmidt, 2003, S. 4) und ist in den unter-

schiedlichsten Bereichen zahlreichen Anwendern zur Orientierung und Entscheidungsfindung zweckdienlich (vgl. Wullkopf, 1996, S. 455). Die Nutznießer und die Funktionen, die der qualifizierte Mietspiegel bei den jeweiligen Anwendern hat, werden anschließend grob skizziert.

4.3.2.1 Mietvertragsparteien als primäre Nutznießer

In erster Linie ergeben sich aus der Informationsquelle Mietspiegel für Mieter und Vermieter eine Reihe positiver Nutzungsmöglichkeiten. Die Mietvertragsparteien erhalten mit einem Mietspiegel eine objektive, einfache, kostengünstige und jederzeit verfügbare Möglichkeit zur Feststellung und Überprüfung, ob die verlangte Miete bei der Mietpreissetzung oder -verhandlung die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt oder nicht (vgl. Gante, 2003, S. 155). Er stellt für beide Mietvertragsparteien damit eine wichtige Orientierungshilfe für die individuelle Mietpreissetzung dar (vgl. Killisch/Siedhoff, 2001, S. 6; auch Rips, 1996 d, S. 142).

Gleichzeitig wird „mit der Objektivierung des Sachverhalts „Mietpreisfindung“ ... den Vertragsparteien ein Instrument zur Verfügung ... [gestellt], das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen vermeiden hilft“ (Aigner/Oberhofer/Schmidt, 1993 a, S. 10). Die außergerichtliche Einigung der Vertragsparteien wird gefördert (vgl. Gante, 2003, S. 155; siehe auch BT-Drucks. 14/4553, S. 36). „Mietspiegel führen in der Regel zu einer Befriedigung im Rechtsverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien und reduzieren somit die Anzahl der Prozesse über die Miethöhe.“ (Gante, 2003, S. 155).¹⁴⁸ In den Städten und Gemeinden, so Leutner, wo durch das Instrument Mietspiegel für Markttransparenz gesorgt wird, hilft das Instrument damit auch das Konfliktpotential zwischen den Mietvertragsparteien abzubauen - das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter entkrampft sich, was für beide Parteien von großer Bedeutung ist (vgl. Leutner, 1992, S. 659 f.). Damit schafft ein Mietspiegel Rechtsfrieden zwischen den Parteien und in der Gemeinde, da sich

¹⁴⁸ Nach Ansicht von Börstinghaus sind Mieterhöhungsverfahren „in der Masse nicht besonders streitträchtig. Dies gilt zumindest für das Gerichtsverfahren. Mehr als 97 % aller Erhöhungsverlangen werden außergerichtlich erledigt. In den 2-3 % verbleibenden Fällen haben die Gerichte schon heute Mietspiegel als Quasibeweismittel berücksichtigt. Strittig ist dabei die dogmatische Einordnung des Mietspiegels als Beweismittel.“ (Börstinghaus, 2000 b, S. 1092).

Mieter und Vermieter aufgrund der im Mietspiegel genannten Werte außergerichtlich „leicht und schnell einigen können und Mietstreitigkeiten vermieden werden“ (Schmidt, 2003, S. 4).

Durch die Erhöhung der Markttransparenz durch einen Mietspiegel ergeben sich sowohl für tatsächliche als auch für potentielle Vermieter positive Auswirkungen. Tatsächliche Vermieter können sich bei ihrem Mieterhöhungsverlangen an den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten orientieren. Mietspiegel schützen dadurch den Vermieter vor ungerechtfertigten Vorwürfen von angeblichen Mietpreisüberhöhungen (vgl. Leutner, 1992, S. 660). Aufgrund der breiten und gesicherten Datenbasis, insbesondere bei qualifizierten Mietspiegeln, erhalten potentielle Investoren eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für ihre Wirtschaftlichkeitsberechnung und die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel können dadurch von den Investoren rationeller eingesetzt und Fehlinvestitionen in den Mietwohnungsbau vermieden werden.

Zwischen den Vermietern ist ein hoher Informationsgrad die beste Voraussetzung für ein besseres Funktionieren des Wettbewerbs. Dadurch werden gleichzeitig zugunsten der Mieter starke Preisabweichungen vermieden, in der Folge müssen Mieter einen geringeren Teil ihres verfügbaren Einkommens für das Gut „Wohnungsnutzung“ aufbringen. Mietspiegel, so Leutner, geben den Mietern dahingehend Sicherheit, dass die Mieten nur bis zu den im Mietspiegel angegebenen Werten erhöht werden dürfen, hohe Mietsprünge sind unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze damit ausgeschlossen, die Mietentwicklung somit mittelfristig kalkulierbar (vgl. ebenda). Unangemessene Mieterhöhungen können ohne großes Kostenrisiko vom Mieter abgewehrt werden, insbesondere bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels aufgrund der Mitteilungsverpflichtung.

Daneben können Mietspiegel für beide Vertragsparteien sowohl bei der Neu- und Wiedervermietung als auch bei einvernehmlich vereinbarten Mieten als Orientierungshilfe nützlich sein. Natürlich sind die Informationen aus Mietspiegeln nicht zwingend, dennoch kann der Informiertheitsgrad der Vertragsparteien dadurch erhöht und eine Entscheidungs- und Orientierungshilfe

gegeben werden (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 11).

4.3.2.2 Ordentliche Gerichte als Nutznießer

Kommt es dennoch zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Mietvertragsparteien im Zuge eines Mieterhöhungsverlangens, kann im prozessualen Bereich ein vorhandener Mietspiegel bei Auseinandersetzungen um die Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung eine Rolle spielen „und die Erstellung eines kostenaufwendigen Sachverständigengutachtens überflüssig machen, sofern das Gericht den Mietspiegel als Beweismittel anerkennt“ (Gante, 2003, S. 155). Generell, so Rips, sind Mietspiegel grundsätzlich kein förmliches Beweismittel im Sinne der Zivilprozessordnung¹⁴⁹ (ZPO) (vgl. Rips, 2002, S. 419). So heißt es auch unter anderem in einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG):

„Da der Mietspiegel kein Beweismittel i.S. der ZPO ist ... befindet allein der Tatrichter darüber, ob und in welcher Weise er das in einem veröffentlichten kommunalen Mietspiegel enthaltene allgemeinkundige Zahlenmaterial bei seiner Überzeugungsbildung ... heranzieht.“ (Bundesverwaltungsgericht, NJW, 1996, S. 2047).

Trotz der klaren Aussage des BVerwG, aber auch aufgrund der einhelligen Feststellung durch die gängige Rechtsprechung, so Börstinghaus, dass der Mietspiegel kein förmliches Beweismittel im Sinne der ZPO ist, werden Mietspiegel dennoch „von den Gerichten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen, wobei der dogmatische Ansatz, wenn darauf überhaupt eingegangen wird, umstritten ist“ (Börstinghaus, 2002, S. 275 f.).

Da der Mietspiegel kein Beweismittel im Sinne der ZPO ist, sind die Auffassungen darüber, als was der Mietspiegel einzuordnen ist, in der Literatur und Rechtsprechung umstritten. Mersson ist der Meinung, dass der Mietspiegel „im Prozess nicht mehr als ein Parteigutachten der Partei [ist], die sich auf ihn

¹⁴⁹ Zivilprozessordnung (ZPO) i.d.F. vom 12.9.1950, BGBl. I S. 455, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2004, BGBl. I, S. 3396.

beruft“ (Mersson, 2002, S. 808). Am wohl häufigsten wird jedoch die Ansicht vertreten, dass der Mietspiegel ein antizipiertes Sachverständigengutachten über das örtliche Mietengefüge auf der Grundlage einer breiten Datenbasis ist. Hierfür, so argumentiert Gante, spricht vor allem, „dass der Mietspiegel hinsichtlich seiner Wirksamkeit ebenso wie ein Sachverständigengutachten neutralen Kriterien genügen muss“ (Gante, 2003, S. 203). In diesem Kontext wurde eine neue kontroverse Diskussion eröffnet, in der vor allem dem „Wie“ der Erstellung eines Mietspiegels erhebliche Bedeutung“ (Oberhofer/Schmidt, 1993, S. 585) zukommt. Daraus ergeben sich eine Fülle von Problemen, die in drei Gruppen unterteilt werden können: Konzeptionelle Probleme, Probleme der Datengewinnung und methodische Probleme (vgl. ebenda). In den letzten Jahren drehte sich die Kontroverse vor allem um die Mängel der Datengewinnung und um die richtig angewandte Methode der Datenauswertung („Tabellen- versus Regressionsmethode“) (vgl. ebenda) - letztendlich um Fragen der Qualität eines Mietspiegels.

Die Entscheidung, so Sternel, ob der „Mietspiegel einen solchen Beweiswert hat, dass er zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall ausreicht, hängt von seiner jeweiligen Qualität ab“ (Sternel, 1988, S. 951). Nur ordnungsgemäß erstellte Mietspiegel, die den Mindestanforderungen und den Hinweisen des BMVBW für die Erstellung von Mietspiegeln entsprechen, können zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden (vgl. ebenda). Dabei bezieht sich „ordnungsgemäß“ nicht nur auf die Formalien des Aufstellungsverfahrens, sondern vor allem auf die Frage, ob die Werte richtig sind. Der Tatrichter muss im Rahmen der ihm obliegenden freien Beweiswürdigung feststellen und bewerten, ob das Zahlenmaterial hinsichtlich der Datengewinnung und Datenauswertung vollständig ermittelt und dargestellt wurde. So genannte ausgehandelte Mietspiegel ohne Datenerhebung und -auswertung kommen jedoch nicht in Betracht (vgl. Börstinghaus, 1997 a, S. 422).

Diese Feststellungen gelten seit der Mietrechtsreform unverändert für den einfachen Mietspiegel. Der Beweiswert des Mietspiegels ist durch die Vorschrift des § 558d BGB erhöht worden. Der qualifizierte Mietspiegel hat praktisch eine beweisähnliche Funktion. Denn gemäß § 558d Abs. 3 BGB wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Es handelt sich hierbei um eine widerlegbare Vermutung im Sinne des § 292 ZPO.

Des Weiteren können Mietspiegel auch in Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher zur Anwendung kommen. Grundsätzlich besteht bei Abschluss eines Mietvertrages Vertragsfreiheit, „da aber bekanntlich jede Freiheit ausgenutzt werden kann und auch wird, hat der Gesetzgeber ... Sanktionen geschaffen, ... die ... Einfluss auf die Wirksamkeit zivilrechtlicher Vereinbarungen haben“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 29). Generell ist der Vermieter nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, er kann auch eine höhere Miete verlangen, jedoch darf die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 20 % überschritten werden, „ausnahmsweise verschiebt sich diese Grenze auf 50 %“ (ebenda).

Sollte er dennoch mehr fordern, so dienen Mietspiegel den zuständigen Ordnungsbehörden in Fällen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 WiStG bzw. bei der staatsanwaltschaftlichen Verfolgung wegen des Verdachts des Mietwuchers gemäß § 291 StGB als Informationsquellen (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 29; auch Gante, 2003, S. 156). Nach Meinung von Gante schafft ein Mietspiegel damit die Voraussetzungen für eine „aktivere Bekämpfung der unrechtmäßigen wirtschaftlichen Ausnutzung der Lage auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt“ (Gante, 2003, S. 156).

Mietspiegel dienen, trotz ihrer originären Ausrichtung auf Bestandsmieten, somit als Richtschnur bei Neu- und Wiedervermietungen und bilden die beste Basis für die Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen bzw. Mietwucher, da sich deren Grenzwerte an der Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels orientieren (vgl. Schmidt, 2003, S. 4; auch Rips, 1996 d, S. 143).

Im Rahmen von familienrechtlichen Unterhaltsverfahren stellt der Mietspiegel ebenfalls eine einfache und kostengünstige Informationsquelle zur Verfügung. In zahlreichen Urteilen wurde zur Berechnung der Nutzungsentschädigung bzw. zur Unterhaltsberechnung auf die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte Bezug genommen (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 30 f.; auch Gante, 2003, S. 156; vgl. Rips, 1996 d, S. 145).

4.3.2.3 Kommunen als Nutznießer

Mit dem Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts¹⁵⁰ wurde mit Artikel 1, dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG), die Förderung des sozialen Wohnungsbaus grundlegend reformiert. Generell regelt das Gesetz, bei dem der Bund, die Länder und Gemeinden zusammenwirken, die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum. Die Bundesländer führen die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durch, wobei die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden zu berücksichtigen sind und die Rolle der Kommunen im Rahmen der sozialen Wohnungsförderung zu stärken ist (siehe BT-Drucks. 14/5538, S. 38).

Bei der Förderung von Mietwohnraum ist der Grundsatz zu berücksichtigen, dass zur Erreichung tragbarer Wohnkosten gemäß § 7 Nr. 1 WoFG „Wohnkostenentlastungen durch Bestimmung höchstzulässiger Mieten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten“ vorgesehen werden können. Bei der Bestimmung der Wohnkostenentlastung ist unter anderem das Mietenniveau zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung des Mietenniveaus bedeutet, dass die Sozialmiete „in einer bestimmten Relation zum Mietenniveau und seiner Entwicklung gestaltet wird (sog. Vergleichsmietenorientierung)“ (ebenda, S. 40). Die Regelung der Mieten erfolgt für geförderte Wohnungen künftig nicht mehr nach dem bisherigen so genannten Kostenmietprinzip, sondern nach der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete (vgl. ebenda, S. 59). „Die höchstzulässige Miete wird neben anderen Regelungen in der Förderzusage (§ 13 WoFG), einem gegenüber dem Förderungsempfänger ergehenden Bescheid festgelegt.“ (Schmidt, 2003, S. 5).

Ferner ist das WoFG vor allem dadurch geprägt, dass das allgemeine Wohnraummietrecht mit den in ihm enthaltenen Regeln zur Sicherung und Anpassung der Mieten gilt. Mieterhöhungen sind im Rahmen der Vorschriften des WoFG zulässig, aber begrenzt durch die in der jeweiligen Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete. § 28 Abs. 1 WoFG bestimmt, dass eine in der Förderzusage höchstzulässige Miete zu bestimmen ist, und Abs. 3 in § 28

¹⁵⁰ Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.9.2001, BGBl. I, S. 2376, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2004, BGBl. I, S. 3450.

WoFG regelt, dass sich künftige Mieterhöhungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe zu richten haben (siehe BT-Drucks. 14/5538, S. 60). „Eine Mieterhöhung auf der Grundlage der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften ist allerdings nur bis zu der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete als eine Art Kappungsgrenze möglich.“ (ebenda).

Mit Inkrafttreten des WoFG zum 1.1.2002 „erlangt die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit der Mietspiegel nunmehr auch im Bereich des preisgebundenen Wohnraums erhebliche Bedeutung“ (Schmidt, 2003, S. 5).

Da gemäß § 7 Nr. 1 WoFG die Bestimmung der höchstzulässigen Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in einer Gemeinde liegen soll,

„in der sich der zu fördernde Wohnraum befindet, ist die Kenntnis dieser ortsüblichen Vergleichsmiete für die Bestimmung der höchstzulässigen Miete unabdingbare Voraussetzung. Als preiswertes und einfaches Instrument zur Feststellung einer Vielzahl ortsüblicher Vergleichsmieten ist hier der Mietspiegel unbedingt das Mittel der ersten Wahl. Liegt die bislang gezahlte Miete unterhalb dieser höchstzulässigen Miete, darf der Vermieter gemäß § 28 Abs. 3 WoFG Mieterhöhungen nach den allgemeinen Vorschriften, vor allem also nach den §§ 558 ff. BGB, vornehmen.“ (ebenda).

Bund, Länder und Gemeinden fördern den Neu- und Ausbau von Wohnungen mit öffentlichen Mitteln. Dadurch zahlen Mieter für diese öffentlich geförderten Wohnungen weniger Miete als für vergleichbare Wohnungen am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt. Diese finanzielle Entlastungswirkung ist sozial orientiert und steht nur solchen Mietern zu, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigen. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und die Neufassung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen¹⁵¹ (AFWoG) bestimmen, dass Mieter einer öffentlich

¹⁵¹ Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) i.d.F. vom 13.9.2001, BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2003, BGBl. I, S. 3022.

geförderten Wohnung¹⁵² zu Ausgleichszahlungen heranzuziehen sind, wenn der Mieter nicht mehr zu dem Personenkreis gehört, für den die Wohnung gefördert und belegungsgebunden ist.¹⁵³ Voraussetzung hierfür ist, dass das Jahresgesamteinkommen die hierfür vorgesehenen Grenzen übersteigt und der Mieter keinen Befreiungsgrund mehr geltend machen kann.

Mit einer Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe), deren Aufkommen zweckgebunden zu verwenden ist, soll der finanzielle Vorteil des Mieters einer gegenüber dem frei finanzierten Wohnungsmarkt günstigeren Miete für Sozialwohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen ganz oder teilweise abgeschöpft werden - dafür muss der Mieter die Wohnung nicht verlassen.¹⁵⁴

Gemäß § 15 AFWoG können die Bundesländer bestimmen, dass diese Mieter eine Ausgleichszahlung nach Maßgabe der §§ 34 bis 37 WoFG zu leisten haben. Die Länder legen fest, in welchen Gemeinden und für welche Arten von geförderten Wohnungen eine Ausgleichszahlung erhoben werden soll und bestimmen den monatlichen Höchstbetrag je Quadratmeter Wohnfläche, auf den die Ausgleichszahlung festgesetzt wird. Nach § 36 Abs. 2 WoFG darf dabei der Gesamtbetrag der höchstzulässigen Miete und der nach § 34 WoFG zu zahlenden Ausgleichsabgabe die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB nicht überschreiten. Die Länder können nach § 36 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 WoFG zum Zwecke der Begrenzung der Ausgleichszahlung durch ortsübliche Vergleichsmieten Höchstbeträge bestimmen. Hierfür können sie unter anderem Beträge bis zum Mittelwert der in einem Mietspiegel enthaltenen Mietspanne oder bis zu den in einem Mietspiegel enthaltenen Festbeträgen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festlegen. Die Ermittlung der Ausgleichsabgabe hängt somit von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Ist in der Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden, „erleichtert sich die Berechnung für die Behörden erheblich und ist

¹⁵² Sozialwohnungen und Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden.

¹⁵³ Siehe hierzu § 34 Abs. 1 WoFG und § 1 Abs. 1 AFWoG.

¹⁵⁴ Das Aufkommen ist für die soziale Wohnraumförderung (Neubau von Sozialwohnungen) oder die Verbesserung des Wohnumfeldes in Gebieten mit überwiegender Sozialwohnungsbestand zu verwenden (§ 34 Abs. 6 WoFG). Dadurch sollen die Mieter, die von einer Ausgleichszahlung betroffen sind, mit ihren Leistungen zu einer Vergrößerung des Angebots an preiswerten Sozialwohnungen beitragen. Kritisch zur Fehlbelegungsabgabe siehe Eekhoff, 2002, S. 180 ff.

nicht mehr von der Erstellung eines Sachverständigengutachtens abhängig. Damit eröffnet sich für die Kommunen eine weitere Einnahmequelle.“ (Schmidt, 2003, S. 5).

Ein weiterer wichtiger Anwendungsbereich der Kommunen für Mietspiegel ist im Kontext der Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt¹⁵⁵ (= Hartz IV) zu sehen, das am 1.1.2005 in Kraft getreten ist. Zusätzlich zu den Pauschalen der Grundsicherung für Arbeitssuchende werden auch Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, (SGB II)). Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende sind für diese Leistungen nach § 6 SGB II die Kommunen. Von den Kommunen werden nur die Kosten für angemessenen Wohnraum übernommen.¹⁵⁶ Was dies bedeutet, legt jede Kommune selbst fest, wodurch die jeweiligen regionalen Unterschiede berücksichtigt werden. Der § 27 SGB II ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS) durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zur Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu treffen. Von der Ermächtigung wurde bisher jedoch kein Gebrauch gemacht. Das BMWA sieht auch keinen Handlungsbedarf. In einer Pressemitteilung zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II heißt es dazu: Das BMWA

„beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln, weil die individuelle Situation vor Ort sehr viel besser bewertet werden kann. Die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung hängt im Einzelfall insbesondere auch vom örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes ab. Der angemessene Preis je

¹⁵⁵ Viertes Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003, BGBl. I, S. 2954.

¹⁵⁶ Derzeit noch unter Kostenbeteiligung des Bundes. „Die gesetzliche Quote der Kostenbeteiligung des Bundes an den Unterkunftskosten der Bezieher von Arbeitslosengeld II (Alg II) soll nach FTD-Informationen von derzeit 29,1 Prozent auf einen Prozentsatz nahe Null sinken.“ (Marschall/Rademacher, 2005).

qm bestimmt sich nach demjenigen vergleichbarer Wohnungen im unteren Bereich am Wohnort und lässt sich insbesondere örtlichen Mietspiegeln entnehmen. Die zuständigen kommunalen Träger verfügen in diesem Bereich aus ihrer bisherigen Sozialhilfepraxis über langjährige Kompetenz und Erfahrung.“ (BMWA, 2004; siehe Anhang 7.7)

Bis auf weiteres legen somit die Kommunen fest, was unter angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu verstehen ist. Als Orientierung für die Angemessenheit der Kosten der Miete dürfte den Kommunen meist der örtliche Mietspiegel dienen. In diesem Sinn fordert der Deutsche Mieterbund „nachvollziehbare, transparente und dem Einzelfall gerecht werdende Entscheidungen bei Hartz IV, wenn es um die Übernahme der Wohn- und Nebenkosten geht“ (Deutscher Mieterbund, 2005).

Des Weiteren kann nach Auffassung von Schmidt die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels in einer Kommune noch in folgenden weiteren Anwendungsbereichen nützlich sein (vgl. Schmidt, 2003, S. 6 ff.):

- Als Entscheidungshilfe bei wohnungsbaupolitischen Überlegungen, da durch die Beobachtung der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einzelne Wohnungsarten Hinweise für den Bau bestimmter Wohnungsarten gewonnen werden können.¹⁵⁷
- Bewertung des kommunalen Gebäudebestandes nach dem Ertragswertverfahren (Immobilienankauf und -verkauf).

¹⁵⁷ „So wurde in Regensburg z.B. festgestellt, dass sich die Wohnungsmieten in dem Marktsegment „2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 80 qm“ in den letzten Jahren kaum erhöht haben, was für einen verstärkten Neubau und einen ausgeglichenen Markt in diesem Segment spricht. Dagegen sind die Mieten bei großen über 100 qm Wohnungen rasant angestiegen, weil eine große Nachfrage nach diesen Wohnungen bestand und zu wenige Wohnungen in dieser Größendimension zur Verfügung standen. Daraus konnte unter wohnungsbaupolitischen Aspekten geschlossen werden, dass große Wohnungen gebraucht werden und für Investoren auch preislich attraktiver geworden sind.“ (Schmidt, 2003, S. 6).

- Mieterhöhungsverlangen, da auch Kommunen als Vermieter, direkt oder indirekt in Form von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, auftreten (Streitvermeidung, Kosteneinsparung).
- Überprüfung der Mietpreise durch die Sozial- und Wohnungsämter für Wohnungen, die von der Kommune angemietet wurden, um wohnsitzlosen und bedürftigen Bürgern eine Wohnung zu verschaffen.
- Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben: Für potentielle Investoren können sich die Mieten, „die künftige Mitarbeiter im Schnitt zu leisten haben, ... auf die Höhe der Lohnzahlungen und damit auf die Entscheidung zur Ansiedlung auswirken“ (ebenda, S. 7 f.).
- Verbindung der repräsentativen Datenerhebung mit einer kommunalen Befragung zur regelmäßigen Ermittlung von Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialdaten.¹⁵⁸

4.3.2.4 Weitere Nutznießer

Im Steuerrecht spielt der Mietspiegel sowohl in der steuerrechtlichen Bewertung der Immobilie als auch bei der Ermittlung der Einkommenssteuer eine verstärkte Rolle.

Der Einheitswert, der vom zuständigen Finanzamt festgelegte steuerliche Richtwert für Grundstücke und Gebäude, bildet die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer sowie der Schenkungs- und Erbschaftssteuer.

¹⁵⁸ „Da in nächster Zukunft keine Volkszählung geplant ist, müssen die Kommunen sich selbst Informationen über Struktur, Zusammensetzung und Kaufkraft ihrer Haushalte besorgen. Eine derartige Erhebung wurde z.B. in Regensburg im Rahmen der Mietspiegelerstellung zusammen mit dem Amt für Statistik und dem Amt für Wirtschaftsförderung durchgeführt. Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss sowieso eine repräsentative Datenerhebung durchgeführt werden. Damit ist die Voraussetzung für eine weitgreifende Befragung geschaffen. Neben Haushaltszahlen können z.B. auch die Einstellungen der Bürger zur Lebensqualität in der Stadt, zu Stadtentwicklungsfragen oder zu aktuellen Themen der Kommunalpolitik festgestellt werden.“ (Schmidt, 2003, S. 8).

Der Einheitswert wird nach den §§ 19 f., 74 f. des Bewertungsgesetzes¹⁵⁹ (BewG) bestimmt. Die Bewertung richtet sich grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren gemäß § 78 f. BewG. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der Grundstückswert durch Anwendung eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete zu ermitteln. Falls ein Mietspiegel vorhanden ist, kann die Jahresrohmiete auf der Grundlage der Mietspiegelwerte ermittelt werden. Mit einem Mietspiegel kann damit in steuerlichen Massenverfahren einfach und kostengünstig der Ertragswert von den Finanzbehörden festgestellt werden.

Aber auch bei der Ermittlung der Einkommenssteuer kann der Mietspiegel für das zuständige Finanzamt wichtige Informationen liefern. Generell unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Steuerpflicht. Bei einer Vermietungstätigkeit müssen auf Dauer positive Einkünfte erzielt werden, ansonsten kann der Werbungskostenabzug entfallen. Bis Ende 2003 galt, dass Vermieter, die eine Miete von mindestens 50 % der Marktmiete vereinbarten, auch sämtliche Werbungskosten, die im Zusammenhang mit der vermieteten Wohnung anfielen, in voller Höhe absetzen konnten. Da sich in der Praxis zeigte, dass Vermieter bei der Vermietung an nahe Angehörige Mietzinsen festlegen, die unter der ortsüblichen Miete liegen, wurden durch den Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 5.11.2002 (vgl. Bundesfinanzhof, BFHE, 2002, S. 46 ff.) neue Grundsätze zum Werbungskostenabzug geschaffen und präzisiert. Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat diese Grundsätze mit Schreiben vom 2.7.2003 bestätigt und deren Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 vorgeschrieben (vgl. Bundesministerium der Finanzen, 2004, S. 15).¹⁶⁰ Danach gilt Folgendes:

- Bei einer langfristigen Vermietung ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen, wenn der Mietzins nicht weniger als 75 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt. In diesem Fall sind die Werbungskosten vollständig abziehbar.

¹⁵⁹ Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. vom 1.2.1991, BGBl. I, S. 230, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001, BGBl. I, S. 3794.

¹⁶⁰ Näheres zur Dauer der Vermietungstätigkeit, Überschussprognose sowie zur Einkunftserzielungsabsicht (für die Beurteilung der Einkunftserzielungsabsicht ist es ohne Belang, ob an fremde Dritte oder an Angehörige verbilligt vermietet wird) bei Vermietungseinkünften siehe BMF-Schreiben vom 8.10.2004 (vgl. Bundesministerium der Finanzen, 2004, S. 1 ff.).

- Beträgt der Mietzins zwischen 56 % und 75 % der ortsüblichen Marktmiete, ist für diesen Fall die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose grundsätzlich zu überprüfen. Fällt die Überschussprognose positiv aus, sind die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten in voller Höhe abziehbar. Bei einer negativen Überschussprognose ist die Vermietungstätigkeit in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Die anteilig auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten sind abziehbar, die auf den unentgeltlichen Teil jedoch nicht.
- Beträgt der Mietzins bei der Vermietungstätigkeit weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen unentgeltlichen und in einen entgeltlichen Teil aufzuteilen. Die geltend gemachten Aufwendungen sind insoweit zu berücksichtigen, als sie auf den entgeltlichen Teil entfallen.

Wenn ein Mietspiegel in einer Gemeinde vorhanden ist, in der der Steuerpflichtige seine Vermietungstätigkeit durchführt, können sich die Finanzverwaltungen bei der ortsüblichen Marktmiete auf einfache Art und Weise an den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten orientieren.

Der qualifizierte Mietspiegel ist ferner für die Finanzinstitutionen (Banken, Versicherungen, Bausparkassen usw.) eine preisgünstige und objektive Marktübersicht, wenn es um die Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie geht. Mietspiegel stellen eine

„solide Berechnungsgrundlage bei der Festlegung der Konditionen für die Kreditvergaben an die Immobilieninvestoren dar. Auch hier sind gesicherte Angaben von großem Vorteil, um das Kreditvolumen zu optimieren.“ (Schmidt, 2003, S. 6).

Aber auch die in jüngster Zeit immer wieder zu Streitigkeiten führenden „Phantasie-Mietgarantien“ können beispielsweise von der Hausbank auf einfache Art und Weise überprüft und damit potentielle Kapitalanleger, die in Mietwohnungen investieren wollen, geschützt werden.

Auch für die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter ist der Mietspiegel von großem Interesse. „Beide Verbände verfolgen das Ziel, ihrer in der Regel hohen Anzahl von Mietgliedern eine optimale Beratung und Hilfe bei Mietproblemen anzubieten. Beide Verbände haben bei Existenz eines Mietspiegels eine solide Zahlenbasis, auf die sie ihre Beratungspraxis aufbauen können. Damit tragen sie wesentlich zur Befriedung auf dem Mietwohnungsmarkt bei.“ (ebenda, S. 7).

4.4 Erstellung qualifizierter Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel soll durch die Einhaltung von Mindestvoraussetzungen bei der Erstellung „objektiv“ frei von wie auch immer gearteten Interessenlagen entstehen und das Mieterhöhungsverfahren transparenter machen. Kardinalaufgabe eines qualifizierten Mietspiegels ist die Erhöhung von Markttransparenz. „Dies gewährleistet Neutralität und ein höheres Maß an Aussagekraft“ (Däubler-Gmelin, 2000 b, S. 159), aber auch die besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der im qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Werte. Dies rechtfertigt letztendlich, so der Gesetzgeber, dem qualifizierten Mietspiegel im Mieterhöhungsprozess die widerlegbare Vermutung für die Richtigkeit seiner Angaben beizumessen. Außerdem ist dem Vermieter im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren die zwingende Verpflichtung auferlegt, die konkreten Angaben im qualifizierten Mietspiegel nennen zu müssen. Die Einhaltung der Mindestvoraussetzungen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist damit nicht nur für eine Erhöhung der Markttransparenz relevant, sondern auch dahingehend, dass der Gesetzgeber an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels besondere Rechtsfolgen knüpft. Eine stringente Beachtung der Erstellungsvorschriften für qualifizierte Mietspiegel ist damit von grundlegender Bedeutung.

4.4.1 Grundsätzliche Regelungen

Neben den zusätzlichen Vorschriften, die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu berücksichtigen sind, gilt es bei der Errichtung eines Mietspiegels Regelungen und Empfehlungen zu beachten, die für sämtliche Arten von Mietspiegeln gleichermaßen und damit auch beim qualifizierten Mietspiegel zu beachten sind. In Anlehnung an die in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des BMVBW enthaltene Checkliste sind die wichtigsten Punkte, die es bei der Aufstellung zu beachten gilt, in der nachfolgenden Tab. 4 zusammengefasst.¹⁶¹

¹⁶¹ Für detaillierte Ausführungen zu den Regelungen und Empfehlungen, die bei der Erstellung von sämtlichen Mietspiegeln (einfache und qualifizierte) zu beachten sind, sei an dieser Stelle u.a. auf Börstinghaus/Clar, 1997, Gante, 2003 und die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002 verwiesen.

Tab. 4: Regelungen und Empfehlungen für die Erstellung sämtlicher Mietspiegelarten

	Qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB / Einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB
Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinden ▪ Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam ▪ Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird.
Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird. ▪ Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein. ▪ Die Miethöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein. ▪ Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln. ▪ Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Heimen sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden. <p>Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden.</p>
Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete (Grundmiete) als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Ggf. müssen bei der Mietspiegelerstellung und –anwendung Bereinigungen erfolgen, z.B. hinsichtlich der Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.
Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.
Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein, hierzu zählen: Informationen zum zeitlichen Geltungsbereich, insbesondere der Geltungsbeginn, Informationen zum räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich, Hinweise zur Einordnung der Wohnungen in bestimmte Tabellenfelder, Erläuterungen zur Handhabung bestimmter Wohnwertmerkmale, Erläuterungen zur Berechnung von Zu- und Abschlägen ▪ In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden.
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. ▪ Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben.
Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten ist die Einwilligung der Betroffenen erforderlich. ▪ Zur Klärung der rechtlichen Situation sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden. ▪ Weitere Anforderungen können sich aus den Landesstatistikgesetzen ergeben.

Quelle: in Anlehnung an Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 69 f.; eigene Darstellung

4.4.2 Zusatzvorschriften

Für den qualifizierten Mietspiegel nennt § 558d BGB zusätzliche Vorschriften, die es bei der Erstellung zu beachten gilt (siehe Tab. 5).

Tab. 5: Zusatzvorschriften und Empfehlungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel

			Qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB	Einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB
Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze	Erstellungsmethodik	Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.
		Wie sind die Daten auszuwerten?	Die Daten müssen nach wissenschaftlichen Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt.	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.
	Dokumentation	Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Erstellung muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.	Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.
Anerkennungspraxis		In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter ist erforderlich.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beim einfachen Mietspiegel ist grundsätzlich keine besondere Anerkennung erforderlich. ■ Eine von den Interessenvertretern erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite anerkannt wird. ■ Eine von Dritten erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird.
Anpassung / Fortschreibung		Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	<ul style="list-style-type: none"> ■ Qualifizierte Mietspiegel müssen spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Maßgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels. ■ Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes in Deutschland erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Im Abstand von zwei Jahren sollen einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. ■ Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat.

Quelle: in Anlehnung an Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 69 f.; eigene Darstellung

Diese Vorschriften sind bei der Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels einzuhalten, damit der Mietspiegel die zusätzliche Qualifikation als qualifizierter Mietspiegel erhält und ihm dadurch eine privilegiere Stellung vor allen anderen im Gesetz genannten Begründungsmitteln zu Teil wird. Dies betrifft in erster Linie die Erstellungsmethodik und Dokumentation, die Anerkennungspraxis und den Erstellungszeitraum. Durch die Einhaltung dieser Mindestanforderungen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel soll gewährleistet werden, dass der qualifizierte Mietspiegel objektive Markttransparenz entfaltet.

4.4.2.1 Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze

Die Markttransparenz des nicht preisgebundenen Mietmarktes kann als Überschaubarkeit desselben beschrieben werden, die für den einzelnen Akteur den Grad der Informiertheit über einen marktrelevanten Aspekt, den „Mietpreis“, bezeichnet. Ein qualifizierter Mietspiegel und der Informiertheitsgrad, der mit ihm erzeugt werden soll, kann jedoch „nur so gut sein wie die Daten, auf denen er basiert“ (Ronning, 1999, S. 24). Je besser die Daten aus qualitativer Sicht sind, desto besser wird der qualifizierte Mietspiegel die ihm zugedachten Aufgaben erfüllen können. Um dies zu erreichen, werden vom Gesetzgeber höhere Qualitätsmaßstäbe an die Erstellung qualifizierter Mietspiegel gestellt als an die einfachen Mietspiegel. Zu diesen Mindeststandards zählt insbesondere, dass der qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu errichten ist. Durch die Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen soll gewährleistet werden, dass der qualifizierte Mietspiegel ein realistisches, repräsentatives und objektives Abbild des Wohnungsmarktes liefert (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 57).

Der Gesetzgeber definiert den Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze selbst nicht (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762), er „geht wie selbstverständlich davon aus, dass es tatsächlich anerkannte wissenschaftliche Grundsätze der Mietspiegelerstellung gibt“ (ebenda). Allgemein anerkannte Standards zu diesem Begriff existieren nicht, nach überwiegend herrschender Meinung gibt es jedoch Mindeststandards, deren Vorgaben einzuhalten sind, damit man von einer Mietspiegelerstellung nach wissenschaftlichen

Grundsätzen sprechen kann (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762; ebenso Rips, 2002, S. 417).¹⁶² Dazu bedarf es:

- 1) einer repräsentativen Primärdatenerhebung, die
- 2) nach einer anerkannten wissenschaftlichen Methode ausgewertet und
- 3) in einer öffentlich zugänglichen und überprüfbaren Dokumentation niedergelegt wird (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762).

4.4.2.1.1 Repräsentative Datenerhebung

Mit der Datenerhebung steht und fällt die Qualität eines Mietspiegels (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762; ebenso Schlittgen/Uhlig, 1997, S. 314). Für einfache Mietspiegel enthält das Gesetz keine Vorgaben hinsichtlich der benötigten Daten, damit können sowohl Primärdaten als auch Sekundärdaten (z.B. Mietpreiszusammenstellungen von Großvermietern, Wohngeldstatistiken) für die Erstellung verwendet werden (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 759). Auch ausgehandelte Mietspiegel, bei denen auf Sekundärdaten oder die Erfahrung der sie aushandelnden Funktionäre zurückgegriffen wird, sind möglich (vgl. ebenda).

Mietspiegel, die auf der Basis nicht repräsentativen Datenmaterials erstellt worden sind oder ausgehandelt wurden, können nicht als qualifizierte Mietspiegel anerkannt werden (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762 f.; ebenso Rips, 2002, S. 417; ähnlicher Auffassung Sternel, 2001, S. 941).¹⁶³ Der Einsatz

¹⁶² Über die bei der Erstellung von Mietspiegeln „einzuhaltenden wissenschaftlichen Kriterien besteht in vielen Einzelheiten heute Konsens, ohne dass aber damit methodische Grundkontroversen ausgeschlossen wären. Aus ihnen will sich der Gesetzgeber erklärtermaßen heraushalten.“ (Derleder, 2001 c, S. 18).

¹⁶³ „Die sogenannten „Bordeaux“-Mietspiegel, also solche, die bei Rotweingenuss zwischen Kommunen, Vermietern und Mietern „ausgeklüngelt“ werden“, können nie als qualifizierte Mietspiegel anerkannt werden. Sie beruhen nämlich auf Vermutungen, Bewertungen und Ergebnisfeststellungen, die nicht systematisch auf einer gesicherten Datengrundlage vorgenommen werden, sondern subjektiv bestimmt sind. Damit sollen ausgehandelte Mietspiegel nicht diskriminiert werden. Sie haben den entscheidenden Vorteil, auf einem Konsens aller

von Sekundärdaten ist nach Auffassung von Rips aus Gründen der fehlenden Qualitätssicherung der Sekundärdaten, aber auch der unzulänglichen Repräsentativität keinesfalls ausreichend (vgl. Rips, 2002, S. 417).¹⁶⁴

Damit ein Mietspiegel als solcher qualifiziert wird, ist stets eine Primärdatenerhebung erforderlich, die nur für den Zweck der Mietspiegelerstellung und nicht zu anderen Zwecken oder aus anderen Anlässen durchgeführt wurde (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762; auch Rips, 2002, S. 417). Primärstatistische Erhebung bedeutet, dass die Daten

„ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Es entspricht nicht den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen Sekundärdaten zu benutzen. Bei ihrer Verwendung kann es sich nur um einen einfachen Mietspiegel handeln.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 762 f.).

Unter dem Gesichtspunkt „der Differenzierung nach der Datengrundlage“ kann ein qualifizierter Mietspiegel nur ein empirisch-statistisch repräsentativer Mietspiegel sein, der jedoch nicht unbedingt ein qualifizierter Mietspiegel sein muss (siehe Tab. 6).

Beteiligten zu beruhen und damit ein Garant für Streitvermeidung und Rechtsfrieden zu sein. Und sie sind in der Praxis ja auch keineswegs willkürlich: Die Inhalte und Ergebnisse des Prozesses des Aushandelns werden auch wesentlich bestimmt von Daten, die die Beteiligten ihren Bewertungen zugrunde legen. Sie sind aber eben nicht wissenschaftlich zusammengestellt und können deshalb nicht zu einem qualifizierten Mietspiegel führen.“ (Rips, 2002, S. 417).

¹⁶⁴ Hinsichtlich der Qualität der Daten, so Rips, ist fraglich, ob wirklich nur die Grundmieten („Nettokaltmieten“) in die Erhebung mit eingeflossen sind und somit eine Vergleichbarkeit gewährleistet wird. Im Hinblick auf unzulängliche Repräsentativität ist fraglich, ob jede Wohnung bei der Einbeziehung in die Erhebung die gleiche Chance hatte und dass den verschiedenen Wohnungstypen jeweils hinreichend Daten zugrunde gelegt wurden (vgl. ebenda).

Tab. 6: Mietspiegelarten

			Unterscheidung nach der gesetzlichen Vorschrift	
			Einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB	Qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB
Unterscheidung nach der Datengrundlage	Empirisch repräsentativ		X	X
	Nicht empirisch repräsentativ	Sekundärdaten	X	
		Ausgehandelt	X	

Quelle: eigene Darstellung

Die Erhebung repräsentativer Daten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann generell nach zwei verschiedenen Auswahlverfahren stattfinden. Zu unterscheiden sind zunächst einmal Vollerhebungen und Teilerhebungen. Innerhalb der Teilerhebungen findet eine weitere Untergliederung nach verschiedenen Arten der Wahrscheinlichkeitsauswahl statt (zu den unterschiedlichen Auswahlverfahren siehe ausführlich u.a. Atteslander/Cromm/Grabow, 2003; ebenso Schnell/Hill/Esser, 1993; Diekmann, 2002).

Teilerhebungen auf der Basis von Stichproben (einfach oder geschichtet) zieht man vor, weil Vollerhebungen zu zeitaufwendig und zu teuer sind. Zur Abbildung eines möglichst realistischen Abbildes des Wohnungsmarktes nach wissenschaftlichen Grundsätzen ist die Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe im Zuge einer Primärerhebung aus der Grundgesamtheit unerlässlich (vgl. Schmidt/Emmert, 2000, S. 286).

Gemäß Börstinghaus wird nur durch die Ziehung einer Zufallsstichprobe gewährleistet, dass jede Wohnung die gleiche Chance hat, in der Stichprobe vertreten zu sein;¹⁶⁵ das Erfordernis der Repräsentativität ist natürlich nur dann von Bedeutung, wenn keine Vollerhebung stattfindet (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 214).

In der Regel werden Erhebungen auf Basis von Zufallsstichproben aus der Grundgesamtheit der zu berücksichtigenden Datenquelle durchgeführt, die die „Repräsentativität“ der Daten gewährleisten muss.

„Repräsentativ ist eine Stichprobe aber nur dann, wenn alle wesentlichen Teilgruppen der Grundgesamtheit in ihr enthalten sind: die Wohnungen der Großvermieter wie der Kleinvermieter, die streitbefangenen Mieterhöhungen wie die friedlich ausgehandelten, die ehemaligen Sozialwohnungen ... ebenso wie die Neubauwohnungen der letzten Jahre, die Wohnungen der in einem Interessenverband organisierten Mitglieder ebenso wie die Wohnungen der Nichtmitglieder. Diese Teilgruppen müssen jedoch nicht nur irgendwie in der Stichprobe enthalten sein, sondern in genau den Proportionen, wie sie auch in der Grundgesamtheit gelten. Nur dann sind die Stichprobenauswertungen auch unverzerrt.“ (ebenda, S. 215).

Mit anderen Worten: Repräsentative Stichproben liegen dann vor, wenn die Strukturmerkmale der Grundgesamtheit in ihr strukturgetreu abgebildet werden.¹⁶⁶ Zusätzlich nennt Friedrichs noch weitere, keineswegs immer leicht

¹⁶⁵ Um den Ansprüchen der Repräsentativität gerecht werden zu können, ist im Verlauf der Erhebung die Abweichung zwischen der Bruttostichprobe und der Ergebnisstichprobe so weit wie möglich zu minimieren. Die aus der Zufallsstichprobe gewonnene Bruttostichprobe ist um Ausfälle, unplausible und unvollständige Fragebögen und um nicht mietspiegelrelevante Fälle zu bereinigen. Hierdurch entsteht die Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle. „Je besser die Bereinigung gelingt, desto höher ist der Anteil der Ergebnisstichprobe an der Bruttostichprobe und desto geringer kann bei gleichem Ergebnis der Stichprobenumfang sein. Dies ist in wirtschaftlicher Hinsicht besonders wichtig, da der Umfang der Stichprobe den wichtigsten Kostenfaktor bei der Erstellung des Mietspiegels darstellt.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 37).

¹⁶⁶ „Das Ziel der Stichproben liegt in der Verallgemeinerung der Werte aus der Stichprobe auf die tatsächlichen Werte der Grundgesamtheit.“ (Kny, 1982 a, S. 132).

zu erreichende Voraussetzungen, die von einer Stichprobe erfüllt sein müssen, neben der Definition der Einheiten bzw. der Elemente der Stichprobe und der Angabe der Grundgesamtheit sollte auch das Auswahlverfahren angebbar sein (vgl. Friedrichs, 1990, S. 125 f.).

Von entscheidender Bedeutung für die Qualität der Stichprobe ist auch die Befragungsbasis. Dafür sollte eine Datenbasis verwendet werden, die unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Vorschriften sachgerecht und leicht zugänglich, aber dennoch repräsentativ ist (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 36). Dabei kommen verschiedene Quellen in Frage. Empfohlen wird eine Mietspiegelbefragung, die auf einer Wohnungs-, Gebäude-, Einwohner- oder Haushaltsdatei basiert (vgl. ebenda). Die Datenbasis ist dabei um jene Adressen zu bereinigen, die nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen oder sollen. „Am Ende der Bereinigung sollte eine Adressengrundlage mit einem möglichst hohen Anteil mietspiegelrelevanter Adressen stehen.“ (ebenda).

4.4.2.1.2 Zur Methode der Datenauswertung

Da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte statistische Methoden zur Erstellung eines Mietspiegels gibt, verzichtet das Gesetz auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode.¹⁶⁷ Als wissenschaftliche Methoden sind die „Tabellenmethode“ und die „Regressionsmethode“ anerkannt, diese werden auch in der Praxis entweder für sich allein oder in Kombination angewandt.

Über die „richtige“ statistische Methode für eine Mietspiegelerstellung wird seit Jahren sehr kontrovers diskutiert,¹⁶⁸ wobei die Debatte überwiegend von Statistikern und Ökonometrikern geführt wird, was in der Natur der Sache liegt. „Auch die Gerichte mussten sich mit diesem Statistikerstreit befassen“, wobei

¹⁶⁷ Für einfache Mietspiegel schreibt das Gesetz für die Auswertung keine bestimmte wissenschaftliche Auswertungsmethode vor, d.h., die Auswertung der Daten muss nicht methodisch erfolgen, sondern kann auch einvernehmlich durch lokale Experten geschehen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 28).

¹⁶⁸ Siehe dazu exemplarisch Schießl, 1995, S. 18 ff.; Oberhofer/Schmidt, 1995, S. 137 ff.; Clar, 1992, S. 662 ff.; Klein/Martin, 1994, S. 513 ff.

es letztlich um die Frage geht, „ob Mietspiegel neben der seit Jahrzehnten angewandten Tabellenmethode auch nach der Regressionsmethode erstellt werden können.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 763). Auf diese teils leidenschaftlich geführten Auseinandersetzungen soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden, da das Gesetz explizit auf die Entscheidung zugunsten einer Methode verzichtete und der Streit deshalb „nur noch rein akademischer Natur“ (Schmidt/Emmert, 2000, S. 286) ist. Beide Ansätze zeichnen sich durch Vor- und Nachteile aus, wobei unter Kostengesichtspunkten der Regressionsmietspiegel der aufwendigere von beiden ist. In der nachfolgenden Tab. 7 werden die beiden Methoden in kurzen Stichworten charakterisiert und deren methodische Probleme dargelegt (ausführlich zum Tabellen- und Regressionsmietspiegel siehe u.a. Börstinghaus/Clar, 1997; Gante, 2003; Bock/Matuschewski, 2001).

Tab. 7: Tabellen- vs. Regressionsmietspiegel

Tabellenmietspiegel	Regressionsmietspiegel
Charakteristika	Charakteristika
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ziel: Vergleichbarkeit zwischen Wohnungen herstellen; Mietmarkt abbilden durch Ausweisung von Mieten für Wohnungstypen anhand der wichtigsten mietwertbestimmenden Merkmale ➤ Verfahren: Auswahl von Kriterien, Klassenbildung und Berechnung des Mittelwertes (arithmetisches Mittel oder Median) ➤ Annahme: kein Zusammenhang zwischen den einzelnen Tabellenfeldern, Interaktion impliziert ohne Modellannahmen oder Test (Kategorisches Modell) ➤ Abbildung weiterer Differenzierungen durch Ausweisung von Preisspannen ➤ Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete über Zu- und Abschläge ➤ Übliche Anforderungen: mindestens 30 Fälle pro Tabellenfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ziel: Möglichst exakte Berechnung der Vergleichsmiete für eine spezifische Wohnung anhand aller mietwertbestimmenden Merkmale. ➤ Ausweisung von Preisspannen möglich; Begründung: weitere, auch subjektive Faktoren beeinflussen Mietpreise ➤ Verfahren: Ermittlung der signifikanten, den Mietzins beeinflussenden Merkmale durch multivariate Regressionsanalyse (ggf. geschichtet, Bildung komplexer Faktoren, Kombination von Merkmalen zur Abbildung von Interaktion) ➤ Annahme: linearer Zusammenhang zwischen der Nettomiete und den einzelnen, unabhängigen Merkmalen (Lineares Modell) ➤ Methodische Anforderungen: Bestimmtheitsmaß von mindestens 60 %, Kontrolle und Erfüllung der mathematischen Voraussetzungen für Regression
Methodische Probleme	Methodische Probleme
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Operationalisierung der Merkmale ➤ Klassenbildung ➤ Stichprobenumfang quasi proportional zur Anzahl der Tabellenfelder ➤ Großer Sach-, Zeit- und Finanzaufwand ➤ Leere Felder (v.a. bei seltenen Wohnungen) ➤ Bestimmung der Zu- und Abschläge innerhalb der Spannen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Scheinkorrelationen: Differenz zwischen methodischer und sachlogischer Absicherung der Merkmale ➤ Interaktion zwischen den erklärenden Variablen ➤ Linearitätsannahme ➤ Scheinexaktheit, mathematische Gleichmacherei, obwohl in der Realität für identische Wohnungen unterschiedliche Preise existieren können (z.B. Diskriminierungsmieten)

Quelle: in Anlehnung an Bock/Matuschewski, 2001, S. 20 ff.; eigene Darstellung

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kommen beide Methoden in Betracht. „Der Erstellungsprozess ist bei beiden Methoden ähnlich: Beide

basieren auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung, und bei beiden wird der Einfluss einzelner [objektiver] Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit gleichwertigen statistischen Verfahren untersucht.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 39).

4.4.2.1.3 Dokumentation

Obgleich die Dokumentation der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Gesetz nicht explizit vorgeschrieben ist, „ergeben sich Dokumentationsobliegenheiten aus Sinn und Zweck des qualifizierten Mietspiegels“ (Rips, 2002, S. 419).¹⁶⁹ Entsprechend den Hinweisen des BMVBW ist

„wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ... die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachzuvollziehen und überprüfen zu können“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 43).

Die Dokumentation ist vom Textteil, der Informationen über die Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels enthält, zu unterscheiden (vgl. ebenda, S. 30). Nach Auffassung des BMVBW ist die Veröffentlichung der Dokumentation nicht notwendig, da sie oft sehr umfangreich und zudem zum unmittelbaren Verständnis des Mietspiegels nicht erforderlich ist. Daher sollte sie interessierten Anwendern lediglich auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden. Der BMVBW empfiehlt den Mietspiegelerstellern aufgrund der in der Regel umfangreichen Ausführungen eine Veröffentlichung der Dokumentation in einer separaten Broschüre. „Soll die Erstellung des Mietspiegels nur knapp dokumentiert werden, kann dies selbstverständlich auch im Textteil des Mietspiegels geschehen.“ (ebenda).

¹⁶⁹ Da an den einfachen Mietspiegel keine wissenschaftlichen Anforderungen hinsichtlich der Datengrundlage und der Auswertung der Daten gestellt werden, schreibt das Gesetz keine gesonderte Dokumentation der Mietspiegelerstellung vor. Eine Dokumentation ist jedoch auch bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegels zu empfehlen, da einerseits das Vertrauen in das Informationsmedium erhöht wird und andererseits zum Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess das Zustandekommen des Mietspiegels nachvollzogen werden kann.

Die Dokumentation selbst muss möglichst ausführliche und verständliche Angaben zum Träger des Verfahrens und den Verfahrensbeteiligten, zur Datengrundlage und -ermittlung¹⁷⁰, zur Auswertungsmethode¹⁷¹ und zur Anpassung bzw. Fortschreibung¹⁷² enthalten (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 43; ebenso Blank/Börstinghaus, 2004, S. 764). Fehlen diese Angaben, sowohl bei der Erst- bzw. Neuerstellung als auch bei der Anpassung des qualifizierten Mietspiegels, ist eine Überprüfung durch den Anwender nicht möglich. „Ohne Dokumentation gibt es keine Prüfungsmöglichkeit.“ (Rips, 2002, S. 419).

Vor allem unter dem Aspekt wissenschaftlicher Grundsätze ist das Erfordernis der Zuverlässigkeit von hoher Bedeutung. Die Reliabilität ist die Voraussetzung dafür, dass die Ergebnisse auch valide sein können (vgl. Atteslander/Cromm/Grabow, 2003, S. 330). Unter Reliabilität versteht man dabei das Ausmaß, in dem die Anwendung eines Instruments bei wiederholten Datenerhebungen und Datenauswertung, unter gleichen Bedingungen, das gleiche Ergebnis erzielt.

„Dazu muss aber bekannt sein, was überhaupt genau gemessen wurde und wie die Auswertung erfolgte ... Die Dokumentation .. soll dem interessierten Anwender wie auch dem Gericht die Möglichkeit geben, alle Schritte der Mietspiegelerstellung nachzuvollziehen, um überprüfen zu können, ob die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten wurden und ob der Mietspiegel im konkreten Einzelfall anwendbar ist.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 764).

¹⁷⁰ Unter anderem zum Verfahren der Stichprobenziehung, Stichprobengröße, Befragungsart (mündlich, schriftlich, telefonisch), Erhebungsinstrument (Fragebogen) und der Ausschöpfungsquote der Stichprobe (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 43 ff.).

¹⁷¹ Zur Darstellung der Verfahren (Tabellen- oder Regressionsmietspiegel), Darlegung der Verfahrensschritte, Darstellung der Mietwerte, Ausweisung von Spannen und bei Tabellenmietspiegeln zur Feldbesetzung (vgl. ebenda).

¹⁷² Im Falle der Anpassung bzw. Fortschreibung mittels Stichprobe die gleichen Angaben wie bei der Erstellung. Bei der Anpassung mittels Index die Angabe des benutzten Indexes (Preisindex für die Lebenshaltung) und des Stichtags (vgl. ebenda).

Rips ist zurecht der Auffassung, dass unzulängliche, unvollständige und falsche Dokumentationen die Qualifizierungswirkung und somit die privilegierte Stellung eines Mietspiegels gefährden. „Wer also mit qualifizierten Mietspiegeln arbeitet, sollte auf den Teil der Dokumentation ein besonderes Augenmerk richten.“ (Rips, 2002, S. 419). Erst durch eine ausführliche und verständliche Darstellung können die Ergebnisse von den Anwendern nachvollzogen und überprüft werden. Dadurch bekommen die Anwender Vertrauen in die bereitgestellten Informationen, ein wichtiges Merkmal für die erfolgreiche Nutzung von Informationen und das Erreichen einer transparenzförderlichen Wirkung.

4.4.2.2 Anerkennung

Damit die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, eintreten können, ist beim qualifizierten Mietspiegel, im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, der Akt der Anerkennung entweder durch die Gemeinde oder alternativ durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter stets erforderlich (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 12). „Möglich ist auch die kumulative Anerkennung.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 765).

Beim Anerkennungsakt handelt es sich um eine Willenserklärung, durch die der Anerkennende den qualifizierten Mietspiegel mit den Rechtsfolgen für die Gemeinde, Gemeindeteile oder mehrere Gemeinden anerkennt (vgl. ebenda). Die Anerkennung „bezieht sich nicht auf die Tatsache, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ (ebenda) erstellt wurde. Bei der Anerkennung durch die Gemeinde ist eine entsprechende Willenserklärung seitens des zuständigen Organs der Gemeinde (durch „Ratsbeschluss“) erforderlich. Gemäß Blank/Börstinghaus ist nach den Gemeindeordnungen

„der Rat regelmäßig für alle Angelegenheiten zuständig, es sei denn, sie sind auf den Bürgermeister übertragen worden. Hierzu gehören regelmäßig die Geschäfte der laufenden Verwaltung. Die Qualifizierung eines Mietspiegels gehört nicht dazu. Dagegen spricht schon die Tatsache, dass zwischen den einzelnen Mietspiegelerstellungen Zeiträume von zwei Jahren und mehr liegen. Außerdem hat ein Mietspiegel erhebliche

Bedeutung für das Mietpreisniveau in der Gemeinde und gehört deshalb nicht zu den einfachen Verwaltungsgeschäften.“ (ebenda).

Auch nach Meinung von Rips ist zweifelhaft,

„ob wirklich der Bürgermeister einer Gemeinde im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung die Anerkennung rechtswirksam aussprechen kann. Angesichts der Bedeutung des Mietspiegels ... und der weitreichenden Folgen der Qualifizierung eines Mietspiegels für das Verfahren zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen und ... anschließende Gerichtsverfahren dürfte davon auszugehen sein, dass es sich um einen Akt der Rechtssetzung handelt ... Die Anerkennung muss deshalb ... durch den Rat der Gemeinde in einem förmlichen Beschluss herbeigeführt werden.“ (Rips, 2002, S. 418).

Im Falle der Anerkennung durch die Interessenverbände ist es nicht erforderlich, dass die Abgabe der Willenserklärung - für die keine Form vorgeschrieben ist - durch alle örtlich vertretenen Interessenverbände erfolgen muss, die Anerkennung durch je einen Interessenverband auf jeder Seite ist ausreichend (siehe Oberlandesgericht Hamm, WM, 1990, S. 538 f.). Allerdings sollte aus dem Mietspiegel erkennbar sein, „dass an der Erstellung zumindest ein Vertreter beider Seiten beteiligt war“ (ebenda, S. 539).

Unabhängig davon, wer den Mietspiegel erstellt hat bzw. wer an der Mietspiegelerstellung beteiligt war, ist die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels als solchen durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

4.4.2.3 Anpassung und Fortschreibung

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel bestimmt § 558d Abs. 2 BGB zur Sicherung der Aktualität qualifizierter Mietspiegel „zwingend“,¹⁷³ dass qualifizierte Mietspiegel spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen bzw. nach vier Jahren neu zu erstellen sind, damit sie weiterhin als qualifizierte Mietspiegel gelten, wobei die Zweijahresfrist mit dem Anerkennungsakt beginnt (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 766). Hinsichtlich der Anpassung nennt das Gesetz zwei Möglichkeiten:

- (1) Die Fortschreibung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex, wobei *nur dieser Index* anzuwenden ist (die Anwendung von Spezialindizes oder Indizes der Bundesländer bzw. regionaler Indizes ist aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung in § 558d Abs. 2 BGB ausgeschlossen).¹⁷⁴

„Mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland wird

¹⁷³ Generell besteht keine Verpflichtung, den einfachen Mietspiegel an die Marktentwicklung nach einer bestimmten Zeit anzupassen. § 558c Abs. 3 BGB enthält lediglich eine Sollvorschrift, nach der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen sind. „Damit soll gewährleistet werden, dass der Mietspiegel tatsächlich ein *Spiegel* der tatsächlichen Gegebenheiten ist.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 760). Wenn keine Veränderungen eingetreten sind, ist auch eine Anpassung nicht erforderlich. Der Gesetzgeber vermutet jedoch nach dieser Vorschrift, dass sich die Marktverhältnisse nach zwei Jahren verändert haben (vgl. ebenda). „Je nach Marktgeschehen kann aber der Zeitraum zu lang aber auch zu kurz sein.“ (ebenda). Wann einfache Mietspiegel neu zu erstellen sind, ist im Gesetz nicht geregelt. Lediglich die Anpassung an die Marktentwicklung nach zwei Jahren wird empfohlen. Nach Ablauf von zwei Jahren wird der Mietspiegel jedoch nicht ungültig. Vielmehr können sie nach Ablauf von zwei Jahren gemäß § 558a Abs. 4 BGB auch als „veraltete“ Mietspiegel immer noch als Begründungsmittel herangezogen werden. Kofner spricht in diesem Zusammenhang von einer dritten Art von Mietspiegeln. Er bezeichnet sie als „minderwertige“ Mietspiegel, für die nach seiner Auffassung die Vermutung gilt, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht richtig wiedergeben (vgl. Kofner, 2002, S. 28).

¹⁷⁴ „Bei der Indexfortschreibung wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten aller Wohnungen, unabhängig von ihrer Art, seit der Erstellung des letzten Mietspiegels um einen bestimmten Prozentsatz geändert haben. In diesem Fall erfolgt die Erstellung des fortgeschriebenen Mietspiegels durch Multiplikation der Mieten des fortzuschreibenden Mietspiegels mit einem Index.“ (Gante, 2003, S. 195).

die ortsübliche Miete mit der Rate der allgemeinen Geldentwertung erhöht, so dass der Vermieter eine Realwertsicherung erhält.“ (BR-Drucks. 439/00, S. 144).¹⁷⁵

Der Vorteil ist bei dieser Variante der Anpassung darin zu sehen, dass sie relativ schnell und preisgünstig durchgeführt werden kann. Der Nachteil dieser Art der Fortschreibung liegt darin, „dass mit ihr strukturelle Veränderungen des Wohnungsmarktes und örtliche Besonderheiten nicht wiedergegeben werden können und systemfremd in die Mietentwicklung eingegriffen wird“ (Gante, 2003, S. 195). Sternel hingegen sieht eine Anknüpfung an den Lebenshaltungskostenindex als nicht sachgerecht an, wenn eine

„vereinfachte, indexbezogene Fortschreibung geregelt werden soll, muss sie sich soweit wie möglich am Leitbild der ortsüblichen Miete orientieren. Dazu könnte allenfalls der Mietenindex für preisfreie Wohnungen erhalten, der für Nettokaltmieten - getrennt nach Alt- und Neubauten - veröffentlicht wird.“ (Sternel, 2001, S. 58; ähnlich Blank, 2002, S. 21).

- (2) Die Fortschreibung mittels einer Stichprobe, bei der es sich nicht um so einen umfangreichen Datenbestand handeln muss wie bei einer Neuerstellung. Diese Art der Fortschreibung ist wesentlich marktnäher, aber auch aufwendiger und wird „vorwiegend bei stärkeren Abweichungen der lokalen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder bei großen strukturellen Änderungen des örtlichen Wohnungsmarktes gewählt“ (Gante, 2003, S. 195).

Die Fortschreibung muss grundsätzlich immer erfolgen, auch dann, wenn keine Änderung der Ergebnisse zu erwarten ist (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 766). Die Fristen für die Anpassung bzw. Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels beginnen mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels, „der Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die Gemeinde oder die

¹⁷⁵ Der in § 558d Abs. 2 BGB genannte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland wurde zu Beginn des Jahres 2003 in Verbraucherpreisindex umbenannt.

Interessenverbände“ (ebenda); in beiden Fällen ist die Anerkennung durch die Gemeinde oder die Interessenverbände erforderlich.

4.4.3 Rechtsfolgen

Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, der die Anforderungen des § 558d BGB erfüllt, knüpft das Gesetz besondere Rechtsfolgen an dessen Vorhandensein: zum einen eine Mitteilungspflicht und zum anderen eine Vermutungswirkung.

4.4.3.1 Mitteilungsverpflichtung

Der Vermieter muss gemäß § 558a BGB dem Mieter gegenüber sein Mieterhöhungsverlangen in Textform begründen. Welches Begründungsmittel der Vermieter hierzu auswählt, bleibt ihm überlassen. Liegt die Mietwohnung jedoch im Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels, so schreibt das Gesetz zwingend vor, dass der Vermieter sein Erhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf den qualifizierten Mietspiegel zu begründen hat; § 558a Abs. 3 BGB bestimmt: Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann stets *mitzuteilen*, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren muss auf den qualifizierten Mietspiegel damit zwingend Bezug genommen werden, andernfalls ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam (vgl. Rips, 2002, S. 419).

Durch diese Regelung wird die privilegierte Stellung des qualifizierten Mietspiegels gegenüber den anderen Begründungsmitteln betont (vgl. ebenda), da an den qualifizierten Mietspiegel wesentlich höhere Anforderungen gestellt werden als an den einfachen. Der qualifizierte Mietspiegel bietet nach Auffassung des Gesetzgebers eine besondere Gewähr für die Neutralität, Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Werte, „damit wird ein wichtiger Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern entfallen“ (Grundmann, 2001, S. 173). Aufgrund der zusätzlichen Begründungspflicht des Vermieters wird dem Mieter die Möglichkeit zur Prüfung anhand der entsprechenden Werte aus dem qualifizierten Mietspiegel gegeben, „in welchem Umfang er die

Mieterhöhung für berechtigt hält und er ihr zustimmen möchte“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 55).

4.4.3.2 Vermutungswirkung

Kommt es im Zuge des Mieterhöhungsverlangens zu keiner einvernehmlichen Lösung zwischen den Vertragsparteien und gibt es am Ort der Mietwohnung einen qualifizierten Mietspiegel, so wird im Falle eines gerichtlichen Verfahrens gemäß § 558d Abs. 3 BGB widerlegbar *vermutet*, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.¹⁷⁶

Damit ist der qualifizierte Mietspiegel, genauso wie der einfache Mietspiegel, immer noch kein Beweismittel nach den Bestimmungen der ZPO im Prozess - er ist nicht unter den zulässigen Beweismitteln aufgeführt (vgl. Rips, 2002, S. 419; ebenso Blank/Börstinghaus, 2004, S. 767).

„Der qualifizierte Mietspiegel hat aber praktisch eine beweisähnliche Funktion. Denn gemäß § 558d Absatz 3 wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.“ (Rips, 2002, S. 419).

Es handelt sich um eine widerlegbare Vermutung im Sinne des § 292 ZPO, die im Prozess für beide Vertragsparteien wirkt, der Beweis des Gegenteils bleibt gemäß § 292 ZPO deshalb für beide Prozessparteien zulässig, je nachdem, zu

¹⁷⁶ Anderer Auffassung ist das LG Berlin: „Die Kammer vertritt in st. Rspr. die Ansicht, dass ein Gutachten dem Mietspiegel vorzuziehen ist, da das Gutachten besser als der Mietspiegel die Besonderheiten jeder Wohnung berücksichtigen kann und aufgrund der individuellen Auswahl der Vergleichswohnung eine bessere Vergleichbarkeit gewährleistet ... Die Frage, ob der Mietspiegel ein geeignetes Mittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellt, ist nach wie vor eine Frage der Würdigung i.S. von § 286 ZPO ... Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es sich bei dem für den Stichtag geltenden Berliner Mietspiegel 2003 um einen qualifizierten Mietspiegel i.S. des § 558d Abs. 1 BGB (n.F.) handelt. Zwar sieht § 558d Abs. 3 BGB (n.F.) eine Vermutung dahingehend vor, dass der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergebe. Es ist aber fraglich, ob dem Mietspiegel 2003 hinreichende Anhaltspunkte entnommen werden können, um mit seiner Hilfe die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne zu finden.“ (Landgericht Berlin, ZMR, 2003, S. 516).

wessen Gunsten die Vermutung im Einzelfall streitet (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 57).

Nach Ansicht von Mersson erschöpft sich aber auch damit die Vermutung, da es keine Vermutung dafür gibt, dass die in § 558d BGB genannten Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel tatsächlich vorliegen und der Mietspiegel Qualifizierungswirkung hat (vgl. Mersson, 2002, S. 808). Wenn sich also eine der beiden Vertragsparteien auf einen qualifizierten Mietspiegel beruft, „trifft diese Partei nach allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast, dass es sich bei dem von ihr angeführten qualifizierten Mietspiegel auch tatsächlich um einen solchen handelt“ (ebenda, S. 808). Dabei wird insbesondere die Darlegung und der Beweis, dass bei der Erstellung anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten wurden, relativ schwierig sein und eine aufwendige Beweiserhebung nach sich ziehen (vgl. Mersson, 2002, S. 808 f.; ebenso Blank/Börstinghaus, 2004, S. 766 ff.).

Hilfreich ist hier eine ausführliche und vollständige Mietspiegeldokumentation, aus der sich die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung ergeben und aus der auch die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ersichtlich wird (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 767).

4.5 Kontroverse Standpunkte zum qualifizierten Mietspiegel

Ebenso wie die gesamte Mietrechtsreform sorgte auch die Einführung des qualifizierten Mietspiegels für ausreichend Zündstoff. Aus der Fülle der sich widerstreitenden Meinungen zur Einführung des neuen mietpreispolitischen Instruments seien lediglich die folgenden Quellen genannt.

Pofalla, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Wirtschaft und Arbeit, sieht im Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels eine nicht hinzunehmende Regelung. Nach seiner Meinung hätte man darüber diskutieren sollen, ob der Mietspiegel überhaupt noch die Funktion erfüllt, die ihm ursprünglich zugewiesen worden war. Das Instrument des Mietspiegels ist nach seiner Ansicht kosten- und verwaltungsaufwendig (vgl. Pofalla, 2001, S. 15660).

Nach Meinung von Lintner, ebenfalls CDU/CSU-Fraktion, kostet der neue, so genannte qualifizierte Mietspiegel viel Geld. Besonders pikant findet Lintner dabei, „daß die Erarbeitung und ständige Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels sehr aufwendig und teuer sein wird. Diese völlig überflüssigen Kosten werden nach aller Marktwahrscheinlichkeit von den Mietern zu tragen sein, oder die Kommunen bleiben darauf sitzen und werden Mittel und Wege finden, um sich das Geld bei den Leuten wiederzuholen.“ (Lintner, 2001, S. 15683).

Der Bundestagsabgeordnete Spanier, Mitglied der SPD-Fraktion, hat in der Abschlussberatung der 161. Sitzung des Deutschen Bundestages zum Mietrechtsreformgesetz hingegen die Meinung vertreten, dass die Einführung des qualifizierten Mietspiegels ein deutlicher Fortschritt sei und er davon ausgehe, „dass viele Städte die Kosten auf sich nehmen und einen solchen Mietspiegel erstellen lassen werden ... weil man endlich eine solide und gute Grundlage für Mieterhöhungen haben wird“ (Spanier, 2001, S. 15675 f.).

Diese Auffassung wird von Schmidt/Emmert¹⁷⁷ in ähnlicher Weise geteilt, auch sie halten die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für grundsätzlich begrüßenswert:

„Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen und dafür erhöhte Kosten in Kauf nehmen, haben eine Garantie, dass der Mietspiegel Anwendung findet bzw. zumindest auf ihn Bezug genommen wird ... Die Stärkung des öffentlich zugänglichen Instruments „Mietspiegel“ in der qualifizierten Form dürfte ... es den Entscheidungsträgern in Kommunen erleichtern, sich für die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu entscheiden.“ (Schmidt/Emmert, 2000, S. 287).

Der Deutsche Städtetag befürwortet generell die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels, da dies „aus Sicht der Städte und Gemeinden als Beitrag zu einer Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens“ (Kort-Weiher, 2001, S. 329) zu verstehen ist. Allerdings wäre es ausreichend, „wenn der qualifizierte Mietspiegel nach Ablauf von sechs Jahren neu erstellt wird und in der Zwischenzeit eine zweimalige Anpassung an die Marktentwicklung durch Fortschreibung erfolgt. Dies wird nach unseren Erfahrungen den Markterfordernissen gerecht und leistet einen Beitrag zur Kosteneinsparung.“ (ebenda).

Auch der Bundesrat und der Rechtsausschuss begrüßten generell die Einführung des qualifizierten Mietspiegels, da mit dem neuen Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels die Möglichkeiten einer verlässlichen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verbessert werden. Dadurch kommt dem qualifizierten Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren eine herausragende Bedeutung zu (siehe BR-Drucks. 439/00, S. 17). Mietspiegel führen „zur Transparenz von an sich unübersichtlichen Märkten und haben eine große Befriedungsfunktion“ (ebenda). Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn er in jedem Fall wissenschaftlich erstellt wird,

¹⁷⁷ Dr. Bernhard Schmidt ist Leiter des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen in Sinzing (bei Regensburg). Thomas Emmert ist Rechtsanwalt in Regensburg.

„denn die an den qualifizierten Mietspiegel geknüpften weitreichenden Rechtsfolgen sind aus rechtsstaatlicher Sicht nur dann gerechtfertigt, wenn der qualifizierte Mietspiegel im Vergleich zum einfachen Mietspiegel gerade eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität seiner Angaben bietet. Diese Gewähr wird wesentlich durch die nachprüfbar Erstellung nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erreicht.“ (BT-Drucks. 14/5663, S. 80).

Dafür hat der qualifizierte Mietspiegel dann auch erhöhte Bedeutung, weil er in besonderer Weise die Gewähr von Neutralität und Vollständigkeit bietet. Im Mieterhöhungsprozess wird die Richtigkeit seiner Angaben widerlegbar vermutet und der Vermieter im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren dazu verpflichtet, die Angaben im qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Der qualifizierte Mietspiegel ist damit ein zwingendes Begründungsmittel. „Auch das soll Streit vermeiden“ (Däubler-Gmelin, 2000 a, S. 6) und die Zahl der Mietprozesse deutlich senken. „Wir nehmen an, dass das nach einer gewissen Anlaufzeit gelingen kann.“ (Däubler-Gmelin, 2001, S. 15681).

Die vielfach geäußerte Kritik an der Einführung qualifizierter Mietspiegel, so Derleder, Professor am Fachbereich Rechtswissenschaft der Universität Bremen, kann letztlich nicht überzeugen, auch er befürwortet die Einführung dieses Rechtsinstruments.

„Die von den Justizpraktikern geäußerten Bedenken hinsichtlich der Schwierigkeiten, die richtige Form der Datenauswertung und der Repräsentativität zu sichern und den Kreis der relevanten Wohngebäude und Mieten zu bestimmen, sind schon bislang bei den üblichen Mietspiegeln aufgetreten und von den Gerichten regelmäßig bewältigt worden. Demgegenüber bringen die Vermutungswirkung und die begrenzte Fortschreibungsmöglichkeit eine nicht zu vernachlässigende Vereinfachung des Verfahrens mit sich... Die Vereinfachung des Verfahrens ist allerdings nur dadurch zu gewährleisten, dass demjenigen, der sich auf einen von der Gemeinde, den Vermieter- und Mietervertretern konsentierten Mietspiegel beruft, der Nachweis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen im Zweifelsfalle erspart wird.“ (Derleder, 2001 a, S. 173).

Anderer Meinung ist Löwe, Professor und Rechtsanwalt in München: „Die Festlegung des qualifizierten Mietspiegels als zwingendes Begründungsmittel sowie die mit ihm verbundene prozessuale Vermutungswirkung im gerichtlichen Mieterhöhungsstreit begründen eine erstaunlicherweise von den Entwurfsverfassern nicht gesehene Gefahr, neue „Kriegsschauplätze“ zu eröffnen“ (Löwe, 2000, S. 582), da den Verfassern anscheinend die Entscheidung des BVerwG¹⁷⁸ offenbar nicht bekannt ist (vgl. ebenda, S. 583).

Jahn, früherer Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund), äußerte ebenfalls schwerwiegende Bedenken gegen die Einführung qualifizierter Mietspiegel, die die widerlegbare Vermutung der Richtigkeit haben: „Ihre Erstellung ist mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Außerdem darf nicht unbeachtet bleiben, dass die zwischen Vermietern und Mietern ausgehandelten Mietspiegel eine besondere Befriedigungsfunktion haben.“ (Jahn, 2001, S. 324).

Die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels, so Rechtsanwalt Nies aus Köln, ist zu empfehlen, da die bei Rechtsstreitigkeiten einzuholenden mit hohen Kosten verbundenen Sachverständigengutachten, entbehrlich werden. Dagegen weist er darauf hin, dass die Erstellung qualifizierter Mietspiegel teuer sein wird und von den Gemeinden eher gescheut wird. „Es taucht weiterhin das Problem auf, dass die Fortschreibung im Abstand von zwei Jahren sowie die Neuerstellung nach vier Jahren mit erheblichen Kosten verbunden sein wird und daher unterlassen werden könnte.“ (Nies, 2001, S. 179).

Für Breiholdt, Rechtsanwalt in Hamburg, wird durch die Einräumung einer Vorrangstellung des qualifizierten Mietspiegels vor den anderen Begründungsmitteln der Anspruch der Grundeigentümer auf Erzielung der Marktmiete gefährdet:

¹⁷⁸ Im Jahr 1996 hat das BVerwG „auf der Basis des geltenden Rechts (§ 2 MHRG) entschieden, dass ein kommunaler Mietspiegel nicht Gegenstand einer verwaltungsgerichtlichen Feststellungsklage sein könne“ (Löwe, 2000, S. 582). Die Klage, so das BVerwG, „eines Vermieters gegen die Gemeinde mit dem Ziel, den kommunalen Mietspiegel verwaltungsgerichtlich allgemein daraufhin überprüfen zu lassen, ob die darin angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten zutreffend ermittelt worden sind, ist unzulässig“ (Bundesverwaltungsgericht, NJW, 1996, S. 2046).

„Mit dieser Beschränkung der Mieterhöhungsbegründungsmittel setzt der Gesetzgeber ein weiteres Signal dafür, dass künftig Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich erschwert werden sollen ... Die im Gesetz genannten weiteren Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten und jetzt auch Mietdatenbanken) haben offenbar nur Alibifunktion ... Hier ist der Gesetzgeber aufgerufen, sämtliche Begründungsmittel als gleich starke Alternativen auch bei der Frage der Begründetheit der Mieterhöhung ausdrücklich zuzulassen. Die jetzige Formulierung bedeutet eine erneute Mietdämpfungsmaßnahme, mithin Preisregulierung durch den Staat.“ (Breiholdt, 2000 a).

Das Mietpreisrecht, so Upmeier ehemaliger Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen (BFW), „rückt, was bei derzeit in allen Preissegmenten entspannten Mietwohnungsmärkten besonders erstaunt, noch weiter von einer marktwirtschaftlichen Preisbildung ab“, es erfolgt nach seiner Ansicht „eine weitere Einschränkung der Vermieter bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens und beim Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete durch die vorprozessuale und prozessuale Privilegierung“ durch den qualifizierten Mietspiegel (vgl. Upmeier, 2000, S. 445).

Haber, Hauptgeschäftsführer des BFW, sieht in der rechtlichen Privilegierung qualifizierter Mietspiegel eine Beschädigung des Vergleichsmietensystems. Die mit dem qualifizierten Mietspiegel einhergehende widerlegliche gesetzliche Tatsachenvermutung im Mieterhöhungsprozess bedeutet „einen in den praktischen Auswirkungen kaum zu überschätzenden Eingriff in die Möglichkeit des Vermieters, eine Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten“ (Haber, 2001, S. 307).

Christine Ostrowski von der PDS-Fraktion sieht in dem neuen Rechtsinstitut ein Instrument, das „letzten Endes für die Katz“ ist. Sie bemängelt in erster Linie, dass die Aufstellung von Mietspiegeln ab 50.000 Einwohnern nicht verbindlich ist und nicht alle Mieten ohne Berücksichtigung des zeitlichen Rückbezugs erfasst werden. Es werden nur die Neuvermietungen und die Veränderungen der letzten Jahre berücksichtigt. „Ehrlicherweise müsste der Mietspiegel bei-

spielsweise in Neuvermietungs-Mietspiegel umbenannt werden. Das wäre der korrekte Begriff.“ (Ostrowski, 2001, S. 15666).¹⁷⁹

Für Börstinghaus, Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages und Richter am Amtsgericht in Dortmund, ist die Einführung des qualifizierten Mietspiegels insgesamt eine Geschichte der „Verschlimmbesserung“ (vgl. Börstinghaus, 2000 b, S. 1087 ff.). Er sieht in der Praxis für das kostenaufwendige Rechtsinstitut überhaupt kein Bedürfnis. Die Vorschrift des § 558d BGB ist kontraproduktiv und ersatzlos zu streichen (vgl. Börstinghaus, 2000 a, S. 591). In ähnlicher Weise sieht Blank, Richter am Landgericht Mannheim, das neu geschaffene Rechtsinstitut. „Der „gewöhnliche“ Mietspiegel hat sich bewährt; er genügt völlig. Der qualifizierte Mietspiegel ist überflüssig. Er schafft mehr Probleme als er löst.“ (Blank, 2001, S. 169).

¹⁷⁹ Siehe hierzu auch den Änderungsantrag der PDS (siehe BT-Drucks. 14/5670, S. 15 f.), in dem gefordert wird, die Erstellung von Mietspiegeln für Städte mit über 50.000 Einwohnern verbindlich zu machen. In seinem Aufsatz „Thesen zur Rolle und Bedeutung des Mietspiegels“ von 1996 war Rips, was die Erstellung von Mietspiegeln in Gemeinden ab einer bestimmten Größe anbelangt, gleicher Meinung. „Wünschenswert ist es, qualifizierte Mietspiegel für das gesamte Bundesgebiet zu erstellen, jedenfalls für alle Kommunen, die mehr als 50.000 Einwohner haben.“ (Rips, 1996 d, S. 145).

4.6 Zusammenfassung

Seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1.9.2001 gibt es eine Unterscheidung zwischen einem Mietspiegel gemäß § 558c BGB („einfacher Mietspiegel“) und dem neu eingeführten „qualifizierten Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Zentrale Norm für die Erstellung und Anwendung beider Mietspiegelarten ist der § 558c BGB, der stets im Zusammenhang mit der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB enthaltenen Definition zur ortsüblichen Vergleichsmiete gesehen werden muss.

Bei der Regelung des § 558d BGB handelt es sich um eine „Zusatz“-Vorschrift für den qualifizierten Mietspiegel, die an den § 558c BGB anknüpft („Der qualifizierte Mietspiegel ist ein Mietspiegel ...“). § 558d Abs. 1 und 2 BGB regeln zunächst die zusätzlichen besonderen Voraussetzungen für die Qualifizierung:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.
- Anerkennung durch die Gemeinde oder Interessenvertreter der Vermieter und Mieter.
- Anpassung des qualifizierten Mietspiegels im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung und Neuerstellung des Mietspiegels nach vier Jahren, wobei die Fristen mit dem Geltungsbeginn bzw. der Veröffentlichung beginnen.

Die daran anknüpfenden Rechtsfolgen sind in § 558d Abs. 3 BGB „Vermutungswirkung“ und in § 558a Abs. 3 „Mitteilungsverpflichtung“ geregelt.

Die konkreten Erwartungen, die der Gesetzgeber an die Einführung des qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind im folgenden Zielkatalog zusammengestellt:

- Die Verbesserung der Markttransparenz wird zwar nicht ausdrücklich als mietpreispolitische Zielsetzung im Zusammenhang mit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels formuliert, eine bessere Marktüberschau-

barkeit über das örtliche Mietpreisgefüge gilt jedoch einerseits als Voraussetzung für die Erreichung der nachfolgend genannten Ziele und andererseits für eine funktionsfähige marktmäßige Selbstregulierung.

- Stärkung des Vergleichsmietensystems, d.h. der Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes für den Vermieter durch marktorientierte Mieterhöhungen.
- Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverlangens, d.h., der qualifizierte Mietspiegel soll „objektiv“ frei von wie auch immer gearteten Interessenlagen entstehen und das Mieterhöhungsverfahren transparenter machen.
- Verringerung des Streitpotentials im Mieterhöhungsverfahren und Entlastung der Gerichte.

Die Verbesserung und Schaffung von Markttransparenz ist nicht nur Ziel, sondern auch Kardinalaufgabe des qualifizierten Mietspiegels. Markttransparenz bezeichnet den Grad der Informiertheit. Durch diese Informiertheit, dieses Wissen, das durch das Informationsmedium qualifizierter Mietspiegel zur Verfügung gestellt wird, erhält der Interessierte (Mietparteien, Kommunen, Gerichte, Anwälte, Finanzbehörden, Banken usw.) eine Entscheidungs- und Orientierungshilfe, die i.d.R. umsonst oder gegen ein geringes Entgelt für jeden auf einfache Art verfügbar und zugänglich ist.

Die transparenzförderliche Wirkung des qualifizierten Mietspiegels wird dabei umso besser sein, je höher die Qualität des Informationsmediums ist. Die Qualität des Informationsmediums, d.h. die „Güte der Informationen“ und die „Güte des Informationsträgers“, ist damit von entscheidender Bedeutung. Das Medium qualifizierter Mietspiegel kann nur dann funktionieren, wenn er eine breite Akzeptanz und Vertrauen in der Öffentlichkeit findet. Dazu müssen umfassende, relevante, verlässliche und aktuelle Informationen zur Verfügung gestellt werden. Den Kriterien der Informationsgüte (z.B. Vollständigkeit, Aktualität) und des Informationsträgers (z.B. Verfügbarkeit, Dokumentation,

Anerkennung) ist bei der Mietspiegelerstellung deshalb besondere Aufmerksamkeit zu schenken, wenn der qualifizierte Mietspiegel seinen Informationssegen verbreiten soll.

Die Zielsetzungen, die der Gesetzgeber mit diesem Instrument verbindet, die Voraussetzungen für dessen Qualifizierung und die Rechtsfolgen, die daran geknüpft werden, wurden heftig und kontrovers diskutiert. Neben der generellen Kritik, wie bspw., die Vorschrift ersatzlos zu streichen, dass das Rechtsinstrument überflüssig ist oder der Kosten- und Verwaltungsaufwand die Gemeinden eher von der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels abhalten wird, richtet sich die überwiegende Kritik auf die Voraussetzungen der wissenschaftlich anerkannten Grundsätze und die Anerkennung. Bei den Rechtsfolgen ist die Vermutungswirkung der wesentliche Kritikpunkt, es wird befürchtet, dass dadurch die Streitigkeiten nicht reduziert, sondern neue „Kriegsschauplätze“ eröffnet werden.

5 Zum methodischen Vorgehen

Unabhängig von den Kontroversen zum qualifizierten Mietspiegel darf sich die Mietpreispolitik nicht der Illusion hingeben, die Leichtigkeit, mit der sich mietpreispolitische Maßnahmen durchführen lassen, mit deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit zu verwechseln. Eine rationale Mietpreispolitik hat sich deshalb kontinuierlich der Folgen ihres Tuns, d.h. der praktischen Umsetzung und Effektivität mietpreispolitischer Interventionen zu vergewissern (vgl. Jaedicke, 2001, S. 184). Im Folgenden sollen deshalb der Vollzug, der Zielerreichungsgrad und die Wirkungen der mietpreispolitischen Maßnahme hinterfragt und evaluiert werden.

5.1 Evaluation

5.1.1 Methode und Ziele

Bei der Untersuchung, ob und inwieweit mit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels die gesteckten Ziele erreicht wurden bzw. die Vermutungen der Befürworter und Kritiker zutreffen, handelt es sich um eine besondere Form der angewandten Sozialforschung, eine Evaluationsstudie, bei der empirische Forschungsmethoden zur Anwendung kommen. Evaluation¹⁸⁰ ist aus dem Lateinischen hergeleitet und bedeutet im alltäglichen Sprachgebrauch „Bewertung“: „Irgend etwas wird von irgend jemand nach irgend welchen Kriterien in irgendwelcher Weise bewertet.“ (Kromrey, 2001, S. 106).

Im Unterschied dazu ist im empirisch-wissenschaftlichen Sinn der Begriff wesentlich spezifischer zu sehen. Nicht irgend etwas wird evaluiert, sondern spezifizierte Sachverhalte, Programme, Maßnahmen, Gesetze, Instrumente, Interventionen usw. sind der Gegenstand der Betrachtung. Die Bewertung bzw. Beurteilung kommt nach Kriterien zustande, die explizit auf den zu bewertenden Gegenstand bezogen sind, und erfolgt nach systematischen Methoden und Verfahren (vgl. ebenda, S. 107).

Das Besondere einer Evaluation liegt im Primat der Praxis vor der Wissenschaft, d.h., primäres Ziel der Evaluation ist es, wissenschaftliche Verfahren

¹⁸⁰ Die Begriffe Evaluation und Evaluierung werden nachfolgend synonym verwendet.

und Erkenntnisse einzubringen, um sie für die zu evaluierende Maßnahme nutzbar zu machen. Zur Evaluation wird empirische Wissenschaft durch ein spezifisches Erkenntnis- und Verwertungsinteresse; Wissenschaft liefert Handlungswissen für die Praxis (vgl. ebenda, S. 112 f.).¹⁸¹ Die Evaluation dient unter anderem der Überprüfung der Wirksamkeit, Effizienz und Zielerreichung politischer und ökonomischer Sachverhalte. Ihre Ergebnisse sollen eine Entscheidungs- und Planungshilfe liefern und zu einer verbesserten Steuerung, höheren Rationalität und verbesserten Qualität des zu evaluierenden Gegenstands beitragen sowie Argumente für eine legitime Durchsetzung von Zielen und Interessen liefern (vgl. Kardorff, 2000, S. 239).

Je nachdem zu welchem Zeitpunkt evaluiert wird, können drei verschiedene Formen der Evaluation unterschieden werden: Die Ex-ante-Evaluation, die On-going-Evaluation¹⁸² und die Ex-post-Evaluation. Die klassische Evaluation, die „Ex-post-Evaluation“, die in der vorliegenden Arbeit zur Anwendung kommt und als akademische Evaluationsforschung mit eigener Zwecksetzung betrieben wird, ist eine „methodisch kontrollierte, verwertungs- und bewertungsorientierte Form des Sammelns und Auswertens von Informationen“ (Kromrey, 2001, S. 112), die nach Abschluss der Maßnahme einsetzt. Im nachhinein wird untersucht, inwieweit die mit der Maßnahme angestrebten Ziele tatsächlich erreicht werden konnten und welche Hindernisse einer größeren Wirksamkeit der getroffenen Maßnahme entgegenstanden (vgl. Jaedicke, 2001, S. 185). Die Evaluation ist „summativ“, d.h. sie ist zusammenfassend, bilanzierend sowie ergebnisorientiert angelegt (vgl. Stockmann, 2004 a, S. 17).¹⁸³

¹⁸¹ Evaluationen sind „ein wichtiges Instrument zur Generierung von Erfahrungswissen“, die durchgeführt werden, „indem Informationen gesammelt und anschließend bewertet werden, um letztlich Entscheidungen zu treffen“ (Stockmann, 2004 a, S. 13). Generell werden der Evaluation vier Funktionen (Erkenntnis-, Kontroll-, Dialog- und Legitimierungsfunktion) zugeschrieben, die nicht trennscharf, sondern mehr oder weniger eng miteinander verbunden sind (vgl. ebenda, S. 17 f.).

¹⁸² Die Ex-ante-Evaluation hat die Aufgabe, die möglichen Wirkungen des Evaluationsgegenstandes im Voraus abzuschätzen. Demgegenüber setzt die On-going-Evaluation während des Vollzugs des Programms bzw. der Maßnahme ein.

¹⁸³ Im Gegensatz dazu werden der „formativen“ Evaluation, die bei der Ex-ante-Evaluation und On-going-Evaluation zur Anwendung kommt, folgende Eigenschaften zugeschrieben: „aktiv-gestaltend, prozessorientiert, konstruktiv und kommunikationsfördernd“ (ebenda, S. 17).

Die Bewertung ist auf eine eindeutig abgrenzbare, gewollte und zielgerichtete mietpreispolitische Maßnahme, „die Einführung des qualifizierten Mietspiegels“, ausgerichtet. Diese Art von summativer Ex-post-Evaluierung wird auch als „Maßnahmen-Evaluation“ mit doppeltem Gegenstand, als „Vollzugs- und Ergebnisevaluation“, bezeichnet (vgl. Huber/Müller, 2004, S. 346).

Die Evaluierung ist nicht als Kritikmittel zu verstehen, sondern als Möglichkeit zur Generierung von Erfahrungswissen und für eine Rückmeldung und systematische Überprüfung der Maßnahme auf ihre Konformität, Zweckmäßigkeit, Nützlichkeit und der Wirkungen (seien diese intendiert, unbeabsichtigt oder ausbleibend) des Evaluationsgegenstandes (vgl. ebenda). Aus den Ergebnissen können Schlussfolgerungen für zukünftige Veränderungen der Maßnahme gezogen werden (vgl. Jaedicke, 2001, S. 185) sowie eventuell auftretende Fehlentwicklungen und unerwünschte Nebenwirkungen frühzeitig erkannt und korrigiert werden.

Durch die Offenlegung der gewonnenen Erkenntnisse im Zuge der Maßnahmen-Evaluation (sowohl der Vollzugs- als auch der Ergebnisevaluation) wird Transparenz geschaffen, um einen Dialog darüber zu ermöglichen (Dialog- und Lernfunktion), wo die Erfolge und die Schwachstellen der Maßnahme liegen, um daraus Konsequenzen für die weitere Gestaltung der Maßnahme zu ziehen (vgl. ebenda). Auf der Basis der Evaluationsergebnisse können sich neue Perspektiven eröffnen, die handlungsleitend sein können. Es können eventuell auftretende nicht-intendierte Effekte erkannt und Entscheidungen darüber gefällt werden, ob die Maßnahme fortgeführt, abgeändert oder gar beendet wird (Huber/Müller, 2004, S. 368).

Für die Vorgehensweise waren folgende Aspekte prägend: Ausgangspunkt der vorliegenden Evaluationsstudie sind einerseits die mit dem qualifizierten Mietspiegel verfolgten Ziele und andererseits die Auseinandersetzungen über dieses neue mietpreispolitische Instrument (siehe hierzu Kapitel 4.3 und 4.5). Die Evaluation bezieht sich auf die gegenwärtige Situation und orientiert sich an einer Verbesserung und Optimierung des qualifizierten Mietspiegels. Die Evaluation schließt als Informationsquelle die Kommunen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel existiert, und die Amtsgerichte dieser Kommunen sowie die Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern, in denen kein

qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, mit ein. Die Evaluation enthält sowohl quantitative Informationen als auch qualitative, wertorientierte Elemente (Einschätzungen, Beurteilungen).

5.1.2 Die Evaluierungskriterien

Wie bereits erwähnt wurde, sind die vom Ordoliberalismus vertretenen wirtschaftspolitischen Grundsätze und Ziele auch für das Konzept der Sozialen Marktwirtschaft gültig (siehe Kapitel 2.2). Nach ordoliberaler Auffassung, und eine solche soll hier aufgrund der aktuellen Bedeutung des Ordoliberalismus im Weiteren verfolgt werden (vgl. Grosseckler, 1997, S. 93 ff.; vgl. Hoppmann, 1995, S. 41 ff.), können Funktionsmängel auf bestehenden Märkten auftreten, für die der Staat gezielt Institutionen schaffen muss, um neuen Herausforderungen zu begegnen und um zunächst nicht erkannte Koordinationsmängel therapieren zu können (vgl. Grosseckler, 1997, S. 93 ff.; Rennings et. al., 1996, S. 234). „Die Rationalität solcher Institutionen hat sich daran zu messen, inwieweit den Prinzipien einer Marktwirtschaft Rechnung getragen wird.“ (Rennings et. al., 1996, S. 234).

Grosseckler hat die ordoliberalen konstituierenden und regulierenden Prinzipien Euckens ergänzt und umformuliert und unterscheidet zwischen Transformations- und Evolutionsprinzipien (vgl. Grosseckler, 1997, S. 111 ff.).¹⁸⁴ Erstere sollen als Ausgangsbasis das Funktionieren einer freien Marktwirtschaft sicherstellen, z.B. das Recht auf Privateigentum und Privatautonomie, während mit den letzteren die Anpassung und Fortentwicklung an eine zeitgemäße Soziale Marktwirtschaft gesichert werden soll (vgl. ebenda). Eine Ergänzung der Transformationsprinzipien „wird dabei als nötig erachtet, weil ... im ordoliberalen Paradigma eine gezielte Reaktion des Staates auf einige systemimmanente Mängel und exogene Herausforderungen erforderlich ist“ (Rennings et. al., 1996, S. 234).

Die Evolutionsprinzipien für einen Anpassungs- und Fehlerkorrekturmechanismus der Sozialen Marktwirtschaft werden von einer Leitmaxime bestimmt, wobei abgeleitete Derivatprinzipien aus der Leitmaxime dazwischen

¹⁸⁴ Zu den ordoliberalen Prinzipien vgl. Eucken, 2004, S. 254 ff.

geschaltet sind, die die Leitmaxime auffächern und schließlich in einer Operationalisierungsanweisung zur Prüfung wirtschaftspolitischer Maßnahmen münden (vgl. Grosseckler, 1997, S. 115). Damit die Einhaltung der Evolutionsprinzipien sichergestellt wird, hat Grosseckler zur Beurteilung wirtschaftspolitischer Maßnahmen ein Prüfschema entwickelt, welches auch eine umfassende und systematische Bewertung mietpreispolitischer Maßnahmen erlaubt (vgl. ebenda S. 117 f.). Grundlage der Evaluierung des qualifizierten Mietspiegels sind die nachfolgend ausgewählten Prüfkriterien dieses allgemeinen Prüfschemas.

5.1.2.1 Institutionelle Beherrschbarkeit

Eine mietpreispolitische Maßnahme, die sich durch einen hohen Grad an System- und Zielkonformität auszeichnet, „kann im politischen Prozess bis zur Unwirksamkeit verwässert werden“ (Rennings et. al., 1996, S. 239). Die Untersuchung des qualifizierten Mietspiegels auf seine institutionelle Beherrschbarkeit soll deshalb Aufschluss darüber geben, wie intensiv der qualifizierte Mietspiegel sich durchsetzen lässt und welche Widerstände seitens der Zielgruppen (Kommunen und Amtsgerichte) der Umsetzung oder Handhabung des neuen Rechtsinstruments entgegenstehen (vgl. ebenda, S. 238 f.). Wie gut oder schlecht das Instrument von den Marktteilnehmern akzeptiert wird, hängt im Wesentlichen von den für die Umsetzung der Maßnahme verantwortlichen Zielgruppen ab. Die Prüfung der institutionellen Beherrschbarkeit (Vollzugsevaluation) beschäftigt sich mit der Frage der praktischen Umsetzung der mietpreispolitischen Maßnahme und mit der Abschätzung und Aufdeckung von Missbrauchsmöglichkeiten (vgl. Huber/Müller, 2004, S. 346). Die beiden Leitfragen der Beurteilung der institutionellen Beherrschbarkeit (Vollzugsevaluation) lauten:

(1) Inwieweit wurde das mietpreispolitische Instrument des qualifizierten Mietspiegels von den Adressaten, in der vorliegenden Untersuchung den Kommunen und Amtsgerichten, angenommen? Diese Frage lässt sich in zwei weitere Teilfragen untergliedern:

- Wie ist der gegenwärtige und zukünftige Verbreitungsgrad des qualifizierten Mietspiegels?

- Welche Faktoren sind für den Verbreitungsgrad ausschlaggebend?

(2) Wird die Maßnahme so umgesetzt wie geplant (vgl. ebenda), d.h., werden die vom Gesetzgeber auferlegten Zusatzpflichten (Mindestanforderungen), die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu berücksichtigen sind, auch eingehalten: Kurz gesagt: Erfüllt der qualifizierte Mietspiegel überhaupt die Voraussetzungen des § 558d BGB und werden diese auch dokumentiert, damit der qualifizierte Mietspiegel als solcher zu betrachten ist?

Es geht bei der Vollzugsevaluation um die Kontrolle der praktischen Umsetzung (Kontrollfunktion), ob die Zielgruppen ihre Aufgaben erfüllen und den eingegangenen Verpflichtungen nachkommen (vgl. Stockmann, 2004 b, S. 3 f.); „also um die Richtigkeit, Vollständigkeit und Planentsprechung der Maßnahmendurchführung“ (ebenda). In diesem Kontext soll auch geprüft werden, welchen Bedarf die Kommunen und Amtsgerichte haben. Unter diesem Aspekt können folgende Teilfragen formuliert werden: Sollten die gesetzlichen Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel geändert oder ergänzt werden? Sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zur Pflicht gemacht oder vereinheitlicht werden?

5.1.2.2 Zielkonformität

Zielkonform sind mietpreispolitische Maßnahmen, wenn sie eine hohe Ergebnisqualität haben.¹⁸⁵ Gegenstand der Bewertung der Zielkonformität (Ergebnisevaluation) sind die Ergebnisse bzw. Wirkungen, die mit dem qualifizierten Mietspiegel erreicht werden bzw. von ihm ausgehen. Aufgrund der beabsichtigten Ziele, die mit dem qualifizierten Mietspiegel erreicht werden sollen, und der widerstreitenden Meinungen über seine Effekte lassen sich folgende zentrale Fragen identifizieren:¹⁸⁶

(1) Wird durch qualifizierte Mietspiegel die Markttransparenz verbessert, d.h., sind die gesetzlichen Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel aus-

¹⁸⁵ Zur Zielkonformität siehe auch die Ausführungen in Kapitel 2.2.2.3.

¹⁸⁶ Ausführlich zu den Zielsetzungen bzw. den kontroversen Standpunkten siehe die Kapitel 4.3 und 4.5.

reichend und ist die Qualität des Informationsmediums so beschaffen, dass transparenzförderliche Effekte erwartet werden können?

- (2) Führt die Einführung des qualifizierten Mietspiegels zur Streitvermeidung, d.h., konnten gerichtliche Verfahren über Mieterhöhungsauseinandersetzungen reduziert werden und die Amtsgerichte durch dieses neue Rechtsinstrument entlastet werden?
- (3) Beeinflussen qualifizierte Mietspiegel das Mietniveau, d.h., gehen von qualifizierten Mietspiegeln mietpreisdämpfende oder mietpreissteigernde Effekte aus?

Mit Hilfe der Ergebnisevaluation soll durch die gewonnene Datenbasis nachprüfbar aufgezeigt werden, in welchem Umfang die Ziele realisiert wurden und ob die kontroversen Vermutungen über die Wirkung qualifizierter Mietspiegel zutreffen. Durch Vergleich der empirischen Fakten mit den in der Gesetzesbegründung formulierten Zielen bei der Einführung des qualifizierten Mietspiegels können Aussagen über den Zielerreichungsgrad und den Wirkungsgrad gemacht werden. Was ist bisher „summa summarum“ dabei herausgekommen? Es geht also um die Beurteilung des effektiven Erfolges oder Misserfolges der mietpreispolitischen Maßnahme (vgl. Stockmann, 2004 b, S. 5 f.).

5.1.2.3 Systemkonformität

Neben der Untersuchung des qualifizierten Mietspiegels auf Zielkonformität gilt es auch die mietpreispolitische Maßnahme auf ihre Systemkonformität zu prüfen, wenn die Maßnahme insgesamt den Anspruch auf Rationalität erhebt (Tuchtfeldt, 1960, S. 208). Wirtschaftspolitische Maßnahmen können zielkonform und dennoch nicht erforderlich sein, wenn sie im Widerspruch zur wirtschaftspolitischen Konzeption der Sozialen Marktwirtschaft stehen, also systeminkonform sind.

Allerdings ist die Frage, ob eine wirtschaftspolitische Maßnahme systemkonform, systemneutral oder systemkonträr ist, aufgrund des dualen Wirtschafts- und Gesellschaftssystems nicht immer einfach zu beantworten. Die

Anwendung des Kriteriums der Systemkonformität (Erforderlichkeit) setzt voraus, dass das wirtschaftspolitische Leitbild so präzise konkretisiert ist, dass es als Referenzmaßstab für eine Bewertung herangezogen werden kann (vgl. Rennings et. al., 1996, S. 238).

In Ermangelung eines solchen operationalisierbaren Leitbildes beschränkt sich die Überprüfung des mietpreispolitischen Instruments auf das wesentliche Strukturmerkmal, das für das System der Sozialen Marktwirtschaft kennzeichnend ist (vgl. ebenda). Für die Funktionsfähigkeit eines dualistischen Mischsystems kommt es in erster Linie darauf an, daß eine Form der Koordination überwiegt (vgl. Tuchtfeldt, 1960, S. 223). In diesem Sinne soll das Beurteilungskriterium der Systemkonformität in der politischen Realität Aussagen darüber erlauben, wie sich die mietpreispolitische Maßnahme zur Funktionsfähigkeit eines gegebenen Mischsystems verhält (vgl. ebenda). Dabei soll auf die verschiedenen Konformitätsgrade von Tuchtfeldt zurückgegriffen werden.¹⁸⁷

Ebenso wie im ordoliberalen Gedankengut wird auch im Konzept der Sozialen Marktwirtschaft eine Strategie der Freiheitsmaximierung der Individuen favorisiert, d.h. Maßnahmen, mit denen Funktionsmängel, wie beispielsweise Marktunvollkommenheiten, beseitigt werden sollen, müssen möglichst so ausgestaltet sein, dass eine Maximierung der Freiheitsgrade und damit der Entscheidungskompetenz der Individuen angestrebt wird (vgl. Rennings et. al., 1996, S. 236). Es gilt des Weiteren die mietpreispolitische Maßnahme daraufhin zu untersuchen, inwieweit in die individuelle Entscheidungskompetenz der Wirtschaftssubjekte eingegriffen wird.

¹⁸⁷ Zu den Konformitätsgraden siehe Kapitel 2.2.2.3.

5.2 Untersuchungsdesign

Die Erhebung der Daten erfolgte durch eine schriftliche Befragung. Zur Beantwortung der Fragen und zur Evaluierung des mietpreispolitischen Instruments qualifizierter Mietspiegel wurde folgende Vorgehensweise gewählt: Im Sommer/Herbst 2004 wurden drei Untersuchungen („Online-Befragungen“) mittels standardisierter Fragebögen bei

- den Städten mit qualifiziertem **M**iets**s**piegel (nachfolgend als Gruppe QMS bzw. Fragebogenaktion QMS bezeichnet),
- den **A**mts**g**erichten in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel (nachfolgend als AG bzw. Fragebogenaktion AG bezeichnet) und
- den Städten mit einfachem bzw. keinem **M**iets**s**piegel (nachfolgend als Gruppe EKMS bzw. Fragebogenaktion EKMS bezeichnet bzw. als **S**tädte mit **e**infachem **M**ietspiegel (SeM) und **S**tädte **o**hne **M**ietspiegel (SoM))

durchgeführt, die durch eine Analyse der dem Verfasser zur Verfügung gestellten qualifizierten Mietspiegel und eine Analyse der Mietentwicklung in diesen Städten ergänzt wurde. Die Daten zur vergleichenden Analyse der Entwicklung der Mietpreise pro qm Wohnfläche in den Jahren 2000 bis 2004 wurden vom Ring Deutscher Makler (RDM) und vom Institut F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) zur Verfügung gestellt.

5.2.1 Empirische Untersuchung

5.2.1.1 Adressaten und Untersuchungsgesamtheit

Adressaten der Mietspiegelvorschriften (§§ 558c, 558d BGB) sind zum einen die tatsächlichen und potentiellen Ersteller von Mietspiegeln, i.d.R. die Kommunen, und zum anderen auch die Gerichte, die die Wirksamkeit von Mietspiegeln überprüfen müssen bzw. an die Vermutungswirkung gebunden sind

(vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 755). Als Probanden für eine Befragung kamen deshalb nur die Kommunen und die Amtsgerichte in Frage.

Die Gruppe QMS für die Fragebogenaktion wurde der laufenden Mietspiegelsammlung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) per 1.10.2003 entnommen (siehe BT-Drucks. 15/2200, S. 61 f.). Zu diesem Zeitpunkt gab es 50 Kommunen, 48 mit mehr als 20.000 Einwohnern und 2 Kommunen mit weniger als 20.000 Einwohnern, bei denen ein qualifizierter Mietspiegel vorlag.

Die Gruppe EKMS umfasste sämtliche Kommunen mit Stadtrecht und mehr als 20.000 Einwohnern und wurde vom Bundesamt für Statistik als Excel-Datei zur Verfügung gestellt. Insgesamt gab es zum 31.12.2002 von den rund 14.000 Kommunen in Deutschland 2.075 Kommunen mit Stadtrecht, darunter waren 653 Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern.¹⁸⁸ Abzüglich der 48 Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern gemäß der laufenden Mietspiegelsammlung des BBR und einer Kommune (Hannover), in der eine Mietdatenbank existiert, betrug die vorläufige Grundgesamtheit der Fragebogenaktion EKMS insgesamt 604 Gemeinden mit Stadtrecht und mehr als 20.000 Einwohnern.

Während der Durchführung der Fragebogenaktion EKMS kamen von insgesamt 12 Gemeinden, die nicht in der Mietspiegelsammlung des BBR enthalten waren, Rückmeldungen, dass ein qualifizierter Mietspiegel in ihrer Kommune vorhanden ist. Diesen wurde dann der Fragebogen der Gruppe QMS zugesandt und sie wurden der Gruppe QMS zugeordnet. Durch einen Abgleich mit dem F+B Mietspiegelindex 2004 in Verbindung mit einer Internetrecherche konnte eine weitere Stadt mit mehr als 20.000 Einwohnern ermittelt werden, bei der ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Die endgültige Untersuchungsgrundgesamtheit für die Gruppe EKMS reduzierte sich somit auf 591 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern. Die Gruppe QMS (lt. BBR 48 Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern und 2 Gemeinden mit

¹⁸⁸ Laut Gemeindeverzeichnis des Statistischen Bundesamtes: Gemeinden mit Stadtrecht per 31.12.2002 (vgl. Statistisches Bundesamt, 2004 b).

weniger als 20.000 Einwohnern; siehe BT-Drucks. 15/2200, S. 61 f.) erhöhte sich entsprechend um 13 Gemeinden, so dass damit für die Gruppe QMS die Untersuchungsgesamtheit 63 Kommunen betrug (siehe Tab. 8).

Tab. 8: Anzahl der Fragebögen in den Zielgruppen

Zielgruppe / Fragebogenaktion	Anzahl	Summe
Gruppe / Fragebogen QMS		
Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel lt. BBR unter 20 TEW	2	
Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel lt. BBR über 20 TEW	48	
Durch Internetrecherche und Fragebogenaktion EKMS zusätzlich ermittelte Kommunen über 20 TEW, bei denen ein qualifizierter Mietspiegel existiert	13	63
Gruppe / Fragebogen AG		
Amtsgerichte in Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel	49	49
Gruppe / Fragebogen EKMS		
Kommunen über 20 TEW mit einfachem bzw. keinem Mietspiegel	591	591
Gesamtauflage der Fragebögen		703

Die Fragebogenaktion der Amtsgerichte (Gruppe AG) war gezielt auf die Amtsgerichte in jenen Gemeinden ausgerichtet, in denen ein qualifizierter Mietspiegel existiert, also 63. Von diesen Kommunen verfügen 14 über keinen eigenen Amtsgerichtsbezirk. Nach Abzug dieser 14 Städte ergab sich eine Untersuchungsgesamtheit von 49 Amtsgerichten in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel.

Bei allen drei zu untersuchenden Gruppen war die jeweilige Grundgesamtheit nicht allzu groß, so dass alle Elemente der jeweiligen Grundgesamtheit in die Untersuchung miteinbezogen und eine Vollerhebung in jeder Gruppe durchgeführt werden konnte.

5.2.1.2 Methode der Datenerhebung: Online-Befragung

Die schriftlichen Befragungen bei den Zielgruppen wurden in Form von „Online-Befragungen“ durchgeführt. Die Online-Befragungen wurden am Lehrstuhl für

Soziologie und empirische Sozialforschung der Universität Augsburg in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm über den integrierten Online-Fragebogengenerator der Firma 2ask durchgeführt.

Zu Beginn der Befragungen wurde mit der Gruppe QMS und der Gruppe AG vorab telefonisch Kontakt aufgenommen, um festzustellen, ob eine Online-Teilnahme an der Umfrage erwünscht und möglich ist, und um Nennung der E-Mail-Adresse gebeten, an die der Fragebogen gesandt werden sollte. Im Begleitschreiben der Fragebogenaktion AG wurden die Amtsgerichte gebeten, den Fragebogen an die Amtsrichter weiter zu leiten, die für Mieterhöhungsstreitigkeiten zuständig sind.

Bei drei Adressaten der Gruppe QMS und zwei Adressaten der AG wurde vor dem Starttermin noch ein Pretest durchgeführt, um das Erhebungsinstrument auf seine Tauglichkeit hin zu testen und zu prüfen (z.B. Ermittlung der durchschnittlichen Befragungszeit, Prüfung der Verständlichkeit der Fragen, kritische Hinterfragung der Fragen, Änderungs- und Verbesserungsvorschläge).¹⁸⁹ Bei der Gruppe EKMS wurde auf die telefonische Ankündigung eines Online-Fragebogens aus Kosten- und Zeitgründen verzichtet, die E-Mail-Adressen wurden auf Basis des Gemeinde- und Adressenverzeichnisses, das uns das Statistische Bundesamt als Excel-Datei zur Verfügung stellte, durch entsprechende Recherchen im Internet eruiert.

Bei der Online-Befragung handelt es sich um eine schriftliche Befragung, die lediglich die technischen Möglichkeiten für die Übermittlung des Fragebogens bzw. für die Rückübertragung der Daten nutzt (vgl. Pötschke/Simonson, 2001, S. 7). Nach der jeweiligen Art der elektronischen Übermittlung des Fragebogens und der Antwortdaten werden dabei verschiedene Formen von Online-

¹⁸⁹ „Sehr geehrter Herr Koch, beigefügt erhalten Sie den ausgefüllten Fragebogen (Word-Version) der Stadt ... Ausgefüllt habe ich ihn, um ihn zu testen. Insgesamt finde ich ihn sehr gelungen ...“ (Pretest-Reaktion einer Stadt mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 100.000 Einwohnern).

„Sehr geehrter Herr Koch, vom Amtsgericht ... folgende Einschätzung zu Ihrer Fragebogenaktion: Mir erscheint der Bogen sehr durchdacht und subtil ausgearbeitet. Die Fragen sind praxisnah und (bis auf einige statistische Angaben, bei denen man schätzen muss) ohne weiteres zu beantworten ...“ (Pretest-Reaktion eines Amtsgerichts einer Stadt mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 200.000 Einwohnern).

Befragungen unterschieden. Gemäß den Bestimmungen des Arbeitskreises Deutscher Markt- und Sozialforschungsinstitute (ADM) gelten Befragungen als Online-Befragungen, bei denen die Teilnehmenden den

- auf einem Server abgelegten Fragebogen im Internet online ausfüllen,
- Fragebogen per E-Mail zugeschickt bekommen und zurücksenden,
- Fragebogen von einem Server herunterladen und per E-Mail zurücksenden (vgl. ADM et. al., 2001, S. 1).

Da die Adressaten der Untersuchung nicht geographisch zentral, sondern gleichmäßig verstreut in Deutschland anzufinden sind, ergab sich diese Art der Befragung als beste und kostengünstigste in Frage kommende Lösung.

Für die drei durchgeführten Befragungen wurden alle drei oben erwähnten Varianten eingesetzt. Die Befragungsunterlagen wurden per E-Mail mit einem Begleitschreiben an die Teilnehmer versandt.¹⁹⁰ In der E-Mail wurde mit einem Link auf die entsprechende Seite im WWW verwiesen, wo der Fragebogen heruntergeladen und ausgefüllt werden konnte. Zusätzlich wurde der Fragebogen noch als Word-Dokument bzw. PDF-Dokument angehängt. Es bestand somit die Möglichkeit, den Fragebogen entweder per E-Mail zurückzusenden oder ihn auszudrucken und per Post zu retournieren.

Neben der Überwindung der geographischen Probleme hatte diese Art der Befragung einen weiteren positiven Effekt, und zwar konnte die Befragungssituation aufgrund eines fehlenden Interviewers nicht beeinflusst werden. Zur Vermeidung negativer Effekte dieser Befragungsart (z.B. Erläuterungen bei Unklarheiten, technischen Problemen) stand der Verfasser als Moderator während der Durchführung der Befragungen zur Verfügung (telefonisch, schriftlich, per E-Mail), um direkte Rückmeldungen bei evtl. Fragen und technischen Problemen geben zu können.

¹⁹⁰ Siehe dazu Anhang 1 bis 6.

Das der E-Mail beigefügte Begleitschreiben wurde auf eine DIN A4-Seite begrenzt und sollte Auskunft über die Bedeutung der Befragung sowie entsprechende Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens geben. Die anonyme Behandlung der Angaben wurde zugesichert.

Bei den Online-Fragebögen handelt es sich um ein standardisiertes Interview mit größtenteils geschlossenen Fragen, also Fragen, bei denen hinter jeder vorgegebenen Antwortmöglichkeit ein leeres Kästchen zum Ankreuzen platziert wurde. Offene Fragen wurden in den Fragebögen deshalb eingebaut, um den Befragten die Chance zu ausführlichen Antworten zu geben und um schließlich Antworten zu fördern, an die der Verfasser nicht dachte. Aufgrund der technischen Ausgestaltung der Online-Fragebögen - die Mehrzahl der Fragen mussten beantwortet werden, damit man mit der nächsten Frage fortfahren konnte - wurde die Zahl der missing values extrem klein gehalten.

Die Länge des Fragebogens betrug bei der Gruppe QMS 21 Seiten mit 65 Fragen. Bei der Gruppe EKMS - je nachdem, ob die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels geplant ist oder nicht - 8 Seiten mit 21 Fragen bzw. 7 Seiten mit 16 Fragen. Bei der Gruppe AG betrug die Länge des Fragebogens 10 Seiten mit 29 Fragen. Zum Schluss wurde jedem Interviewten, unabhängig von der Zielgruppe, die Gelegenheit gegeben, Bemerkungen und Anregungen zu äußern. Von dieser Möglichkeit wurde dann auch zum Teil reger Gebrauch gemacht.

5.2.1.3 Erhebungsablauf

Die Befragung der Zielgruppen erstreckte sich bei der

- Gruppe QMS vom 5.7.2004 bis zum 31.10.2004,
- Gruppe AG vom 5.8.2004 bis zum 31.10.2004,
- Gruppe EKMS vom 12.8.2004 bis zum 31.10.2004.

Bei jeder Zielgruppe wurde vier Wochen nach dem Startdatum der jeweiligen Befragung an diejenigen Städte und Amtsgerichte, die bis dahin den Fragebogen noch nicht retourniert hatten und nicht aus sonstigen Gründen ausfielen

(z.B. aktive Verweigerung der Teilnahme, keine gültige E-Mail-Adresse), ein Erinnerungsschreiben mit angehängtem Fragebogen und Link zur WWW-Seite per E-Mail zugesandt, um die Rücklaufquote zu erhöhen. Am 31.10.2004 wurden alle drei Befragungen aufgrund des Ausbleibens weiteren Rücklaufs beendet.

5.2.1.4 Rücklauf- / Ausschöpfungsquote und Repräsentativität

Da insgesamt 3 Zielgruppen für die Umfrage ausgewählt wurden, ergaben sich für den jeweiligen Adressatenkreis unterschiedliche Rücklaufquoten (RQ) und Ausschöpfungsquoten (AQ), die nachfolgender Tab. 9 zu entnehmen sind.

In der Gruppe QMS blieben sechs Fragebögen unbeantwortet, zwei Städte antworteten nicht und viermal wurde die Teilnahme verweigert. Eine Stadt begründete die Teilnahmeverweigerung damit, dass aufgrund personeller Engpässe nur noch solche Aufgaben erledigt werden dürfen, die zum laufenden städtischen Geschäftsbetrieb gehören. Dem Absender einer zweiten Verweigerung war der Fragebogen nicht offen genug ausgestaltet.

In der Gruppe AG blieben 23 Fragebögen unbeantwortet. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass angesichts knapper Justizbudgets noch längst nicht alle Behörden mit Computern, Laptops oder Druckern ausgestattet sind, ganz zu schweigen von der notwendigen Vernetzung der Rechner. An der Befragung nahmen damit 23 Amtsgerichte, 8 Amtsgerichte in Städten der neuen Bundesländer und 15 Amtsgerichte in Städten der alten Bundesländer, teil. Die Fragebögen wurden größtenteils an das „zentrale“ Amtsgericht (Pressestelle, Präsident, Direktor) einer jeden Stadt gesandt, mit der Bitte um Weiterleitung an die für Mietrechtsverfahren zuständigen Amtsrichter. Da an den meisten Amtsgerichten zumeist mehrere Richter mit Mietrechtsverfahren befasst sind bzw. einige Städte in mehrere Amtsgerichtsbezirke unterteilt sind (z.B. gibt es in Berlin 12 und in Hamburg 8 Amtsgerichte), haben insgesamt 32 Amtsgerichte (Amtsgerichtsbezirke) bzw. 46 Amtsrichter in 23 Städten an der Befragung teilgenommen.

Tab. 9: Rücklauf- und Ausschöpfungsquoten

Gesamtheit / Rücklauf- bzw. Ausschöpfungsquote	Gruppe / Fragebogen QMS			Gruppe / Fragebogen AG			Gruppe / Fragebogen EKMS		
	Definiton der Grundgesamtheit Städte mit qualifiziertem Mietspiegel			Definiton der Grundgesamtheit Amtsg. in Städten mit qualif. Mietspiegel			Definiton der Grundgesamtheit Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern		
	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%	Anzahl	%	%
Untersuchungsgesamtheit (Grundgesamt- bzw. Zielgesamtheit) Gesamtheit aller Merkmalsträger, über die datenorientierte Aussagen gemacht werden sollen.	63	100,0		49	100,0		591	100,0	
Erhebungsgesamtheit (Brutto) Menge aller Merkmalsträger, die in die Erhebung oder Datenerfassung einbezogen wurden.	63	100,0		49	100,0		591	100,0	
Neutrale Ausfälle, davon:	0	0,0		3	6,1		2	0,3	
E-Mail-Adresse ungültig	0	0,0		3	6,1		0	0,0	
Technische Probleme	0	0,0		0	0,0		2	0,3	
Bereinigte Erhebungsgesamtheit (Netto)	63	100,0	100,0	46	93,9	100,0	589	99,7	100,0
Systematische Ausfälle, davon:	6	9,5	9,5	23	46,9	50,0	299	50,6	50,8
Teilnahme verweigert	4	6,3	6,3	0	0,0	0,0	22	3,7	3,7
Keine Antwort	2	3,2	3,2	23	46,9	50,0	277	46,9	47,0
Zurückgesandte und gültige Fragebögen Anteil der Merkmalsträger an der Erhebungsgesamtheit = Rücklaufquote (RQ) bzw. Anteil der Merkmalsträger an der <u>bereinigten</u> Erhebungsgesamtheit = Ausschöpfungsquote (AQ)	57	(RQ) 90,5	(AQ) 90,5	23	(RQ) 46,9	(AQ) 50,0	290	(RQ) 49,1	(AQ) 49,2

Anmerkungen:

Ausschöpfungsquote = (zurückgesandte und gültige Fragebögen) / (verschickte Fragebögen - Ausfälle) = (zurückgesandte und gültige Fragebögen) / (bereinigte Erhebungsgesamtheit)

Rücklaufquote = (zurückgesandte und gültige Fragebögen) / (verschickte Fragebögen) = (zurückgesandte und gültige Fragebögen) / (Erhebungsgesamtheit)

Nach Ablauf der Erhebung standen in der Gruppe EKMS 290 Fragebögen zur Verfügung, wovon 165 Fragebögen von Städten ohne Mietspiegel (Gruppe SoM) und 125 Fragebögen von Städten mit einem einfachen Mietspiegel (Gruppe SeM) retourniert wurden. In der Gruppe EKMS kam es insgesamt zu 299 systematischen Ausfällen, dabei wurde von 22 Adressaten die Teilnahme verweigert. Nachfolgend werden die meisten Begründungen für die Verweigerung im Wortlaut wiedergegeben:

„... wir teilen Ihnen mit, dass die Stadt ... Befragungen in der von Ihnen gewünschten Art nur in Abstimmung mit dem Städtebund ... beantwortet. Dort ist Ihre Umfrage nicht bekannt.“

„... wir möchten Sie um Verständnis bitten, dass eine komplette Auswertung Ihrer Befragung aufgrund personeller Engpässe nicht vorgenommen werden kann.“

„... bitte haben Sie Verständnis dafür, daß ich Ihre Fragen über E-Mail nicht beantworten kann. Sollten Sie weitere Informationen wünschen, darf ich Sie bitten, eine offizielle schriftliche Anfrage an die Stadt ... zu richten.“

„... leider können wir an Ihrer Umfrage wegen hoher Arbeitsbelastung nicht teilnehmen.“

„... bei der Vielzahl von Umfragen nichtkommunaler Institutionen oder von Privatpersonen beantwortet die Stadt ... nur solche, die mit dem Städtetag abgestimmt sind ...“

Vier von den 22 Teilnahmeverweigerungen teilten per E-Mail mit, dass in der Kommune kein Mietspiegel existiert, obwohl im Begleitschreiben explizit darauf hingewiesen wurde, dass der Fragebogen sowohl für Kommunen mit einfachem als auch für Kommunen ohne Mietspiegel zur Beantwortung konzipiert worden ist. Dies wurde wahrscheinlich überlesen.

Im Hinblick auf dieses doch recht gute Ergebnis, die hohe Rücklauf- bzw. Ausschöpfungsquote, muss sämtlichen Teilnehmern an der Umfrage für ihr Engagement gedankt werden. Ein besonderer Dank gilt den Umfrageteilnehmern der Gruppe QMS für ihre mühsame Arbeit mit dem sehr umfangreichen - 65 Items umfassenden - Fragebogen. Auf ein zweites Erinnerungsschreiben wurde aufgrund der beachtlichen Resultate verzichtet.

Die hohen Rücklaufquoten in den drei Gruppen sichern nicht nur die Repräsentativität und Aussagestärke der Ergebnisse, sondern machen gleichzeitig die große Bedeutung deutlich, die von den Beteiligten dem Thema beigemessen wird. Aufgrund des Auswahlverfahrens wurden in der Gruppe QMS unterschiedlich große Städte, gemessen an der Einwohnerzahl, erfasst, was neben der Rücklaufquote von rund 91 % eine weitere Bestätigung für die Repräsentativität der empirischen Untersuchung ist. Auch in der Gruppe EKMS wurden die Fragebögen von unterschiedlich großen Städten, ebenfalls gemessen an der Einwohnerzahl, beantwortet; eine Verzerrung durch eine unterschiedliche Antwortbereitschaft nach der Stadtgröße war in dieser Gruppe nicht erkennbar.

5.2.1.5 Datenerfassung

Nach Beendigung der Befragungen erfolgte der eher technische Teil der Forschung mit Eingabe der per Post und per E-Mail zurückgesandten Fragebögen, Kodierung und Fehlerbereinigung. Anfang Februar 2005 lagen die Fragebögen dann als SPSS-Datei für die Datenauswertung vor.

5.2.2 Analyse der Sekundärdaten

Für eine vergleichende Analyse der Entwicklung der Mieten für die Jahre 2000 bis 2004 zwischen den Gruppen QMS, SeM und SoM stellte sich die Frage der Datengrundlage.

„Ein traditioneller Indikator für die Mietenentwicklung ist der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes“ (BT-Drucks. 14/3070, S. 19), der Teil des vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex (VPI) ist.¹⁹¹ Innerhalb des VPI erfolgt eine weitere Untergliederung nach dem Verwendungszweck, wobei mit dem Mietenindex die Preisveränderungen für den Bereich der Wohnungsausgaben abgebildet werden. „Der Mietenindex liefert Durchschnittsergebnisse für das gesamte Bundesgebiet“ (Gante, 2003, S. 82) und

„erfasst sowohl Preisänderungen im Bestand als auch Wieder- und Erstvermietungen. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten haben wegen ihrer relativ geringen quantitativen Bedeutung jedoch nur einen schwachen Einfluss auf den Mietenindex, der deswegen stark bestandsorientiert ist.“ (BT-Drucks. 14/3070, S. 19).

¹⁹¹ Früher war der VPI der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Der Verbraucherpreisindex (VPI) misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Zwecke des Konsums gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für langlebige Gebrauchsgüter (z.B. Autos, Kühlschränke), Dienstleistungen (z.B. Versicherungen, Friseur) und Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Kleidung, Lebensmittel) und für Mieten abgebildet. Damit dient der VPI u.a. als Indikator für die Beurteilung der Geldwertstabilität („Stichwort: Inflationsrate“) in Deutschland.

Nach telefonischer Auskunft des Statistischen Bundesamtes werden monatlich für etwa 190 Gemeinden die Mietpreise für rund 17.000 Wohnungen, sowohl des frei finanzierten Mietmarktes als auch des preisgebundenen Mietmarktes, erfragt, aus denen dann über verschiedene Rechenschritte die Bundesdurchschnittsmieten ermittelt werden.¹⁹² Der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes kam jedoch nicht in Frage, da dieser Index zum einen lediglich die Durchschnittswerte für das gesamte Bundesgebiet liefert und zum anderen auch Preisänderungen des preisgebundenen Mietmarktes berücksichtigt werden.

Für eine nähere Betrachtung der Mietentwicklung waren Daten erforderlich, die die Entwicklung in den drei Städtegruppen (QMS, SeM und SoM), aber auch nach den verschiedenen Stadtgrößen, gemessen an der Einwohnerzahl, ermöglichen. Für die Analyse der Entwicklung der Mietpreise in der Vergangenheit im Bereich der Neuvermietung wurde deshalb einerseits auf den RDM-Immobilienpreisspiegel¹⁹³ und andererseits auf die Entwicklung der Vergleichsmieten des F+B-Mietspiegelindex¹⁹⁴ zurückgegriffen.

¹⁹² „Aus den erhobenen Monatsmieten werden zunächst „Gemeindedurchschnittsmieten“ berechnet, die dann zu „Landesdurchschnittsmieten“ aggregiert werden. Aus diesen Daten werden vom Statistischen Bundesamt .. die ... „Bundesdurchschnittsmieten“ ermittelt. Die ermittelte Miete wird mit der Durchschnittsmiete im Basisjahr verglichen und als Meßziffer ins Verhältnis gesetzt. Diese Meßziffern werden dann mit Hilfe der Wägungsanteile zu einem Teilindex bzw. dem Gesamtindex verdichtet.“ (Gante, 2003, S. 82).

¹⁹³ Der Ring Deutscher Makler (RDM) wurde 1924 gegründet und ist in Deutschland der größte Verband für die Immobilienberufe aller Fachgebiete, Haus- und Wohnungseigentumsverwalter, Bauträger und Baubetreuer, Sachverständige und verwandte Berufe der Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2004 kam es zu einer Verschmelzung des RDM und des VDM (Verband deutscher Immobilienmakler) zum Immobilienverband Deutschland (IVD). Durch die Fusion hat der IVD mehr als 6.000 Mitglieder, damit stellt der IVD zahlenmäßig den stärksten Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft dar.

¹⁹⁴ F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH ist ein unabhängiges Forschungsinstitut, das 1992 in Hamburg gegründet wurde. Der Mitarbeiterstab des Unternehmens setzt sich aus Soziologen, Volkswirten, Geographen sowie EDV-Fachleuten zusammen, die u.a. über eine langjährige Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verfügen. Die Tätigkeitsschwerpunkte des Instituts liegen auf Studien und gutachterlichen Beratungen von Bund, Ländern und Kommunen zur Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung, Beratungsaufgaben für Wohnungsunternehmen, Banken und Investoren sowie für Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Sämtliche Städte mit qualifiziertem Mietspiegel, die an der Befragung teilnahmen, wurden von uns um Überlassung eines aktuell gültigen Mietspiegels gebeten. 12 Städte übersandten uns einen Mietspiegel per Post und 31 Städte verwiesen uns auf die entsprechende Internetseite. 7 Städte wollten zwar einen Mietspiegel per Post zusenden, ein Eingang desselben konnte bei uns allerdings nicht verbucht werden und ein Zugriff im Internet war auch nicht möglich. Eine Stadt teilte ebenfalls mit, dass der Mietspiegel im Internet abrufbar sei, beim einloggen auf diese Website erschien dann folgender Hinweis: „Die Erstellung und Herausgabe des Mietspiegels ist mit erheblichen Kosten verbunden. Die Stadt ... sieht sich daher nicht mehr in der Lage, die Mietspiegeltabellen kostenlos im Internet zur Verfügung zu stellen.“ Für unsere Analysezwecke lagen somit 43 qualifizierte Mietspiegel vor.

5.3 Darstellung der Ergebnisse

Die Evaluierungsergebnisse basieren auf der Auswertung der Fragebögen und der Analyse der zur Verfügung stehenden qualifizierten Mietspiegel. Besonders positiv erscheinende Ergebnisse im Hinblick auf die Erwartungen des Gesetzgebers an den qualifizierten Mietspiegel, sind im Textfluss durch das Zeichen ☺ hervorgehoben, besonders negativ auftretende Erscheinungen durch das Zeichen ☹.

Die Ergebnisse werden im anschließenden Kapitel 6 zumeist mit Hilfe von Häufigkeitsverteilungen, Mittelwertvergleichen und den entsprechenden Standardabweichungen für die verschiedenen Gruppen präsentiert. Die graphische Präsentation der Ergebnisse in Kapitel 6.2 erfolgt in erster Linie mittels Streudiagrammen und Box-Whisker-plots. In den drei verschiedenen Zielgruppen bezeichnet „N“ die Zahl der Untersuchungseinheiten, die auf die Forschungsfrage geantwortet haben.

Da bei einer Vielzahl von Fragen eine fünfstellige Skala verwendet wurde, können beispielsweise die Mittelwerte zwischen 1 („stimme überhaupt nicht zu“) und 5 („stimme voll zu“) liegen. Bei einigen Fragen wurden zur besseren Veranschaulichung der Ergebnisse die oberen bzw. die unteren beiden Werte als Zustimmung (z.B. 4 und 5) oder Ablehnung (z.B. 1 und 2) zusammengefasst, vice versa.

Wie jede Bewertung von mietpreispolitischen Maßnahmen ist auch diese Evaluierung des qualifizierten Mietspiegels auf ihre Zielkonformität eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung. Alle qualifizierten Mietspiegel und der Verbreitungsgrad unterlagen seitdem Veränderungen.

Sämtliche Formulierungen schließen selbstverständlich die weibliche Form ein. Den Teilnehmern wurde bezüglich der in den Fragebögen gemachten Angaben natürlich Anonymität sowie Vertraulichkeit und die Veröffentlichung der Ergebnisse, lediglich in der Form einer Gesamtanalyse, zugesichert.

6 Ergebnisse

6.1 Verbreitungsgrad und Einflussfaktoren

In diesem Abschnitt wollen wir zunächst einen Blick auf den gegenwärtigen Verbreitungsgrad qualifizierter Mietspiegel und die geplanten Erstellungen qualifizierter Mietspiegel - sowohl von Städten, die bereits im Besitz eines einfachen Mietspiegels sind, als auch von Städten ohne Mietspiegel - werfen. Daran anschließend werden die wesentlichen Einflussfaktoren und Gründe, die für die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel und damit für den Verbreitungsgrad mehr oder weniger ausschlaggebend sind, identifiziert und analysiert.

6.1.1 Verteilung und geplante Erstellungen

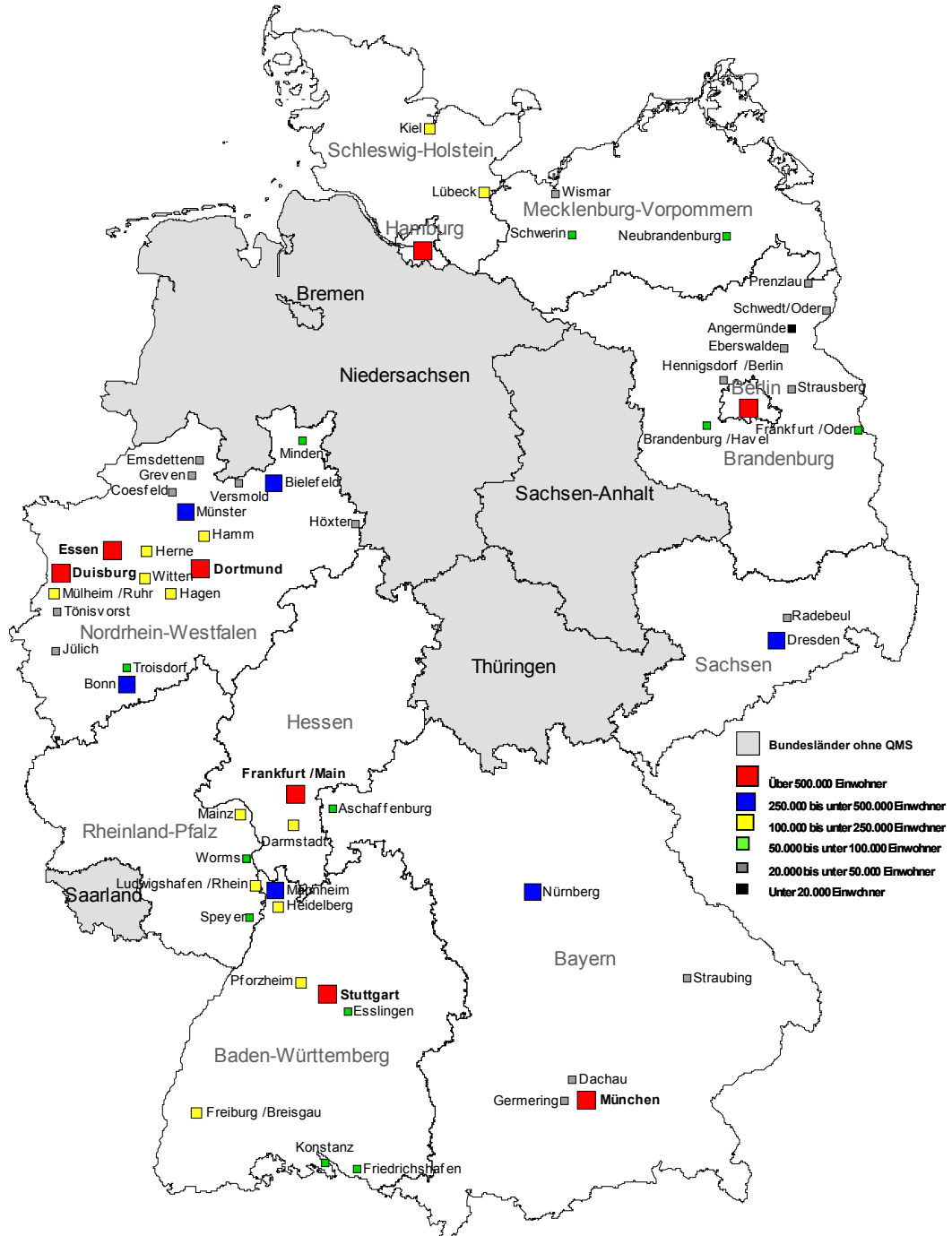
Bundesweit gibt es zum Ende des Jahres 2004 in insgesamt 57 Gemeinden mit Stadtrecht in denen rund 15,2 Millionen Einwohner leben, einen qualifizierten Mietspiegel.¹⁹⁵ Gemessen an der Gesamtzahl der 2.075 Gemeinden mit Stadtrecht beträgt die Quote damit 2,75 %.

Das Ergebnis von 57 Städten kommt wie folgt zustande: Ausgehend von der Grundgesamtheit der Fragebogenaktion QMS mit 63 Städten gibt es in 51 Städten (50 Städte mit mehr als 20.000 TEW und 1 Stadt mit weniger als 20.000 TEW) nach deren eigenen Angaben im Fragebogen QMS zum Erhebungszeitpunkt einen qualifizierten Mietspiegel. In 6 Städten, bei denen vermutet wurde, dass ein qualifizierter Mietspiegel existiert, wurde das Vorliegen eines solchen verneint. Weitere 6 Städte sind zwar nach eigenen Angaben im Besitz eines qualifizierten Mietspiegels, haben aber an der Umfrage aus unterschiedlichen Gründen nicht teilgenommen. Die qualifizierten Mietspiegel der 6 Städte, die an der Umfrage nicht teilgenommen haben, wurden teilweise jedoch dem Verfasser zur Verfügung gestellt bzw. waren im Internet abrufbar.

Wie sich die qualifizierten Mietspiegel auf die Bundesländer verteilen und in welchen Städten ein qualifizierter Mietspiegel existiert, ist der nachfolgenden Abb. 4 zu entnehmen.

¹⁹⁵ Dies entspricht einem Anteil von etwa 18 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands.

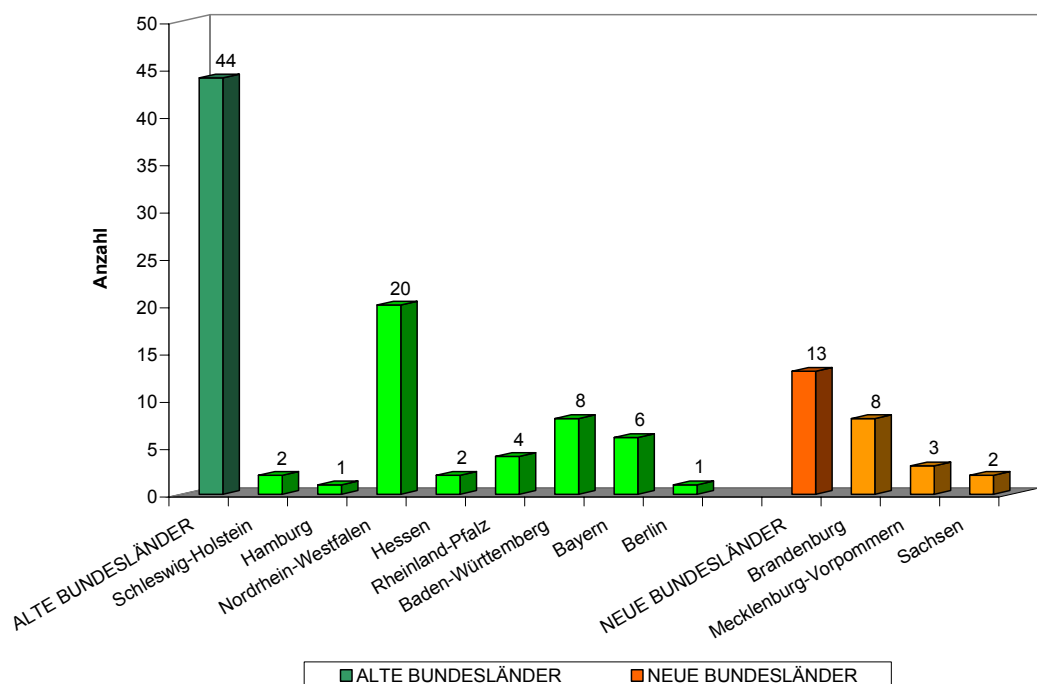
Abb. 4: Städte mit qualifiziertem Mietspiegel nach Bundesländern und Einwohnerkategorie



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Von den bundesweit 57 qualifizierten Mietspiegeln stammen 44 Mietspiegel (rund 77 %) aus den alten Bundesländern und 13 Mietspiegel (fast 23 %) aus den neuen Bundesländern (siehe Abb. 5). Mit Ausnahme der Bundesländer Bremen, Niedersachsen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen gibt es in den übrigen Bundesländern jeweils mindestens eine Stadt, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügt.

Abb. 5: Verteilung der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel auf die Bundesländer
(N=57)

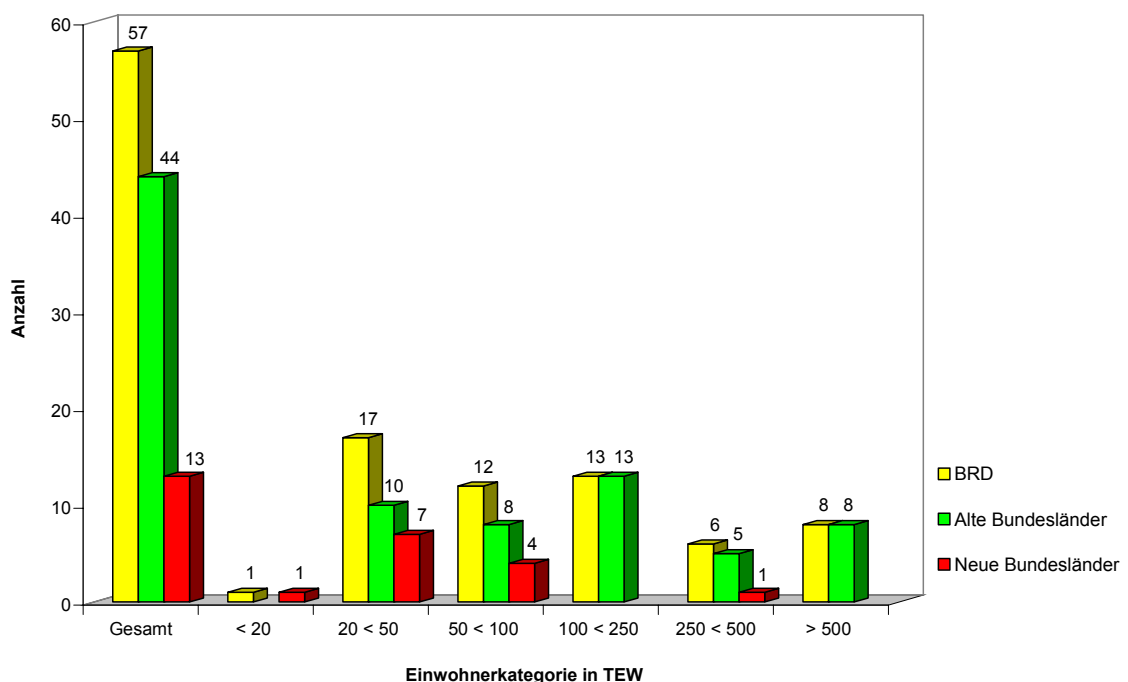


Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Es zeichnet sich für die alten Bundesländer folgendes Bild ab (siehe Abb. 5): Nordrhein-Westfalen ist mit 20 Städten (35 %) der Spitzenreiter bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, gefolgt von Baden-Württemberg mit 8 Städten (14 %) und Bayern mit 6 Städten (11 %). Dass es in Nordrhein-Westfalen die Mehrzahl aller qualifizierten Mietspiegel gibt, ist „nicht weiter erstaunlich, weil es sich um ein bevölkerungsreiches Bundesland handelt, in dem die Mietspiegel-erstellung schon eine lange Tradition hat“ (Börstinghaus, 2003, S. 378 f.). In den neuen Bundesländern gibt es in Brandenburg 8 Städte (14 %) mit qualifiziertem Mietspiegel, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit 3 Städten (5,3 %) und Sachsen mit 2 Städten (3,5 %).

Von den 57 Städten gibt es 56 Städte mit mehr als 20 TEW und einem qualifizierten Mietspiegel. Gemessen an der Gesamtzahl der 653 Städte in der gesamten Bundesrepublik mit mehr als 20 TEW entspricht dies einem Anteil von 8,6 %. Die 653 Städte verteilen sich auf die alten und neuen Bundesländer wie folgt: 553 Städte (knapp 85 %) liegen in den alten Bundesländern und 100 Städte (rund 15 %) in den neuen Bundesländern. Nach dieser differenzierten Betrachtung liegt die Quote der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW in den alten Bundesländern bei rund 8 % bzw. 12 % in den neuen Bundesländern. Die Bereitschaft, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, ist damit in den neuen Bundesländern, verglichen mit den alten Bundesländern, um rund 4 Prozentpunkte höher. Die Verteilung der 57 Städte mit qualifiziertem Mietspiegel in den alten und neuen Bundesländern nach der Einwohnerkategorie/Städtegruppe wird aus der nachfolgenden Abb. 6 ersichtlich.

Abb. 6: Verteilung qualifizierter Mietspiegel in den alten und neuen Bundesländern nach der Einwohnerkategorie
(N=57)



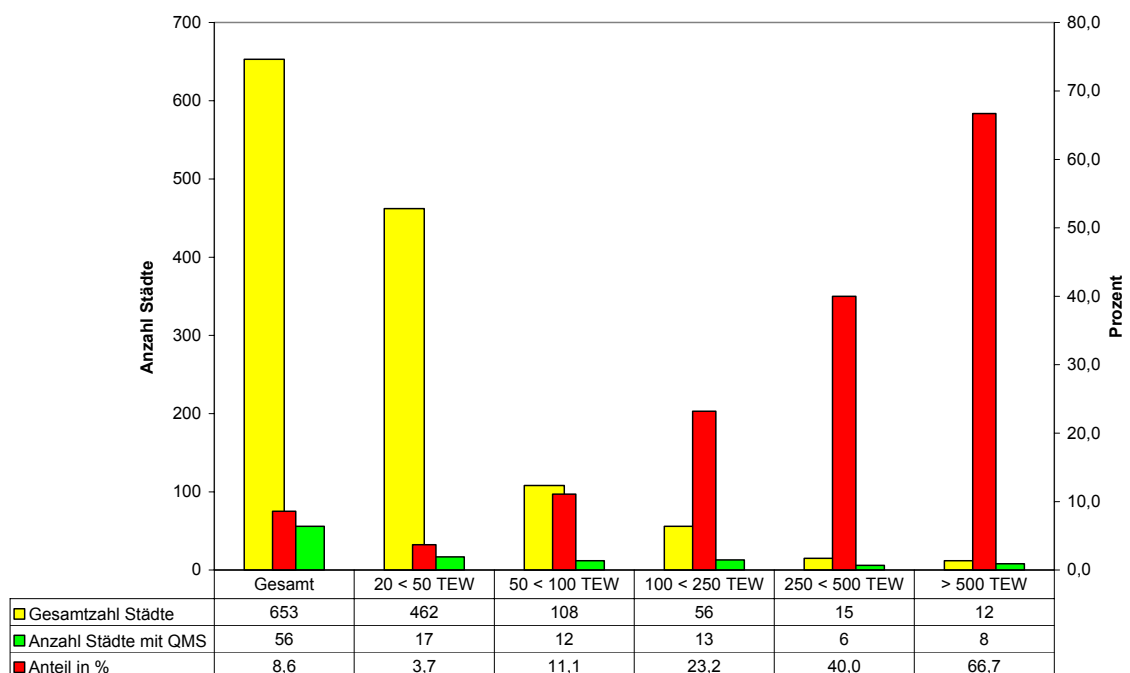
Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

In drei Städtegruppen (20 bis unter 50 TEW, 50 bis unter 100 TEW und 250 bis unter 500 TEW) gibt es qualifizierte Mietspiegel sowohl in den alten als auch in

den neuen Bundesländern. Nur 1 Stadt mit weniger als 20 TEW hat einen qualifizierten Mietspiegel. Sie liegt in den neuen Bundesländern. In der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW wird in den neuen Bundesländern von überhaupt keiner Stadt ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. In der obersten Städtegruppe (mehr als 500 TEW) sind es 8 Städte, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen; allesamt liegen in den alten Bundesländern. In den neuen Bundesländern gibt es keine Stadt über 500 TEW.

Gemessen an der Gesamtzahl der Städte in den jeweiligen Städtegruppen mit mehr als 20 TEW, ergibt sich allerdings ein umgekehrtes Bild. Wie der folgenden Abb. 7 entnommen werden kann, ist auf bundesweiter Ebene in den unteren Städtegruppen das Interesse zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht allzu groß.

Abb. 7: Verteilung / Anteil der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW
(nach Einwohnerkategorie; N=653)



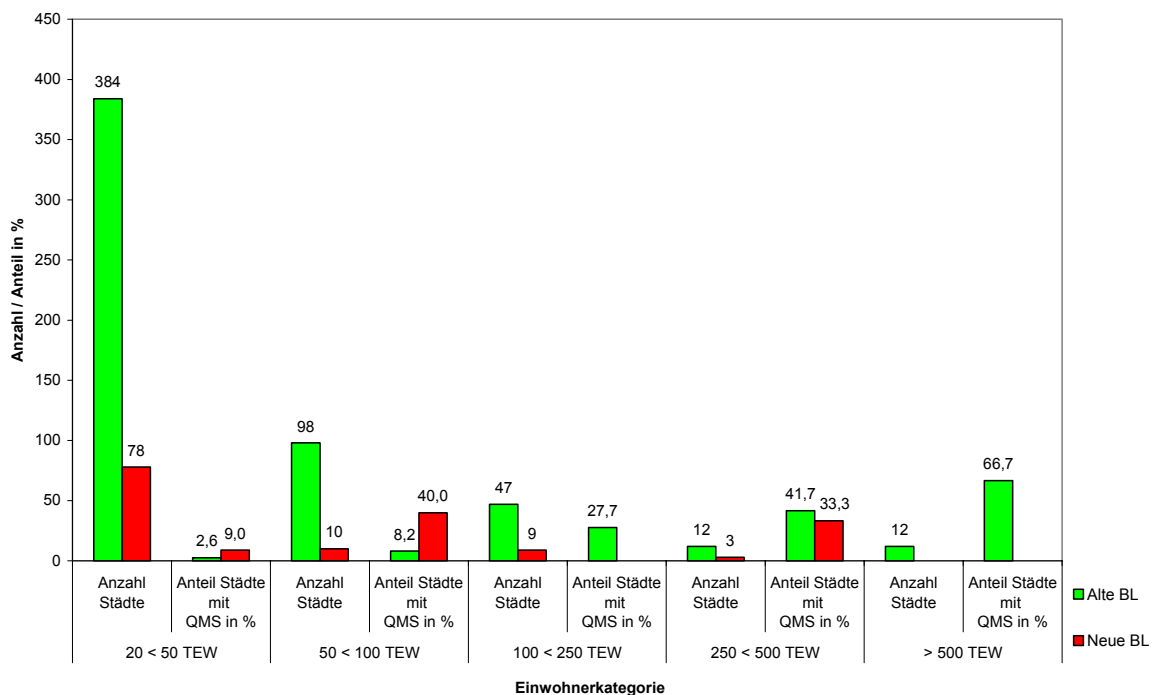
Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Lediglich 17 Städte (3,7 %) in der Städtegruppe mit 20 bis unter 50 TEW bzw. 12 Städte (11,1 %) in der Gruppe 50 bis unter 100 TEW haben einen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

☞ Dagegen liegt der Verbreitungsgrad qualifizierter Mietspiegel mit 8 Städten (~ 67 %) der Städtegruppe mit mehr als 500 TEW deutlich höher. Unter Berücksichtigung, dass in Hannover eine Mietdatenbank existiert, errechnet sich nach Abzug dieser Stadt sogar ein Anteil von 72,7 %. In der Gruppe 250 bis unter 500 TEW haben 6 Städte (40 %) einen qualifizierten Mietspiegel und in der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW erstellen immerhin noch 13 von insgesamt 56 Städten (Quote von 23,2 %) einen qualifizierten Mietspiegel.

In der nachfolgenden Betrachtung (Abb. 8) erfolgt eine differenzierte Betrachtung nach alten und neuen Bundesländern und der Städtegruppe.

Abb. 8: Verteilung / Anteil der Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW in den alten und neuen Bundesländern
(nach Einwohnerkategorien; N=653)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

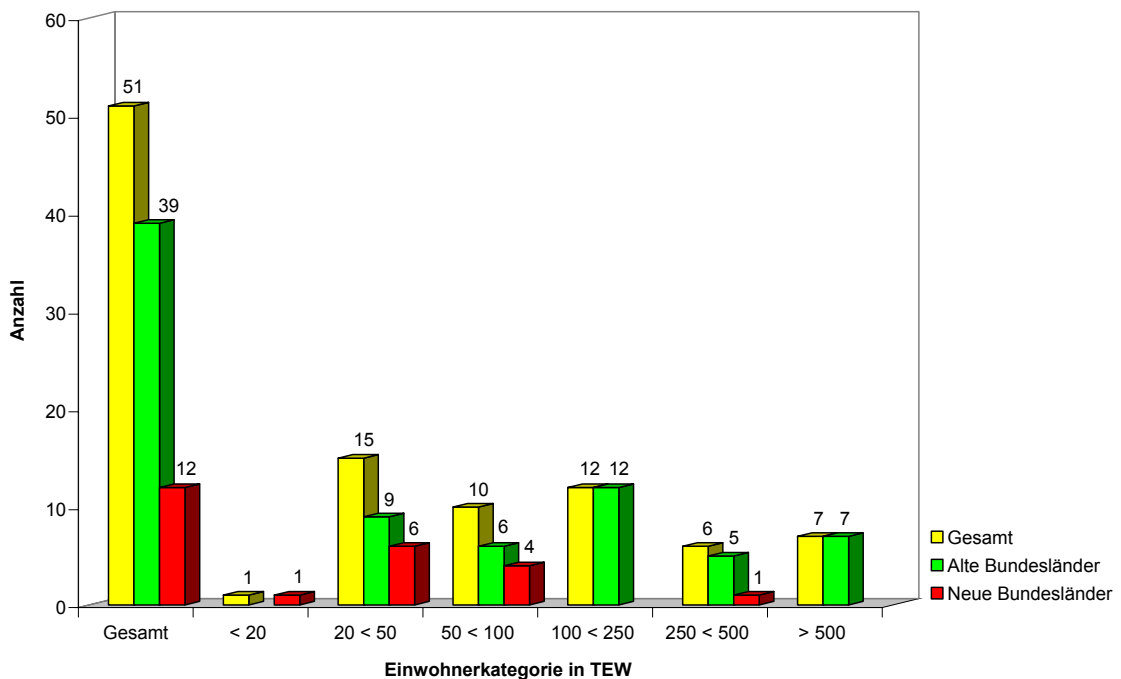
Es zeigt sich, dass gemessen an der Gesamtzahl der Städte in der jeweiligen Städteggruppe in den beiden unteren Städteggruppen der Anteil der Kommunen in den neuen Bundesländern mit 9 % (Städteggruppe 20 bis unter 50 TEW) bzw. 40 % (Städteggruppe 50 bis unter 100 TEW) deutlich höher ist als in den alten Bundesländern mit 2,6 % bzw. 8,2 %.

In den Städteggruppen 100 bis unter 250 TEW und 250 bis unter 500 TEW ergibt sich ein anderes Bild. Während in den neuen Bundesländern in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW von keiner Stadt ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, liegt der Anteil in den alten Bundesländern bei 27,7 %. In der nächst höheren Einwohnerkategorie (250 bis unter 500 TEW) bewegt sich der Anteil der Städte, die in den neuen Bundesländern einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, mit 33,3 % auf ähnlichem Niveau wie in den alten Bundesländern mit 41,7 %. Wie bereits erwähnt, gibt es in den neuen Bundesländern keine Städte mit mehr als 500 TEW.

Betrachten wir nun die 51 Städte der Gruppe QMS, die an der Fragebogenaktion teilgenommen haben, etwas genauer. Davon entfallen 39 qualifizierte Mietspiegel (76 %) auf Städte in den alten Bundesländern und 12 Mietspiegel (24 %) auf Städte in den neuen Bundesländern. Wie sich die qualifizierten Mietspiegel der teilnehmenden 51 Städte auf die neuen und alten Bundesländer in den jeweiligen Städteggruppen verteilen, ist aus der nachfolgenden Abb. 9 ersichtlich.

In 3 Städten (6 %) wurden qualifizierte Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden und in 48 Städten (94 %) qualifizierte Mietspiegel nur für das Gebiet der Gemeinde erstellt. Bei den 3 Städten, die einen qualifizierten Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden aufstellen, entstammen zwei aus der Städteggruppe 20 bis unter 50 TEW in den alten Bundesländern. Ein qualifizierter Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden wird in den neuen Bundesländern von einer Stadt in der Gruppe mit mehr als 50 und weniger als 100 TEW erstellt.

Abb. 9: Gibt es in Ihrer Stadt einen qualifizierten Mietspiegel?
(nach Einwohnerkategorie in den alten und neuen Bundesländern;
FB QMS, Frage 3; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

In 39 Städten (rund 77 %) wurden qualifizierte Mietspiegel innerhalb von 16 Monaten nach Inkrafttreten der Einzelregelung des § 558d BGB am 1.9.2001 eingeführt (FB QMS, Frage 6), die restlichen 12 qualifizierten Mietspiegel in den Jahren 2003 und 2004 (jeweils 6 Mietspiegel pro Jahr) und zwar überwiegend von Städten in den unteren Städtegruppen.¹⁹⁶ Die doch relativ hohe Zahl der Erstellungen qualifizierter Mietspiegel in den Jahren 2001 und 2002 ist unter anderem mit der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB zu erklären.¹⁹⁷ In einer ersten Bestandsaufnahme rund 1 ½ Jahre nach

¹⁹⁶ In der Gruppe 20 bis unter 50 TEW: 6 Mietspiegel; Gruppe 50 bis unter 100 TEW: 2 Mietspiegel; Gruppe 100 bis unter 250 TEW: 4 Mietspiegel und in den beiden obersten Städtegruppen jeweils 1 Mietspiegel.

¹⁹⁷ Gemäß dem Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), neu gefasst durch Bek. v. 21.9.1994, BGBl. I, S. 2494, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.4.2005, BGBl. I, S. 1073, Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB, konnten bei Mietspiegeln, die vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1.9.2001 erstellt wurden und den Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 und 2 BGB entsprachen, die Vorschriften des qualifizierten Mietspiegels angewendet werden, wenn die Gemeinde den Mietspiegel als solchen nach dem 1.9.2001 veröffentlichte.

Inkrafttreten der Mietrechtsreform hat Börstinghaus im Rahmen einer empirischen Studie festgestellt, dass aufgrund dieser Überleitungsvorschrift eine nicht unbeträchtliche Zahl von qualifizierten Mietspiegeln, die zunächst als nicht qualifizierte Mietspiegel erstellt worden sind, „nachträglich auf Grund der Überleitungsvorschrift durch bloße Bezeichnung qualifiziert“ (Börstinghaus, 2003, S. 380) und anschließend durch eine Indexfortschreibung angepasst worden sind (vgl. ebenda).

In 48 Städten (94 %) der teilnehmenden 51 Städte gab es bereits vorher durchschnittlich 16 Jahre¹⁹⁸ einen einfachen Mietspiegel; diese Städte konnten damit auf entsprechende Erfahrungen bei der Mietspiegelerstellung zurückgreifen (FB QMS, Frage 9). In 3 Städten (6 %), davon zwei Städte in Städteguppe 20 bis unter 50 TEW und einer Stadt in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW, wurde überhaupt zum ersten Mal ein Mietspiegel erstellt.

In ungefähr $\frac{2}{3}$ der Städte, bei denen bereits vorher ein einfacher Mietspiegel existierte, gab es keine Änderungen beim Übergang zu einem qualifizierten Mietspiegel (FB QMS, Frage 10; N=48). Rund $\frac{1}{3}$ der Städte, die bereits vorher über einen einfachen Mietspiegel verfügten, haben im Fragebogen unter anderem folgende Änderungen angegeben:¹⁹⁹

- „Umstellung von Tabellen- auf Regressionsmethode.“
- „Empirische Datenerhebung.“
- „Aufwendigere Dokumentation.“

War der Mietspiegel bereits zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht worden, so war es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat.

¹⁹⁸ Das Maximum liegt bei 36 Jahren, das Minimum bei 2 Jahren bei einer Standardabweichung von 9,9 Jahren.

¹⁹⁹ Wie bereits weiter oben erwähnt, wurde der einfache Mietspiegel teilweise von den Gemeinden im nachhinein als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet. Der Verfasser orientiert sich an den von den Gemeinden in den Fragebögen der Gruppe QMS gemachten Angaben, dass der Mietspiegel also solcher ein qualifizierter ist.

- „Repräsentative Stichprobe und mathematisch-statistische Auswertung.“
- „Angabe von Zu- und Abschlägen.“
- „Zusätzliche Aufnahme weiterer Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder.“
- „Tabellenveränderung und Erstellung eines Merkmalkatalogs.“

Darüber hinaus wurden von einigen der Städte „weitere Differenzierungen“, jedoch ohne konkrete Angaben, mitgeteilt.

Gemäß der laufenden Mietspiegelsammlung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hatten zum 1. Oktober 2003 von den Kommunen über 20.000 Einwohnern ungefähr die Hälfte einen Mietspiegel (siehe BT-Drucks. 15/2200, S. 15). Unterstellt man vereinfachend, dass es sich bei diesen Kommunen nur um Gemeinden mit Stadtrecht handelt, waren von 653 Gemeinden mit Stadtrecht und mehr als 20 TEW die Hälfte, also 326 Städte, im Besitz eines Mietspiegels. Abzüglich der 56 ermittelten Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und mehr als 20 TEW wären somit 269 Städte im Besitz eines einfachen Mietspiegels. Dies entspricht gemessen an der Gesamtzahl von 653 Städten einer Quote von 41,2 %. Wie bereits ausgeführt, liegt die Quote für Städte mit qualifiziertem Mietspiegel bei 8,6 %.

Als mit dem Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe das Thema qualifizierter Mietspiegel erstmalig aufkam,²⁰⁰ hielt es Rips (heute Bundesdirektor und Vorstandsmitglied des Deutschen Mieterbundes) bereits 1996 für wünschenswert, wenn Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern einen qualifizierten Mietspiegel erstellen würden (vgl. Rips, 1996 d, S. 145). Deshalb sollen in einem weiteren Vergleich die Quoten einfacher und qualifizierter Mietspiegel nur für die Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern betrachtet werden, um nähere Aussagen über den Verbreitungsgrad machen zu können.

²⁰⁰ Siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 3.

Nach dem Mietspiegelindex 2004 von F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH sind in den 190 Städten²⁰¹ mit mehr als 50 TEW insgesamt 148 Städte (rund 78 %) entweder im Besitz eines einfachen oder eines qualifizierten Mietspiegels (vgl. F+B, 2004, S. 3). Lässt man die in dieser Untersuchung ermittelten 39 Städte mit mehr als 50 TEW, die im Besitz eines qualifizierten Mietspiegels sind, außen vor, errechnet sich für die übrigen 109 Städte mit einfachem Mietspiegel und mehr als 50 TEW eine Quote von rund 57 %.

📌 Die Quote für die 39 Städte mit qualifiziertem Mietspiegel beträgt gemessen an der Gesamtzahl der 190 Städte mit mehr als 50 TEW fast 21 %. Bedenkt man, dass der „einfache“ Mietspiegel im Jahr 1974 offiziell im Gesetz verankert wurde, so hat es rund dreißig Jahre gedauert, um in den Städten mit mehr als 50 TEW eine Quote von 78 % zu erreichen. Im Vergleich dazu benötigte der qualifizierte Mietspiegel für einen Verbreitungsgrad von fast 21 % in den Städten mit mehr als 50 TEW gerade mal eine Laufzeit von etwa vier Jahren.

Bei der Fragebogenaktion QMS wurden 6 Städte ermittelt, die zum Zeitpunkt der Erhebung nach eigenen Angaben keinen qualifizierten Mietspiegel mehr hatten. Es handelt sich dabei um jeweils 3 Städte in den alten und neuen Bundesländern, bei denen bereits ein qualifizierter Mietspiegel existierte, eine Neuerstellung aus Kosten- oder Personalgründen nicht erfolgte bzw. keine Anpassung nach 2 Jahren durchgeführt wurde.²⁰² Gleichwohl beabsichtigen 5 dieser Städte (1 Stadt in der Gruppe 20 bis unter 50 TEW und 4 Städte mit mehr als 100 TEW) in absehbarer Zeit, der genaue Zeitpunkt wurde nicht genannt, die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

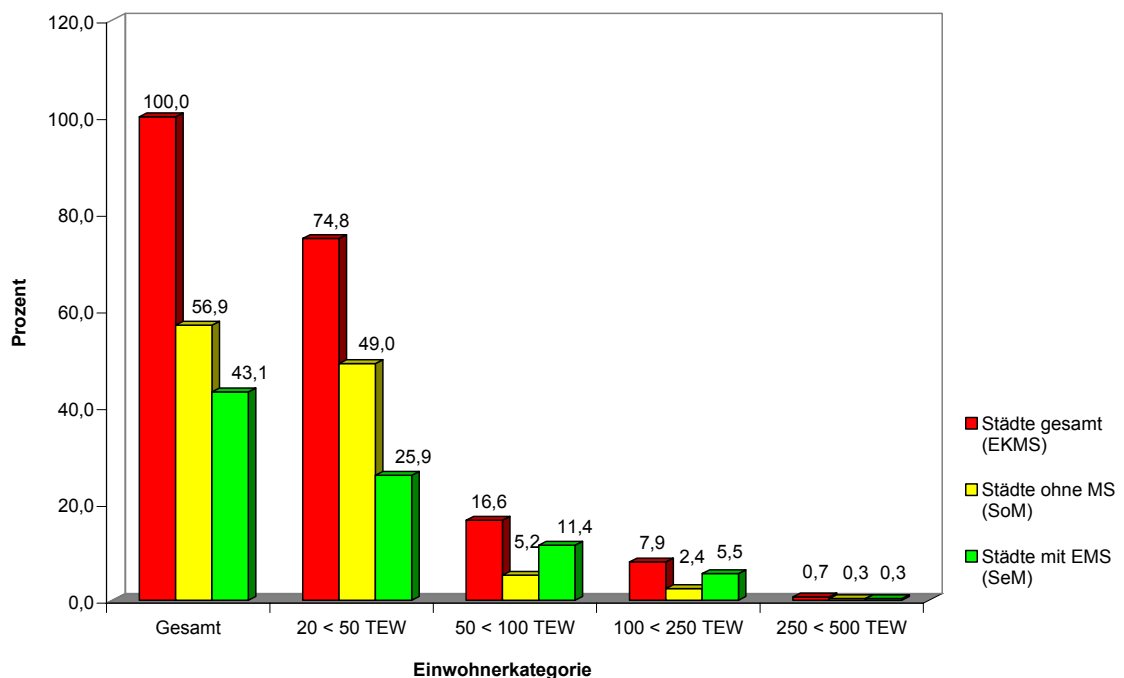
²⁰¹ Anmerkung: Der Verfasser kommt in der vorliegenden Untersuchung auf 191 Städte mit mehr als 50 TEW (siehe dazu Abb. 7). Der geringfügige Unterschied von einer Stadt ist für die Berechnung der Quoten jedoch zu vernachlässigen. Die mögliche Ursache für die Abweichung könnte an der Stadt Hannover (Mietdatenbank) liegen.

²⁰² In den alten Bundesländern je eine Stadt in der Städtegruppe unter 20 TEW, 100 bis unter 250 TEW und 250 bis unter 500 TEW und in den neuen Bundesländern eine Stadt in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW und zwei Städte in der Gruppe 250 bis unter 500 TEW.

Unter den 290 Städten der Gruppe EKMS, die an der Umfrage teilnahmen, befinden sich 165 Städte ohne Mietspiegel (fast 57 %), nachfolgend als „SoM“ bezeichnet, und 125 Städte mit einfachem Mietspiegel (rund 43 %), nachfolgend als „SeM“ bezeichnet. Entsprechend der weiter oben errechneten 269 Städte mit einfachem Mietspiegel hätten damit annähernd 47 % der Städte mit einfachem Mietspiegel an der Umfrage teilgenommen. Die Verteilung der Städte mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel auf die einzelnen Einwohnerkategorien ist der nachfolgenden Abb. 10 zu entnehmen.

Abb. 10: Gibt es in Ihrer Stadt einen Mietspiegel?

(nach Einwohnerkategorie ; FB EKMS, Frage 2; EKMS: N=290; SeM: N=125; SoM: N=165)



Quelle: Gruppe EKMS; eigene Darstellung

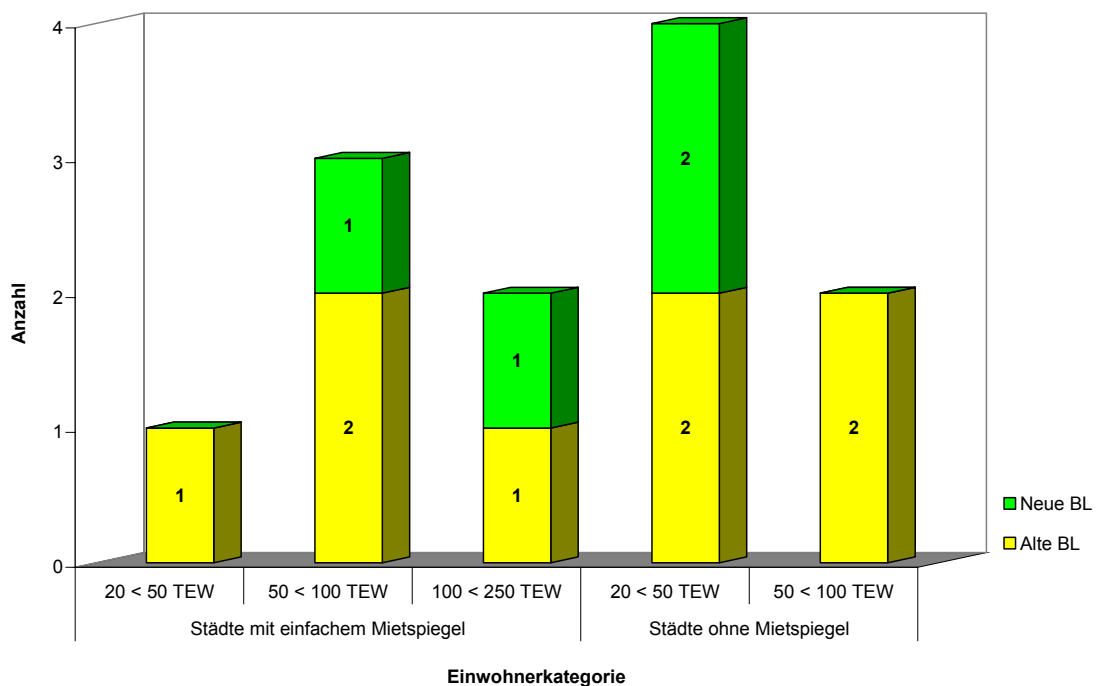
In der Gruppe SeM (125 Städte) haben ungefähr 75 % der Städte einen einfachen Mietspiegel für das Gebiet der Gemeinde erstellt, 24 % für das Gebiet mehrerer Gemeinden und 1 % für Teile einer Gemeinde (FB EKMS, Frage 2). Bei der Gruppe SoM (165 Städte) nehmen 10,3 % dieser Städte Bezug auf einen einfachen Mietspiegel und 5,5 % auf einen qualifizierten Mietspiegel in anderen Städten. Die ausgewiesenen Mieten in den einfachen und qualifizierten

Mietspiegeln dienen als Richtwerte, bei denen in der Regel ein Abschlag von 10 % bis 15 % erfolgt.

- ☛ Von den insgesamt 290 Städten der Gruppe EKMS planen 12 Städte (rund 4 %) in den kommenden Jahren die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (jeweils 6 Städte in der Gruppe SeM und SoM).

Davon wollen 8 Städte bereits für das Jahr 2004/2005 einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, während 4 Städte die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Jahre 2006 bis 2008 planen. In welcher Städtegruppe in den alten und neuen Bundesländern die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels geplant ist, kann der nachfolgenden Abb. 11 entnommen werden.

Abb. 11: Geplante Erstellungen qualifizierter Mietspiegel in Städten mit mehr als 20 TEW
(alte und neue BL nach Einwohnerkategorie; FB EKMS, Frage 5; N=12)



Quelle: Gruppe EKMS; eigene Darstellung

Abb. 11 zeigt, dass von den geplanten qualifizierten Mietspiegeln 8 in den alten und 4 in den neuen Bundesländern erstellt werden sollen. Sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern besteht hauptsächlich in den unteren

beiden Städtegruppen (20 bis unter 50 TEW und 50 bis unter 100 TEW) ein verstärktes Interesse an einer „qualifizierten“ Mietspiegelerstellung in den kommenden Jahren. In einer Stadt der untersten Städtegruppe, die bisher über keinen Mietspiegel verfügte, soll die Erstellung nur für Teile der Gemeinde erfolgen (FB EKMS, Frage 6). Die restlichen 11 Städte planen die Mietspiegelerstellung für das Gebiet der Gemeinde.

Bei einer Internetrecherche im August 2005 bei den 8 Städten, deren Planung eine Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für den Zeitraum 2004/2005 vorsah, konnte lediglich eine Stadt in den alten Bundesländern der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW ausgemacht werden, die ihr Planungsvorhaben bislang umsetzte. Bei einer weiteren Stadt in den alten Bundesländern und derselben Städtegruppe ist die Erhebung für den qualifizierten Mietspiegel gerade im Gange. Bei den restlichen 6 Städten ist lediglich ein einfacher Mietspiegel im Internet eingestellt oder es konnte kein Hinweis für das Vorhandensein eines Mietspiegels bzw. die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Internet gefunden werden.

6.1.2 Einflussfaktoren des Verbreitungsgrades

Nach diesem Überblick über den Verbreitungsgrad per 31.12.2004 sowie die geplanten Erstellungen kommen wir jetzt zu einigen der möglichen Gründe und Einflussfaktoren, die mehr oder weniger die Erstellung qualifizierter Mietspiegel und damit den Verbreitungsgrad beeinflussen.

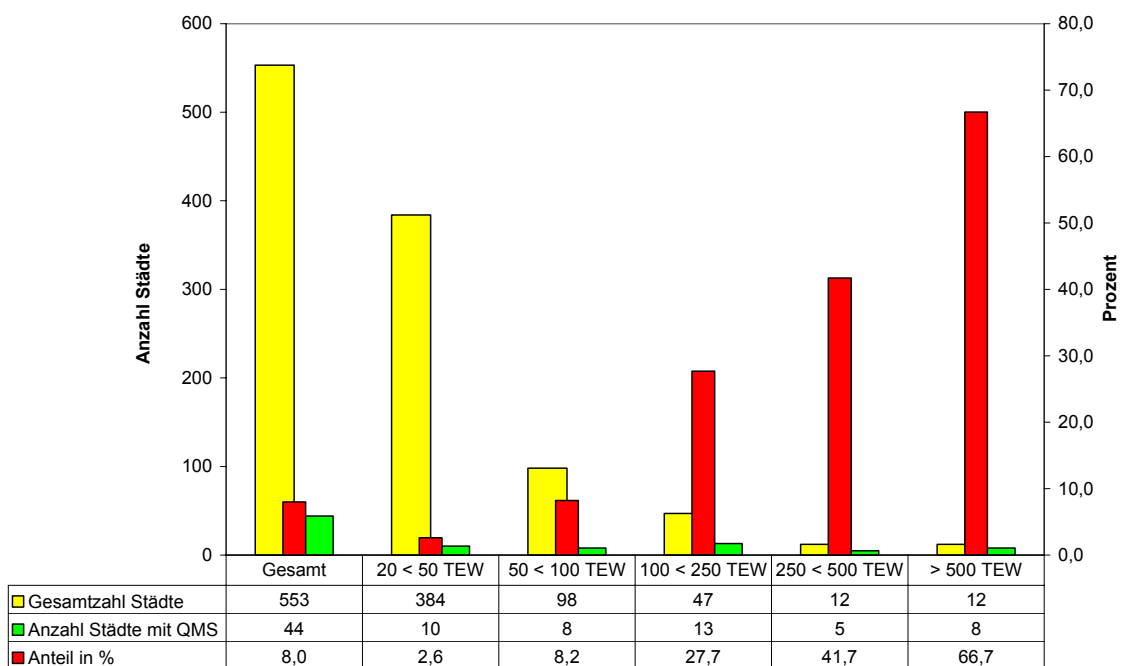
6.1.2.1 Stadtgröße und Mieterquote

Mit steigender Stadtgröße, bezogen auf die Einwohnerzahl, steigt bundesweit das Engagement zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels (siehe hierzu Abb. 7). Die Überprüfung eines eventuellen Zusammenhanges ergab einen Korrelationskoeffizienten von 0,38,²⁰³ d.h., mit zunehmender Stadtgröße steigt der Anteil der Städte, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, bzw. umgekehrt. In einer differenzierten Betrachtungsweise - alte und neue Bundesländer - ergibt sich für die alten Bundesländer ein ähnliches Bild wie für Gesamtdeutschland (siehe Abb. 12).

Da sich alle Städte mit mehr als 500 TEW in den alten Bundesländern befinden, gibt es in dieser Städtegruppe keinen Unterschied zu den bundesweiten Werten. In den darunter liegenden Städtegruppen der alten Bundesländer liegen im Vergleich zu Gesamtdeutschland nur geringfügige Abweichungen vor. Auch in den alten Bundesländern korreliert der Verbreitungsgrad mit zunehmender Stadtgröße (Korrelationskoeffizient liegt bei 0,44). Die Korrelation, sowohl bundesweit als auch in den alten Bundesländern, kann einerseits damit erklärt werden, dass größere Städte eher zur Finanzierung eines qualifizierten Mietspiegels in der Lage sind. Andererseits könnte auch die Mieterquote für den Verbreitungsgrad von Bedeutung sein.

Abb. 12: Verteilung / Anteil qualifizierter Mietspiegel in den alten Bundesländern in Städten mit mehr als 20 TEW

(nach Einwohnerkategorie; N=553)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

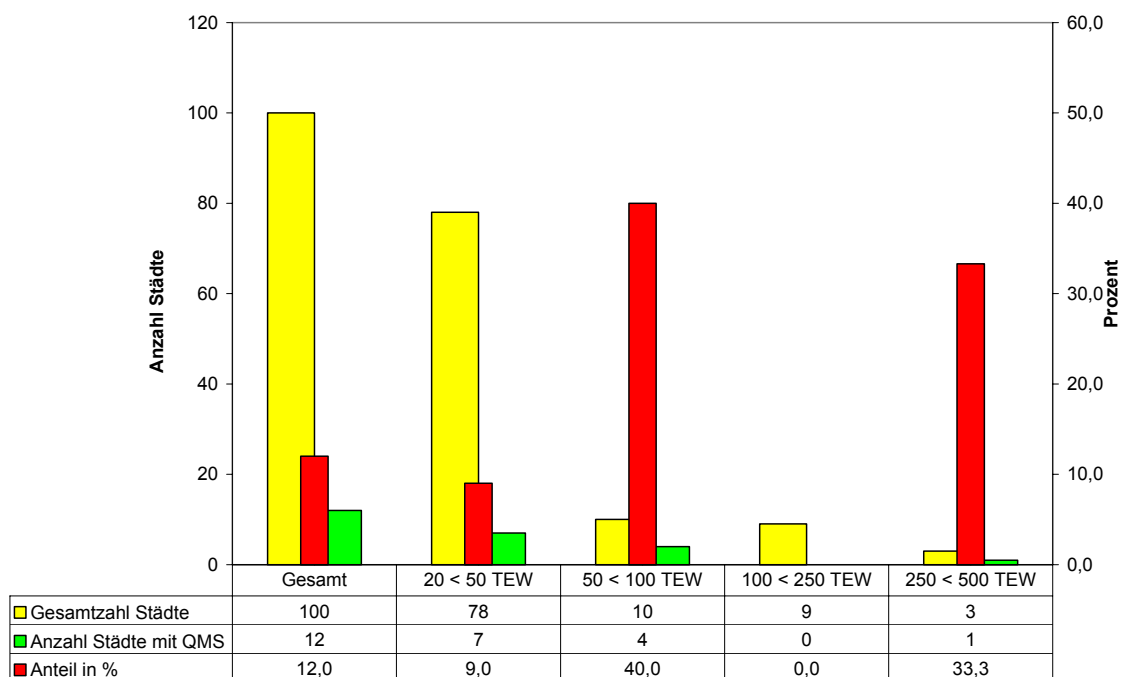
Von den insgesamt 347 Teilnehmern der Gruppen QMS und EKMS konnten 97 Städte ungefähr die Mieterquote für ihre Stadt beziffern (FB QMS, Frage 12; FB EKMS, Frage 11). Für diese 97 Städte errechnet sich im Durchschnitt eine

²⁰³ Korrelationskoeffizient nach Pearson.

Mieterquote von 61,8 %; in einer differenzierten Betrachtung für die Städte der alten Bundesländer von durchschnittlich 57,4 % und für die Städte der neuen Bundesländer von 72,6 %. Bei der Überprüfung des Zusammenhangs zwischen der Stadtgröße und der Mieterquote errechnet sich nach den Angaben der 97 Städte bundesweit ein Korrelationskoeffizient von 0,31 und für die alten Bundesländer von 0,48. Mit anderen Worten: Bundesweit bzw. in den alten Bundesländern steigt mit der Stadtgröße die Mieterquote bzw. umgekehrt. Es ist nahe liegend, dass der Verbreitungsgrad damit nicht nur von der Größe der Stadt (gemessen an der Einwohnerzahl) und eventuell deren finanzieller Ausstattung, sondern auch von der Mieterquote abhängt. Je höher die Mieterquote ist, desto größer wird das Interesse der Mieter bzw. ihrer Interessenvertreter sein, dass ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird.

In den neuen Bundesländern ergibt sich ein anderes Bild (siehe Abb. 13).

Abb. 13: Verteilung / Anteil qualifizierter Mietspiegel in den neuen Bundesländern in Städten mit mehr als 20 TEW
(nach Einwohnerkategorie; N=100)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Aus der Abb. 13 wird deutlich, dass in den unteren Städtegruppen der neuen Bundesländer bis 100 TEW, im Vergleich mit den unteren Städtegruppen der alten Bundesländer (siehe Abb. 12) bzw. mit den Städtegruppen für Gesamtdeutschland (siehe Abb. 7), eine erheblich höhere Zahl qualifizierter Mietspiegel erstellt wird. In den beiden oberen Städtegruppen ist dagegen die Bereitschaft wesentlich zurückhaltender. Es errechnet sich ein Korrelationskoeffizient von 0,10 zwischen dem Verbreitungsgrad und der Stadtgröße in den neuen Bundesländern. Das heißt, im Vergleich zu Gesamtdeutschland (Korrelationskoeffizient 0,38) bzw. zu den alten Bundesländern (Korrelationskoeffizient 0,44) besteht kein Zusammenhang, dass mit zunehmender Stadtgröße die Zahl der Städte steigt, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Die Abb. 13 offenbart allerdings, dass in den neuen Bundesländern in der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW bzw. 50 bis unter 100 TEW der Anteil der Städte, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, mit 9 % bzw. 40 % deutlich höher ist als in den beiden gleichen Städtegruppen der alten Bundesländer (2,6 % bzw. 8,1 %). Eine mögliche Erklärung an der verstärkten Aufstellung qualifizierter Mietspiegel in diesen Städtegruppen, verglichen mit den jeweiligen Städtegruppen der alten Bundesländer, könnte darin gesehen werden, dass die Mieterquote im Durchschnitt in den Städten der neuen Bundesländer rund 20 % höher liegt. Wie noch im folgenden Kapitel 6.1.2.2 aufgezeigt wird, werden in den Klein- und Mittelstädten bis 100 TEW die qualifizierten Mietspiegel überwiegend ohne Beteiligung Dritter, d.h. in Eigenregie erstellt. Möglich ist deshalb auch, dass in den Kommunen der neuen Bundesländer mehr Personalressourcen für eine Mietspiegelerstellung zur Verfügung stehen.

Obwohl die Überprüfung des Zusammenhangs zwischen der Stadtgröße und der Mieterquote in den neuen Bundesländern einen Korrelationskoeffizienten von 0,35 ergab und in den höheren Städtegruppen mit mehr als 100 TEW eine Mieterquote von mehr als 80 % vorliegt, besteht bei diesen Städten, trotz hoher Mieterquote, wenn überhaupt, nur ein geringes Interesse an der Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Rein spekulativ könnte dies u.a. daran liegen, dass in diesen Städten ein extremer Mietermarkt vorliegt und ein qualifizierter Mietspiegel bzw. überhaupt ein Mietspiegel nicht unbedingt erforderlich ist. Eine weitere Überlegung besteht dahingehend, dass in den Großstädten der neuen Bundesländer zwar ein Bedarf besteht, die Personalausstattung oder aber finanzielle Faktoren die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht erlauben.

6.1.2.2 Finanzielle Faktoren

Durch die Fragebogenaktion QMS konnten 6 Städte ermittelt werden, die in den Jahren 2001 und 2002 einen qualifizierten Mietspiegel aufstellten, ein solcher zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch nach Angaben der befragten Städte nicht mehr vorliegt (FB QMS, Frage 3). Für die Hälfte dieser Städte liegt die Ursache hierfür in den hohen Kosten der Erstellung (FB QMS, Frage 4).²⁰⁴ Gleichwohl möchten diese Städte, vor allem jene, bei denen die Erstellung aus Kostengründen scheiterte, in absehbarer Zeit, sobald sich die Haushaltslage in der Kommune gebessert hat, wieder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen (FB QMS, Frage 5). Eine Stadt möchte in Zukunft ganz auf die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verzichten.²⁰⁵

Von den 51 teilnehmenden Städten der Gruppe QMS, die derzeit im Besitz eines qualifizierten Mietspiegels sind, haben 2 der befragten Städte (4 %) mitgeteilt, dass eine erneute Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus Kostengründen ausgeschlossen werden kann (FB QMS, Frage 34). In 29 Städten (rund 57 %) ist die Erstellung eines neuen Mietspiegels nach vier Jahren nicht gefährdet (FB QMS, Frage 35). In diesen Städten wird bzw. soll der qualifizierte Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 558d Abs. 2 S. 3 BGB nach vier Jahren neu erstellt werden.

🗨 In 20 Städten (~ 39 %) ist die Neuerstellung nach vier Jahren aufgrund hoher Kosten und eines angespannten Finanzhaushalts gefährdet. Da es sich bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach Angaben der Kommunen um keine Pflichtaufgabe handelt, werden diese aufgrund der bestehenden Haushaltsproblematik immer mehr dazu gezwungen, freiwillige Aufgaben, wie die Mietspiegelerstellung, zu streichen.

²⁰⁴ Weitere Gründe waren, dass keine Aktualisierung des Mietspiegels nach zwei Jahren erfolgte, da die Entscheidung des Stadtrats noch nicht vorliegt, im Arbeitskreis, u.a. bestehend aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, keine Einigung über die Fortschreibung erzielt werden konnte und zur Wahrung des Konsenses der Vermieterseite entsprochen und keine formelle Erklärung abgegeben wurde.

²⁰⁵ Bei der Stadt, die auch in Zukunft keinen qualifizierten Mietspiegel mehr erstellen möchte, handelt es sich um eine Großstadt in den neuen Bundesländern (250 bis unter 500 TEW).

Wie bereits erwähnt, haben 34 Städte (67 %) der Gruppe QMS im Fragebogen mitgeteilt, dass es beim Übergang vom einfachen zum qualifizierten Mietspiegel keine Änderungen gab im Großen und Ganzen der vormals aufgestellte einfache Mietspiegel also übernommen wurde (siehe dazu Kapitel 6.1.1). Davon sehen 10 Städte (rund 30 %), die keine Änderungen beim Übergang vorgenommen haben, eine zukünftige Erstellung aufgrund der Finanzlage der Kommune als gefährdet, insofern wäre wahrscheinlich auch bei diesen Städten die Erstellung eines einfachen Mietspiegels gefährdet.

Auch in der Gruppe EKMS, Städte mit einfachem bzw. Städte ohne Mietspiegel, war die Nennung von zu hohen Kosten mit rund 75 % der 290 befragten Städte das wesentliche Kriterium dafür, dass von der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels abgesehen wird.

6.1.2.2.1 Kosten der Erstellung

Es zeigt sich, dass die Erstellungskosten für den Verbreitungsgrad offensichtlich eine wesentliche Rolle spielen. Bereits im Jahr 1996 hat die Bund-Länder-Arbeitsgruppe (BLAG) in ihrem Bericht darauf hingewiesen, dass die Neuerstellung eines Mietspiegels, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, nicht unerhebliche Kosten zwischen 50.000 Euro und 500.000 Euro verursacht (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 134).

So hat bspw. das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (Bearbeitung des Gutachtens: Dr. Bernhard Schmidt) der Stadt Esslingen (Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW) im Herbst 2002 die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu einem Preis von 49.900,- Euro zzgl. MWSt. angeboten, wobei davon ausgegangen wurde, dass das EMA-Institut (bis auf wenige Eigenleistungen der Stadt Esslingen) alle Arbeiten übernimmt (vgl. Schmidt, 2003, S. 10). Das Angebot zu den genannten Konditionen umfasst u.a. folgende Module (siehe ebenda):

- (1) die Erstellung des endgültigen Untersuchungskonzept, Teilnahme an max. 4 Arbeitssitzungen, Vor- und Nachbearbeitung der Sitzungen, Mithilfe bei der Öffentlichkeitsarbeit, juristische Beratung und begleitende Beratung der gesamten Mietspiegelerstellung (Modulpreis: 5.500,- Euro);

- (2) Auswahl und Ziehung der Stichprobe für einen Nettostichprobenumfang von insgesamt ca. 800 mietspiegelrelevanten Haushalten, Vorbereitung der Erhebungsaktion (Modulpreis: 2.400,- Euro);
- (3) Organisation und Durchführung der Befragung, Überwachung der Erhebungsphase (Modulpreis: 17.500,- Euro);
- (4) Kontrolle des Rücklaufs, Übertragung der Daten auf Datenträger, Datenabgleich und Datenbereinigung (Modulpreis: 4.000,- Euro);
- (5) Analyse und Auswertung der Daten sowie Erstellung des Mietspiegels in Textform, Programmierung und Bereitstellung eines Online-Mietspiegels (Modulpreis: 16.000,- Euro);
- (6) verfassen des Arbeitsberichts zur Dokumentation der Vorgehensweise (Modulpreis: 2.300,- Euro);
- (7) Sonstige Kosten wie Reisekosten, Kommunikations- und Portokosten, Druckkosten, Büromaterialien usw. (Modulpreis: 2.200,- Euro).

Für weitere über die in Modul 1 hinausgehenden Arbeitssitzungen vor Ort werden als Stundensätze (netto) pro Wissenschaftler 70,- Euro und für nicht-wissenschaftliches Personal 32,- Euro berechnet (siehe ebenda, S. 11).

Um nähere Details über die Kosten der Neuerstellung in Erfahrung zu bringen, wurden die Teilnehmer der Gruppe QMS um eine Schätzung der Erstellungskosten (Eigen- und Fremdkosten) gebeten, da davon ausgegangen wurde, dass eine konkrete Angabe der Kosten für die Eigenleistung aufgrund der dem öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesen zugrunde liegenden kameralen Buchhaltung nur bedingt möglich ist.

Zu den entstandenen Kosten der Erstellung machten von den 51 Städten mit qualifiziertem Mietspiegel 39 Städte (76 %) Angaben über deren Höhe, 5 Städte (10 %) „wollten“ die Erstellungskosten aus Gründen der Vertraulichkeit nicht

nennen und 7 Städte (14 %) „konnten“ keine Auskunft über die Höhe der Erstellungskosten geben. Bei 59 % der 39 Städte, die ungefähr die Eigen- und Fremdkosten benennen konnten, liegen die Erstellungskosten unter 50.000 Euro, bei rund 87 % unter 100.000 Euro und in 13 % der Städte belaufen sich die Erstellungskosten auf mehr als 100.000 Euro (FB QMS, Frage 33).

Die Kosten der Erstellung sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Inwieweit welche Faktoren wie stark die jeweilige Kostenhöhe der Mietspiegelerstellung in den unterschiedlichen Städten beeinflussen, lässt sich aus der Sicht eines unabhängigen Betrachters nur schwerlich beantworten. Es dürfte jedoch unstrittig sein, dass bei der Datenerhebung beispielsweise die Faktoren „Vollerhebung oder einfache Zufallsstichprobe“ sowie der „Umfang der Stichprobe“ sowie bei der Erhebungsart die „Art der Erhebung (z.B. mündlich oder schriftlich)“²⁰⁶ bei der Mietspiegelerstellung eine beachtliche Rolle hinsichtlich der Kostenfrage spielen.

Gleiches gilt auch hinsichtlich der Auswertungsmethode, ob die Tabellen- oder Regressionsmethode zur Anwendung kommt. Bei Mietspiegeln, die auf Basis der Regressionsmethode berechnet werden, ist die Erstellung deutlich aufwendiger (vgl. Ronning, 1999, S. 22). Aber auch die Berücksichtigung der Anzahl der Wohnwertmerkmale dürfte bei der Kostenfrage eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Je mehr Wohnwertmerkmale in die Mietspiegelerstellung miteinbezogen werden, desto kostspieliger dürfte die Erstellung sein. Auch muss davon ausgegangen werden, dass eine Vergabe der Mietspiegelerstellung aus kostentechnischen Gründen erfolgt, weil dafür beispielsweise nicht die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung stehen und typische Kostentreiber, wie die zusätzliche Einstellung von Fachpersonal oder Lerneffekte, vermieden werden sollen. Inwieweit der Faktor „Beteiligung Dritter“ bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels deshalb die Kosten beeinflusst, lässt sich nur im Rahmen eines Vergleichs der kalkulierten Eigenkosten mit den angebotenen Fremdleistungen feststellen. Je nachdem, welche und wie viele dieser Faktoren bei der Erstellung herangezogen werden, wird die

²⁰⁶ Hinsichtlich der Preisrelationen bei der Befragungsart ist nach Meinung von Börstinghaus/Clar davon auszugehen, dass „mündliche Interviews etwa das Drei- bis Vierfache von schriftlichen Befragungen kosten und etwa doppelt so teuer sind wie telefonische Umfragen“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 230).

Höhe der Kosten variieren. Die Kosten der Städte, die die Erstellungskosten benennen konnten, sowie deren wesentliche Bestimmungsfaktoren sind folgender Tab. 10 zu entnehmen (FB QMS, Fragen 15, 19, 26, 30, 31, 32, 33, 35).

Tab. 10: Erstellungskosten und Kostenfaktoren
(nach Einwohnerkategorie; N=39)

Einwohnerkategorie	BL alt/neu	Kostenkategorie in Tsd. Euro	Erstellung gefährdet	Beteiligung Dritter ¹	Datenerhebung ²	Umfang Netto-stichprobe	Art der Befragung ³	Anzahl Wohnwertmerkmale	Auswertungsmethode ⁴
< 50 TEW									
Stadt 1	alt	< 10	ja	nein	VE	3.800	s	5	T
Stadt 2	alt	< 10	nein	nein	VE	2.500	s	4	T
Stadt 3	alt	< 10	nein	nein	VE	3.000	s	5	T
Stadt 4	alt	10 < 30	nein	nein	EZ	5.500	ms	4	T
Stadt 5	alt	10 < 30	nein	ja	VE	4.000	s	5	R
Stadt 6	neu	< 10	ja	nein	VE	3.000	s	4	T
Stadt 7	neu	< 10	nein	nein	VE	14.000	s	3	T
Stadt 8	neu	< 10	nein	nein	EZ	700	s	4	T
Stadt 9	neu	< 10	nein	nein	VE	k.A.	s	5	T
Stadt 10	neu	10 < 30	ja	nein	VE	11.300	ms	5	T
50 < 100 TEW									
Stadt 11	alt	< 10	nein	nein	VE	k.A.	s	5	T
Stadt 12	alt	< 10	ja	ja	EZ	12.000	mt	3	R
Stadt 13	alt	10 < 30	nein	ja	EZ	550	mt	4	R
Stadt 14	alt	30 < 50	ja	ja	EZ	2.000	m	5	R
Stadt 15	alt	50 < 100	ja	nein	EZ	3.000	s	5	T
Stadt 16	alt	50 < 100	ja	ja	EZ	600	m	5	R
Stadt 17	neu	< 10	nein	nein	VE	22.000	s	5	T
Stadt 18	neu	10 < 30	ja	nein	VE	17.000	ms	4	T
Stadt 19	neu	50 < 100	nein	nein	EZ	k.A.	s	5	T
100 < 250 TEW									
Stadt 20	alt	< 10	nein	nein	EZ	600	ms	5	T
Stadt 21	alt	30 < 50	nein	nein	DGZ	6.000	s	4	T
Stadt 22	alt	30 < 50	ja	ja	EZ	2.200	s	5	R
Stadt 23	alt	50 < 100	ja	ja	DGZ	2.000	m	5	T
Stadt 24	alt	50 < 100	ja	ja	DGZ	11.000	m	5	T
Stadt 25	alt	50 < 100	nein	nein	DGZ	7.000	s	5	T
Stadt 26	alt	50 < 100	ja	nein	EZ	3.000	t	5	R
Stadt 27	alt	50 < 100	ja	ja	EZ	1.000	ms	5	R
Stadt 28	alt	50 < 100	nein	nein	DGZ	4.400	s	4	T
Stadt 29	alt	100 < 150	ja	ja	EZ	1.700	ms	5	T
250 < 500 TEW									
Stadt 30	alt	30 < 50	nein	nein	DGZ	23.600	s	5	T
Stadt 31	alt	50 < 100	ja	nein	EZ	10.200	ms	4	T
Stadt 32	alt	50 < 100	nein	ja	EZ	4.600	s	5	R
Stadt 33	alt	100 < 150	nein	nein	DGZ	12.800	m	3	T
Stadt 34	alt	150 < 250	nein	nein	EZ	3.600	m	5	R
Stadt 35	neu	100 < 150	ja	ja	DGZ	6.900	ms	5	T
> 500 TEW									
Stadt 36	alt	10 < 30	nein	nein	EZ	2.000	s	5	T
Stadt 37	alt	10 < 30	ja	nein	EZ	k.A.	s	4	R
Stadt 38	alt	30 < 50	nein	nein	DGZ	3.400	s	4	T / R
Stadt 39	alt	> 250	nein	ja	DGZ	155.000	ms	5	T / R

¹ z.B. Institute, Universitäten

² VE (Vollerhebung), EZ (Einfache Zufallsstichprobe), DGZ (Disproportional geschichtete Zufallsstichprobe)

³ s (schriftlich), m (mündlich), t (telefonisch), ms (mündlich/schriftlich), mt (mündlich/telefonisch)

⁴ T (Tabellenmethode), R (Regressionsmethode), T/R (Kombination Tabellen-/Regressionsmethode)

Quelle: Gruppe QMS; eigene Erhebungen

Es zeigt sich, dass, bis auf die Gruppe mit den kleinsten Städten (weniger als 50 TEW), die Kostenfaktoren den unterschiedlichsten Einfluss auf die Kostenhöhe ausüben. In den meisten Städten dieser Gruppe, unabhängig davon, ob sich die Städte in den alten oder neuen Bundesländern befinden, ergeben sich keine außergewöhnlichen Ergebnisse. Die Erstellungskosten liegen im Bereich bis zu 30.000 Euro, bei der Mehrzahl der Städte in dieser Gruppe sogar unter 10.000 Euro, bei fast identischen Erstellungsfaktoren.²⁰⁷ Die Gründe für die doch eher niedrigen Kosten in dieser Einwohnerkategorie, trotz Vollerhebung, sind einerseits im Umfang des Wohnungsbestandes zu sehen, andererseits darin, dass nach Angaben einiger Städte die Daten von Großvermietern bzw. größeren Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wurden. In drei Städten dieser Gruppe ist die Erstellung aus Kostengründen in den kommenden Jahren gefährdet, wobei von zwei Städten Erstellungskosten mit weniger als 10.000 Euro genannt wurden.

In den oberen Städtegruppen sind die Spannweiten der Erstellungskosten dagegen wesentlich größer. In der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW liegen die Kosten der Mietspiegelerstellung in einigen Städten unter 10.000 Euro, während andere Städte Kosten zwischen 50.000 und unter 100.000 Euro für die Erstellung aufwenden. Ähnliches gilt für die Städtegruppen 100 bis unter 250 TEW und 250 bis unter 500, wobei die Spannweiten in diesen beiden Gruppen noch größer werden.

Während in der Gruppe der kleinsten Städte die Daten in den jeweiligen Städten größtenteils in der Form der Vollerhebung gewonnen wurden, kommt in den oberen Städtegruppen als Datenerhebung fast nur noch die kostengünstigere Zufallsstichprobe (einfach oder geschichtet) zur Anwendung. Es zeigt sich aber auch, dass in den oberen Städtegruppen, wie zu erwarten, bei Anwendung der schriftlichen Erhebungsart die Kosten in den meisten Städten günstiger waren.

Klammert man in der obersten Städtegruppe den Ausreißer (Stadt 39, Großstadt mit über 1 Million Einwohner) aus, so ergibt sich bei den Städten in der

²⁰⁷ Schriftliche Vollerhebung mit Berücksichtigung von 4 bzw. 5 Wohnwertmerkmalen und Auswertung der Daten anhand der Tabellenmethode.

Kategorie mit mehr als 500 TEW ein weitestgehend einheitliches Bild, was die Erstellungskosten anbelangt (Spannweite zwischen 10.000 bis unter 50.000 Euro). Dass die Städte 36, 37 und 38 in dieser obersten Stadtgruppe im Vergleich zu den darunter liegenden Städtegruppen mithin den geringsten Betrag für die Erstellung eines Mietspiegels aufbringen, könnte, wie bereits erwähnt, darauf zurückzuführen sein, dass alle 3 Städte bei der Erhebung der Daten die kostengünstige Variante der schriftlichen Befragung anwenden und auf die Beteiligung Dritter verzichten.

Aus der Tab. 10 wird auch ersichtlich (klammert man die oberste Städtegruppe aus), dass in jenen Städten, bei denen an der Erstellung Dritte (Institute oder Universitäten) beteiligt waren, im Vergleich zu den Städten in der jeweiligen Städtegruppe, wo dies nicht der Fall war, die Erstellungskosten offensichtlich nicht höher oder niedriger waren.

Insgesamt führt die Berücksichtigung der unterschiedlichsten Kostenfaktoren bei den Städten in der jeweiligen Städtegruppe zu unterschiedlichen Erstellungskosten. Insoweit ist auch die Nennung unterschiedlicher Kosten nichts Außergewöhnliches. Auffallend ist allerdings, dass in einigen Städten bei fast identischer Einwohnerzahl und weitestgehender Übereinstimmung der Kostenfaktoren die Erstellungskosten erheblich variieren.

So beispielsweise bei der Stadt 11 mit rund 85.000 Einwohnern und der Stadt 19 mit rund 95.000 Einwohnern in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW. Nach Angaben dieser beiden Städte liegt keine Beteiligung Dritter vor, die Auswertungsmethode, die Befragungsart und auch die Berücksichtigung der Anzahl der Wohnwertmerkmale sind identisch. Die Datenerhebung erfolgt bei der Stadt 11 sogar mittels einer kostenintensiveren Vollerhebung, trotzdem liegen die Erstellungskosten bei dieser Stadt lediglich in der Kategorie bis 10.000 Euro, während die Stadt 19 bei Ziehung einer einfachen Zufallsstichprobe Kosten für die Erstellung in der Kategorie 50.000 bis unter 100.000 Euro nennt.

Eine ähnliche Situation liegt bei einem Vergleich der Stadt 20 (rund 190.000 Einwohner) mit der Stadt 29 (rund 210.000 Einwohner) in der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW vor. Bei fast identischen Kostenfaktoren (Befragungsart, Auswertungsmethode, Anzahl der Wohnwertmerkmale, Datenerhebung) nennt

die Stadt 20 Erstellungskosten von weniger als 10.000 Euro, während die Stadt 29, bei der Dritte an der Erstellung beteiligt waren, Kosten in Höhe zwischen 100.000 und 150.000 Euro angibt.

6.1.2.2.2 Kosten der Fortschreibung (Anpassung)

Wie bei den Erstellungskosten wurden die Teilnehmer der Gruppe QMS auch um die Nennung der ungefähren Kosten der Fortschreibung gebeten. Von 34 Städten (rund 67 %) wurden Angaben zu den Kosten der Fortschreibung gemacht. 15 Städte (29 %) „konnten“ die Fortschreibungskosten nicht mitteilen und 2 Städte (4 %) „wollten“ aus Gründen der Vertraulichkeit keine Angaben machen.²⁰⁸ Bei 24 Städten (etwa 71 %), die Angaben zu den Fortschreibungskosten machen konnten, liegen diese unter 10.000 Euro und in 4 Städten (fast 12 %) zwischen 10.000 und 30.000 Euro, unabhängig von der Art der Anpassung. Kosten der Fortschreibung von mehr als 50.000 Euro fallen nur an, wenn die Anpassung mittels Stichprobe oder im Zuge einer anderen Anpassung (Neuerstellung) erfolgt (FB QMS, Frage 38 und Frage 40).

Bei den Kosten der Fortschreibung sind vor allem zwei Ergebnisse bemerkenswert (siehe Tab. 11). Während beim Großteil der Städte in sämtlichen Städtegruppen, die eine Anpassung mittels Verbraucherpreisindex (VPI) durchführen, die Kosten unter 10.000 Euro liegen, benötigt eine Stadt in den alten Bundesländern in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW für dieselbe Art der Anpassung einen Betrag zwischen 30.000 Euro und 50.000 Euro. Die Anpassungskosten in dieser Stadt mittels VPI sind beachtlich, wenn man bedenkt, dass die gleiche Stadt für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nach eigenen Angaben einen Betrag zwischen 50.000 bis unter 100.000 Euro aufwendet.

²⁰⁸ Unter den Städten, die die Fortschreibungskosten nicht mitteilen konnten, befanden sich auch Städte, die erst vor kurzer Zeit einen qualifizierten Mietspiegel erstellten und eine Fortschreibung noch nicht zur Diskussion stand.

Tab. 11: Wie hoch sind ungefähr die Kosten der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels?
(nach Einwohnerkategorie; FB QMS, Frage 40; N=34)

Einwohner- kategorie	Kostenkategorie / Art der Anpassung (VPI=mittels Verbraucherpreisindex; SP=mittels Stichprobe; AA=andere Anpassung)														
	bis < 10.000 Euro			10.000 bis < 30.000 Euro			30.000 bis < 50.000 Euro			50.000 bis < 100.000 Euro			> 250.000 Euro		
	VPI	SP	AA	VPI	SP	AA	VPI	SP	AA	VPI	SP	AA	VPI	SP	AA
< 20 TEW	1														
20 < 50 TEW	4	2	1		1										
50 < 100 TEW	5	1					1				1				
100 < 250 TEW	1	3	1	1							1				
250 < 500 TEW	1		2	1				1			1				
> 500 TEW	2				1										1
Gesamt	14	6	4	2	2		1	1			3				1

Quelle: Gruppe QMS; eigene Erhebungen

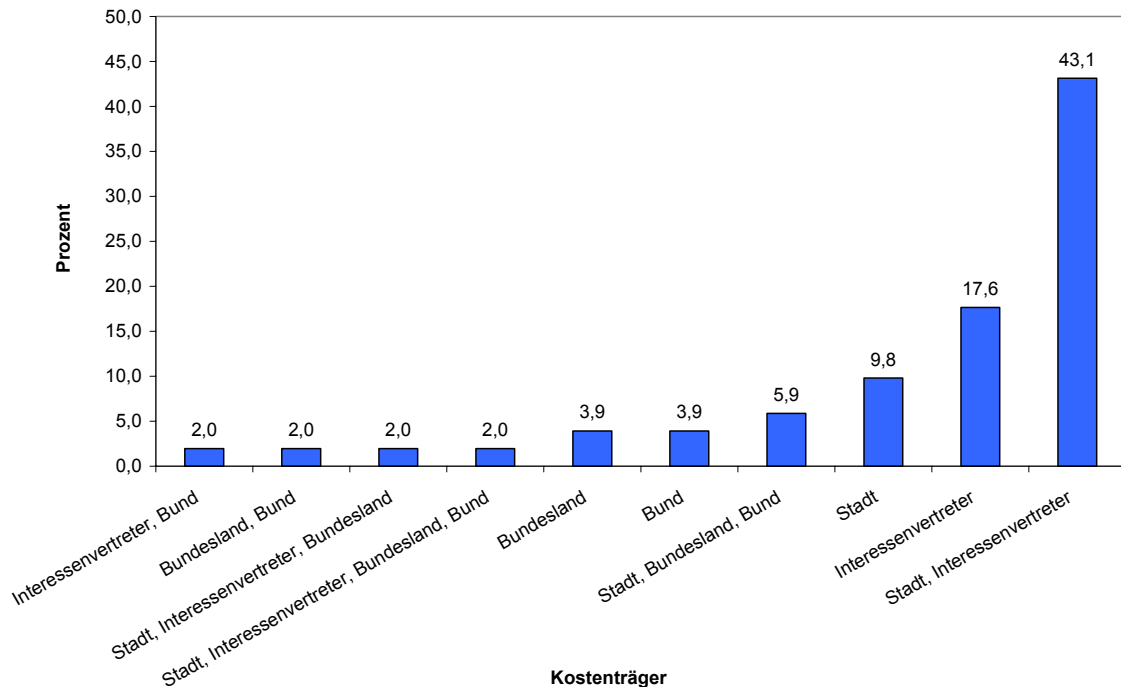
Auch in der Stadtgruppe 100 bis unter 250 TEW gibt es eine Stadt, deren Angaben zu den Kosten der Erstellung als auch zu den Kosten der Fortschreibung mittels VPI etwas kurios anmuten und eher aus dem Rahmen fallen. Sowohl für die Mietspiegelerstellung als auch für die Anpassung mittels VPI wird jeweils ein Betrag von weniger als 10.000 Euro aufgewendet.

6.1.2.2.3 Finanzierung qualifizierter Mietspiegel

Alleinige Kostenträger der Mietspiegelerstellung sind nach Angaben der 51 Teilnehmer der Gruppe QMS zu 80 % die Städte (FB QMS, Frage 16).

Lediglich rund 10 % der Städte in der Gruppe QMS sind der Auffassung, dass „nur“ die Stadt alleiniger Kostenträger sein sollte. Etwa 43 % der Städte, und damit der Großteil, würden es begrüßen, wenn sowohl die Städte als auch die Interessenvertreter die Kosten der Erstellung gemeinsam tragen würden. Rund 18 % der Befragten sind der Ansicht, dass die Interessenvertreter die alleinigen Kostenträger sein sollten (siehe Abb. 14).

Abb. 14: Wer sollte der Kostenträger der Mietspiegelerstellung sein?
(FB QMS, Frage 59; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Nach Angaben der 51 Teilnehmer der Gruppe QMS dient in ungefähr 16 % der Mietspiegelbroschüren die Platzierung von Werbeanzeigen als zusätzliche Einnahmequelle.²⁰⁹ Lediglich in knapp 20 % der Städte erfolgt eine Beteiligung an den Kosten durch die Interessenvertreter oder sonstige Institutionen nach folgenden Angaben (FB QMS, Frage 16):

- „Stadt: Übernahme von Sachkosten (Porto); Kreis: Übernahme anteiliger Personalkosten.“ (Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW).
- „Datenbereitstellung und Übernahme der jeweiligen eigenen Kosten der Mitwirkenden.“ (Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW).

²⁰⁹ Nach Auskunft einiger Ansprechpartner in den Städten, die für die Mietspiegelerstellung zuständig sind, ist die Bereitschaft von Unternehmen und Banken, im Mietspiegel Werbung zu veröffentlichen, nicht zuletzt aufgrund der relativ geringen Anzahl der Werbekontakte, aber auch der gesamtwirtschaftlichen Lage eher rückläufig.

- „Hauptkostenträger die Stadt, Kostenbeteiligung der Interessenvertreter.“ (Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW).
- „Mietervertretung: Kostenbeteiligung ca. 2.500 Euro, Vermietervertretung ca. 6.500 Euro.“ (Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW).
- „Stadt: Personalkosten; nichtstädtische Institutionen: Sachkosten von ca. 24.000 Euro.“ (Städtegruppe 250 bis unter 500 TEW).
- „Beteiligung an den Kosten durch Interessenvertreter.“ (Städtegruppe 250 bis unter 500 TEW).
- „Stadt: Durchführung der Umfrage und Berechnung; Übernahme der Druckkosten durch Andere.“ (Städtegruppe mit mehr als 500 TEW).
- „Übernahme 50 % der Kosten durch die Stadt, gleichmäßige Verteilung der restlichen 50 % der Kosten auf die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter.“ (Städtegruppe mit mehr als 500 TEW).
- „Sponsoring der Interessenvertreter der Vermieter in Form von Auslobung von Preisen bei der Mietbefragung (Preisausschreiben).“ (Städtegruppe mit mehr als 500 TEW).
- „Kostenbeteiligung durch die ... Bank.“ (Städtegruppe mit mehr als 500 TEW).

Während in knapp über der Hälfte der teilnehmenden 51 Städte der Bezug der Mietspiegelbroschüre kostenfrei ist, ist der Verkauf der Mietspiegelbroschüre in 25 Städten (49 %) eine zusätzliche und wohl auch die wichtigste Einnahmequelle zur Refinanzierung der entstandenen Erststellungs- und Fortschreibungskosten (FB QMS, Frage 43). In diesen Städten ist für den Erwerb der Broschüre ein Entgelt zwischen 0,25 Euro und 10,00 Euro zu entrichten. Im Durchschnitt beträgt das Entgelt rund 3,80 Euro. In 18 der 25 Städte (72 %) wird für den qualifizierten Mietspiegel ein Entgelt von 4,00 Euro oder weniger verlangt (siehe Tab. 12).

Tab. 12: Wird für die Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels ein Entgelt verlangt?
(nach Einwohnerkategorie und Höhe des Entgelts; FB QMS, Frage 43; N=25)

Einwohner- kategorie	Entgelt in Höhe von ...										
	0,25 €	1,00 €	1,50 €	2,50 €	3,00 €	3,50 €	4,00 €	5,00 €	6,00 €	6,50 €	10,00 €
< 20 TEW											
20 < 50 TEW	1			2	2						
50 < 100 TEW		1	1		2		1				1
100 < 250 TEW				1	2	1	1	1		1	1
250 < 500 TEW				2			1		1		
> 500 TEW								2			
Gesamt	1	1	1	5	6	1	3	3	1	1	2
kum	1	2	3	8	14	15	18	21	22	23	25

Quelle: Gruppe QMS; eigene Erhebungen

Unter den 25 Städten, die ein Entgelt für die Ausgabe der Mietspiegelbroschüre verlangen, befinden sich 15 Städte, die den qualifizierten Mietspiegel gleichzeitig den Interessierten entweder durch Veröffentlichung im Internet und/oder durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde bzw. in der ansässigen Tageszeitung kostenlos zur Verfügung stellen (FB QMS, Frage 41).

Insgesamt konnten 35 Städte Angaben über die im Jahresdurchschnitt ausgegebene Stückzahl an Mietspiegelbroschüren machen. Die Spannweite der ausgegebenen Exemplare reicht von 15 Stück in der untersten Städtegruppe mit weniger als 20 TEW bis zu 400.000 Stück in der obersten Städtegruppe mit über 500 TEW (FB QMS, Frage 45). Im Durchschnitt werden von diesen Städten rund 570.000 Mietspiegelbroschüren pro Jahr bzw. durchschnittlich 2,3 Millionen Broschüren innerhalb der vom Gesetzgeber genannten Laufzeit von vier Jahren ausgegeben. Unter den 16 Städten, die keine Auskunft über die Menge der abgegebenen Mietspiegelbroschüren geben konnten oder wollten, befinden sich 5 Städte, die zwar ein Entgelt für die Mietspiegelbroschüre verlangen, jedoch keine Angaben über die Anzahl der verkauften Menge machen können (jeweils 2 Städte in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW und 100 bis unter 250 TEW sowie 1 Stadt in der Kategorie 20 bis unter 50 TEW).

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Broschüre bewegen sich bei den Städten, die sowohl Angaben zum Preis als auch zur verkauften Stückzahl einer Broschüre machen konnten, während der gesetzlichen Laufzeit eines qualifizierten Mietspiegels von 4 Jahren zwischen 400 Euro und 200.000 Euro.

Vernachlässigt man für eine Beispielrechnung die Kosten der Fortschreibung sowie die doch eher spärlichen Einnahmen aus dem Verkauf von Werbeblöcken in der Broschüre und die Beteiligung der Kosten durch Dritte, so kann für 18 Städte, die Angaben zur Kostenspanne der Mietspiegelerstellung, des Ausgabepreises pro Stück und der abgesetzten Exemplare machten, annäherungsweise die Gesamtkostenunterdeckung bzw. Gesamtkostenüberdeckung sowie die Kostenunterdeckung bzw. Kostenüberdeckung pro Stück als best case bzw. worst case ermittelt werden (siehe Tab. 13).

Tab. 13: Kostenüber- / Kostenunterdeckung der Mietspiegelerstellung

Einwohner- kategorie / Stadt	Menge (p.a.)	Menge (4 Jahre)	Preis pro Stück	Ein- nahmen	Erstellungskosten		Über- / Unterdeckung Gesamt		Über- / Unterdeckung pro Stück		
					best case	worst case	best case	worst case	best case	worst case	
					Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
20 < 50 TEW	1	400	1.600	0,25	400	10.000	30.000	-9.600	-29.600	-6,00	-18,50
	2	300	1.200	2,50	3.000	10.000	30.000	-7.000	-27.000	-5,83	-22,50
	3	1.500	6.000	3,00	18.000	10.000	30.000	8.000	-12.000	1,33	-2,00
50 < 100 TEW	4	2.000	8.000	4,00	32.000	50.000	100.000	-18.000	-68.000	-2,25	-8,50
	5	200	800	1,50	1.200	10.000	30.000	-8.800	-28.800	-11,00	-36,00
	6	500	2.000	10,00	20.000	30.000	50.000	-10.000	-30.000	-5,00	-15,00
	7	2.000	8.000	3,00	24.000	10.000	30.000	14.000	-6.000	1,75	-0,75
100 < 250 TEW	8	800	3.200	2,50	8.000	50.000	100.000	-42.000	-92.000	-13,13	-28,75
	9	1.200	4.800	3,00	14.400	100.000	150.000	-85.600	-135.600	-17,83	-28,25
	10	750	3.000	4,00	12.000	30.000	50.000	-18.000	-38.000	-6,00	-12,67
	11	2.000	8.000	5,00	40.000	50.000	100.000	-10.000	-60.000	-1,25	-7,50
	12	900	3.600	6,50	23.400	50.000	100.000	-26.600	-76.600	-7,39	-21,28
250 < 500 TEW	13	20.000	80.000	2,50	200.000	100.000	150.000	100.000	50.000	1,25	0,63
	14	2.500	10.000	2,50	25.000	100.000	150.000	-75.000	-125.000	-7,50	-12,50
	15	1.000	4.000	6,00	24.000	50.000	100.000	-26.000	-76.000	-6,50	-19,00
	16	5.500	22.000	4,00	88.000	50.000	100.000	38.000	-12.000	1,73	-0,55
> 500 TEW	17	2.400	9.600	5,00	48.000	10.000	30.000	38.000	18.000	3,96	1,88
	18	5.500	22.000	5,00	110.000	10.000	30.000	100.000	80.000	4,55	3,64

Quelle: Gruppe QMS; eigene Erhebungen

Lediglich in drei Städten (Stadt 13, 17 und 18) wird sowohl im best case als auch im worst case eine Kostendeckung durch den Verkauf der Mietspiegelbroschüren erzielt. Im Falle der Betrachtung des best case könnte die Anzahl der Städte, die eine Kostendeckung erreichen, um drei Städte (Städte 3, 7, 16) erhöht werden. In den restlichen 12 Städten ist mit einer Kostenunterdeckung im best case pro Stück mit einer Spannweite von 1,25 Euro bis 17,83 Euro zu rechnen und bei einem worst case mit einer Spanne von 7,50 Euro bis 36,00 Euro pro Stück.

Bemerkenswert ist allerdings auch ein Ergebnis, das an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben soll. Obwohl in der Stadt 18, sowohl im best case als auch im worst case, eine Kostenüberdeckung in nicht unbeachtlicher Höhe erzielt wird, ist nach Angaben dieser Stadt aufgrund der „Finanzsituation der Gemeinde“ die Erstellung in den kommenden Jahren gefährdet.

Angesichts der Kostenunterdeckung bei den meisten der in der Beispielrechnung aufgeführten Städte ist es nicht verwunderlich, dass in etwa $\frac{2}{3}$ der 18 Städte eine Neuerstellung aufgrund der Kosten gefährdet ist. Obwohl einige dieser Städte den Mietspiegel kostenfrei im Internet oder im Gemeindeblatt veröffentlichen, dürfte es bei einem Verzicht dieser Veröffentlichungsformen fraglich sein, ob die Stückzahl in einem solchen Ausmaß erhöht werden kann, dass die Stückkosten auf eine annehmbare Höhe gesenkt werden können.

Im Vorgriff darauf, für welche städtepolitischen Zwecke der qualifizierte Mietspiegel genutzt wird (siehe nachfolgendes Kapitel 6.1.2.3), müssen im Zusammenhang mit der Finanzierung an dieser Stelle die Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe²¹⁰ näher betrachtet werden. In $\frac{1}{3}$ der 51 Städte wird der qualifizierte Mietspiegel zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe genutzt. Mit dieser Ausgleichszahlung wird der finanzielle Vorteil, dass der Mieter eine günstigere Miete für eine Sozial- bzw. Wohnungsfürsorgewohnung gegenüber einer Wohnung auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt bezahlt, ganz oder teilweise abgeschöpft. Den Gemeinden fließen damit durch die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe zusätzliche Einnahmen zu. Trotz dieser Einnahmequelle

²¹⁰ Zur Fehlbelegungsabgabe siehe Kapitel 4.3.2.3.

ist die Erstellung in 6 Städten (12 %) der 51 Städte, die den qualifizierten Mietspiegel zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe nutzen, gefährdet.

Gleichwohl hat eine Großstadt in der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW darauf hingewiesen, dass die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe für die Finanzierung des qualifizierten Mietspiegels die wichtigste Einnahmequelle darstellt. Bei Erstellungskosten von rund 20.000 Euro werden durch die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe anhand des qualifizierten Mietspiegels ungefähr Einnahmen des zehnfachen der Erstellungskosten des Mietspiegels erzielt. Der Mietspiegel finanziert sich damit selbst und erwirtschaftet sogar noch einen Überschuss für die Gemeindekasse, der zweckgebunden für die Neuerstellung von Sozialwohnungen zu verwenden ist.

Inwieweit die über die Fehlbelegungsabgabe erwirtschafteten Einnahmen zur Deckung der Kosten beitragen können, bedarf einer separaten Untersuchung in den Städten, die eine Fehlbelegungsabgabe erheben. Es ist aber offensichtlich, dass einige Städte über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe ohne Weiteres in der Lage sind, kostendeckend zu arbeiten, während in anderen Städten, trotz Nutzung des qualifizierten Mietspiegels zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe, eine Neuerstellung gefährdet ist.

Es zeigt sich, dass bei einem Großteil der Städte der Mietspiegel den Interessenten zu einer höheren Gebühr angeboten werden müsste, um kostendeckend arbeiten zu können. Rips machte bereits 1996 darauf aufmerksam, dass die Möglichkeiten, die zu einer Kostenentlastung bei der Mietspiegel-erstellung auf Seiten der Kommunen führen, auch genutzt werden sollten:

„Solche Möglichkeiten bestehen beispielsweise darin, dass die Benutzung von Mietspiegeln bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens an die Erhebung einer Gebühr gebunden wird und dass der Mietspiegel an alle Interessierten zu einem angemessenen Preis veräußert wird. Darüber hinaus sollten die Möglichkeiten genutzt werden, die Veröffentlichung von Mietspiegeln mit geeigneter Werbung zu verbinden und auf diese Weise Einnahmen zu erzielen.“ (Rips, 1996 d, S. 147).

Walterscheidt hält diese Art der Refinanzierung jedoch für bedenklich, da einerseits nicht gewährleistet ist, dass durch die Einnahmen die Kosten gedeckt werden, andererseits sei es unbillig, den Vermieter, der nur eine Wohnung hat, mit der gleichen Gebühr zur Kasse zu bitten wie einen Großvermieter, der die Broschüre für mehrere hunderte oder gar tausende Wohnungen nutzen kann (vgl. Walterscheidt, 1996, S. 298). Gante sieht in der Regelung, den Mietspiegel nur gegen Gebühr der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, dahingehend einen Nachteil, „dass die eigentliche Funktion der Mietspiegel, nämlich durch die öffentliche Zugänglichkeit mehr Markttransparenz zu schaffen, nicht mehr gegeben ist und somit eines der ursprünglichen Ziele des Mietspiegels beachtlichen Schaden nimmt“ (Gante, 2003, S. 197).

Wer der Kostenträger der Mietspiegelerstellung „sein soll“, ist letztendlich eine politische Frage. Allerdings gilt zu beachten, dass

„die Erstellungskosten für einen Mietspiegel zunächst einmal Kosten der Allgemeinheit sind, mithin aus Steuern und Abgaben auch von Bürgern finanziert werden, die niemals mit einem Mietspiegel oder einer Mieterhöhung zu tun haben, sei es, dass sie in öffentlich gefördertem Wohnraum wohnen, sei es, dass sie Haus-/Wohnungseigentümer lediglich in ihrer eigenen Wohnung sind. Zu beachten ist auch die nicht unerhebliche Anzahl von Vermietern und Mietern, die sich einverständlich ohne jeden Formzwang über den Mietzins einigen. Es ist nicht einsehbar, dass diese Bevölkerungsgruppen zwingend an den Erstellungskosten zu beteiligen sind, um so mehr, als bei den bekannt angespannten Haushaltslagen der Kommunen die Abgabenlast der Bevölkerung ohnehin ständig steigt und die Tendenz der öffentlichen Hand deshalb zu Recht auf eine Entlastung zielt.“ (Walterscheidt, 1996, S. 297).

Gleichwohl haben Mietspiegel eine öffentliche Funktion; insoweit ist die Aufstellung eines Mietspiegels eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge (siehe Bayerisches Verwaltungsgericht München, ZMR, 1994, S. 83; ebenso Sternel, 1988, S. 909), weshalb die Aufstellungskosten prinzipiell auch durch einen öffentlichen Haushalt gedeckt werden müssen (vgl. Rips, 1996 b, S. 257). Insgesamt machten 32 der antwortenden Städte der Gruppe QMS Angaben sowohl zu den Kosten der Erstellung als auch zu denen der Fortschreibung. In

der Summe der genannten Erstellungs- und Fortschreibungskosten errechnen sich für die 32 Städte im best case Gesamtkosten in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro, im worst case etwa 3,1 Millionen Euro. Insgesamt leben in diesen Städten rund 9,2 Millionen Einwohner. Legt man die Gesamtkosten auf diese Einwohnerzahl um, so würden in einem Zeitraum von vier Jahren im best case pro Einwohner knapp 0,23 Euro und im worst case etwa 0,37 Euro pro Einwohner ausgegeben.

Mit der Finanzierungsproblematik hat sich 1996 auch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe (BLAG) auseinandergesetzt und versucht, aufgrund der damals schon vorherrschenden angespannten Haushaltslage der Kommunen entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten für die teils erheblichen Kosten der Aufstellung aufzuzeigen (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 136 f.). Im Ergebnis hat die Arbeitsgruppe jedoch „kein Modell einer Finanzierung gefunden, das sie für praktikabel sowie verfassungsrechtlich und politisch für unbedenklich hält“, die BLAG schlug letztendlich vor, ohne jedoch näher darauf einzugehen, die „wünschenswerte Verbreitung von Mietspiegeln mittelbar zu fördern“ (ebenda, S. 137).

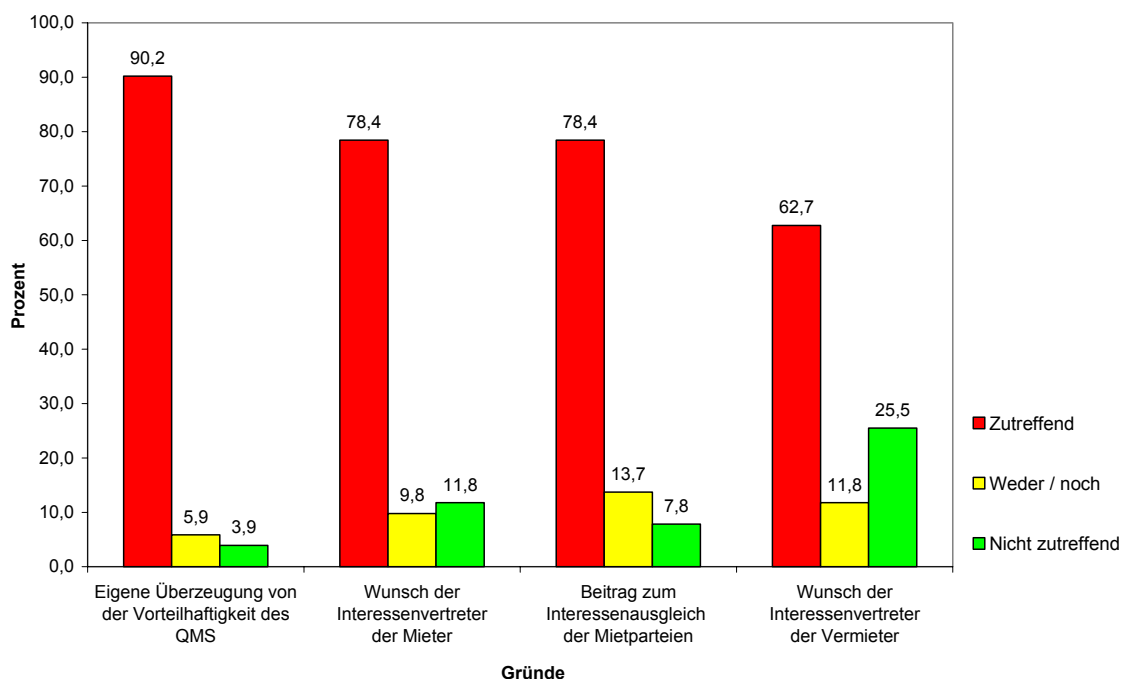
6.1.2.3 Interesse der Stadtverwaltungen und der Interessenvertreter

6.1.2.3.1 Städte mit qualifiziertem Mietspiegel (Gruppe QMS)

Die wesentlichen Gründe, die für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels in den 51 Städten der Gruppe QMS ausschlaggebend sind, können der nachfolgenden Abb. 15 entnommen werden.

Abb. 15: Welche Gründe waren für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels ausschlaggebend?

(Mehrfachnennungen; häufigste Nennungen; FB QMS, Frage 14; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

- Die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels kommt auf das Betreiben der Stadtverwaltungen hauptsächlich aufgrund der eigenen Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit des Instruments (90,2 %) zustande, gefolgt von den Bemühungen, dadurch einen Beitrag zum Interessenausgleich zwischen den Mietparteien zu leisten (78,4 %) und dem Wunsch der Interessenvertreter der Mieter (ebenfalls 78,4 %) nachzukommen.

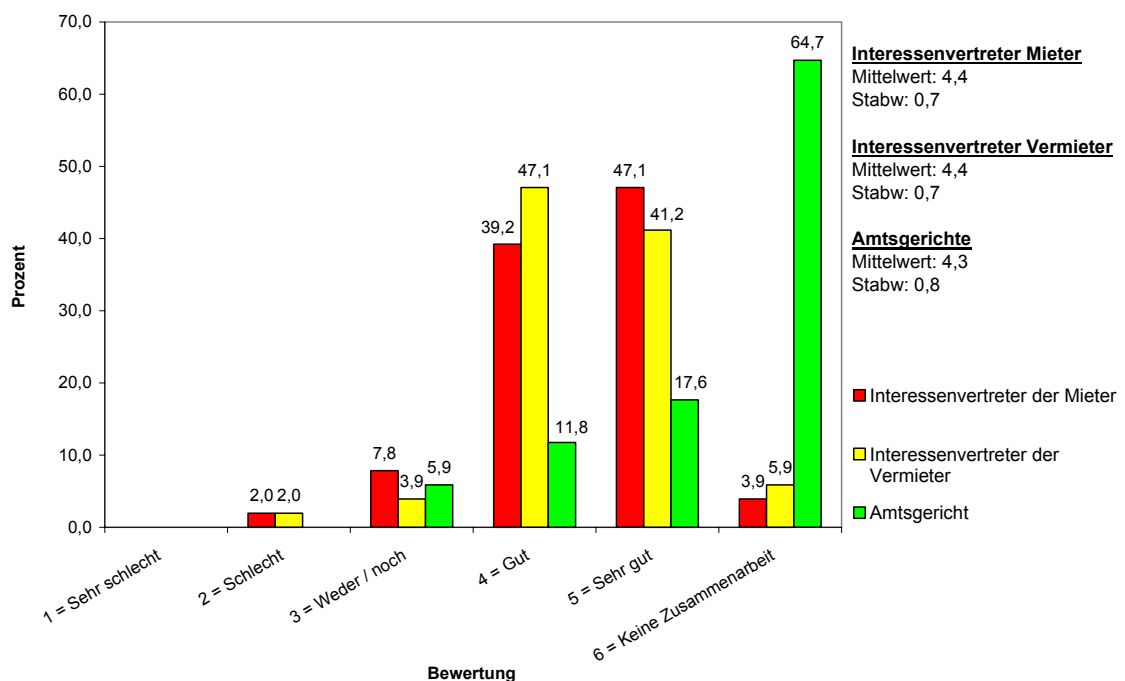
Dementsprechend ist auch in der Folge das Engagement an der Mitwirkung bei der Mietspiegelerstellung. Während sich die 51 Städte in der Gruppe QMS zu 100 % an der Erstellung beteiligten, ist auch die Mitwirkung an der Mietspiegelerstellung durch die Interessenvertreter der Mieter mit rund 94 % sehr rege (FB QMS, Frage 15). Obwohl der Wunsch nach der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels bei den Interessenvertretern der Vermieter in den 51 Städten bei Weitem nicht so ausgeprägt ist (fast 63 %), beteiligen sich die Interessenvertreter der Vermieter an der Mietspiegelerstellung in mehr als 90 % der Städte. In knapp 6 % der Städte der Gruppe QMS erfolgte eine Beteiligung an der Mietspiegelerstellung weder durch die Interessenvertreter der Mieter noch durch die der Vermieter. Bei rund 34 % der 51 Städte waren Dritte (Institute, Universitäten), bei ungefähr 25 % Amtsgerichte und bei fast 12 % Landgerichte in die Mietspiegelerstellung involviert. Weitere Beteiligte waren in rund ¼ der Städte zumeist die jeweils ansässigen Gutachterausschüsse für Grundstückspreise.

In sämtlichen Städten der Gruppe QMS war die Stadt an der Mietspiegelerstellung federführend beteiligt (FB QMS, Frage 16). Weitere Mitwirkende (in erster Linie die Interessenvertreter der Mietparteien) beteiligten sich an der Erstellung in unterschiedlichster Art und Weise. Bei etwas mehr als der Hälfte der Städte waren die Interessenvertreter in beratender Funktion an der Mietspiegelerstellung beteiligt. Bei rund ¼ der 51 Städte haben die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter aktiv entweder an der Datenerhebung, der Datenlieferung oder der Datenauswertung mitgearbeitet. Bei 6 % der Städte beteiligten sich die Interessenvertreter lediglich bei der Verabschiedung bzw. Beschlussfassung des qualifizierten Mietspiegels. In rund 80 % der Städte ist der alleinige Kostenträger der Mietspiegelerstellung die Stadt, lediglich bei etwa 20 % der Städte fand durch die Interessenvertreter oder sonstige Institutionen (z.B. Banken, Kreisverwaltung, Bundesland) eine finanzielle Beteiligung statt.

In über ¾ der Städte erfolgte die Mitwirkung der Beteiligten in einem für die Erstellung extra eingerichteten Arbeitskreis „Mietspiegel“ (Mietspiegelkommission oder Mietspiegelbeirat). Für die Einschätzung der Zusammenarbeit mit den Beteiligten konnten die Teilnehmer die Zusammenarbeit von (1)=sehr schlecht bis (5)=sehr gut bewerten. Aus allen Nennungen wurde ein Mittelwert gebildet, der den Grad der Bewertung der Zusammenarbeit widerspiegelt.

Die Kooperation, speziell mit den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, wurde als überaus positiv beurteilt (Mittelwerte bei beiden Interessenvertretern von 4,4). In fast 35 % der Städte waren die Amtsgerichte in den Arbeitskreis „Mietspiegel“ in beratender Funktion in die Mietspiegelerstellung eingebunden. Hier wurde die Zusammenarbeit von den Städten ebenfalls als durchweg positiv mit einem Mittelwert von 4,3 bewertet (siehe Abb. 16).

Abb. 16: Wie war die Zusammenarbeit mit den folgenden Institutionen?
(FB QMS, Frage 17; Angaben in %; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Entsprechend der eigenen Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit eines qualifizierten Mietspiegels waren die Erwartungen, die an die Einführung dieses Instruments geknüpft wurden, in 41 Städten (81 %) der Gruppe QMS zuversichtlich (FB QMS, Frage 7, N=51). Lediglich in einer Stadt (2 %) wurde die Einführung für bedenklich gehalten und in 9 Städten (17 %) wurde bei dieser Frage in der Skala ein weder/noch angekreuzt. Ob sich schließlich aufgrund der Erfahrungen die Meinung der Teilnehmer über den Wert und Nutzen eines qualifizierten Mietspiegels eher zum negativen oder eher zum positiven geändert hat, wollten wir mit der Frage 62 in Erfahrung bringen. Aufgrund der

bislang gemachten Erfahrungen teilten 2 Städte (4 %) mit, darunter die gleiche Stadt, welche die Einführung für bedenklich hielt, aber auch eine Stadt, die der Einführung eher zuversichtlich gegenüber stand, dass sich nach deren Meinung der Wert und Nutzen qualifizierter Mietspiegel eher zum negativen verändert hat. 18 Städte (35 %) teilten mit, dass sich aufgrund der praktischen Erfahrungen mit dem neuen Rechtsinstruments die Meinung weder zum Positiven noch zum Negativen veränderte.

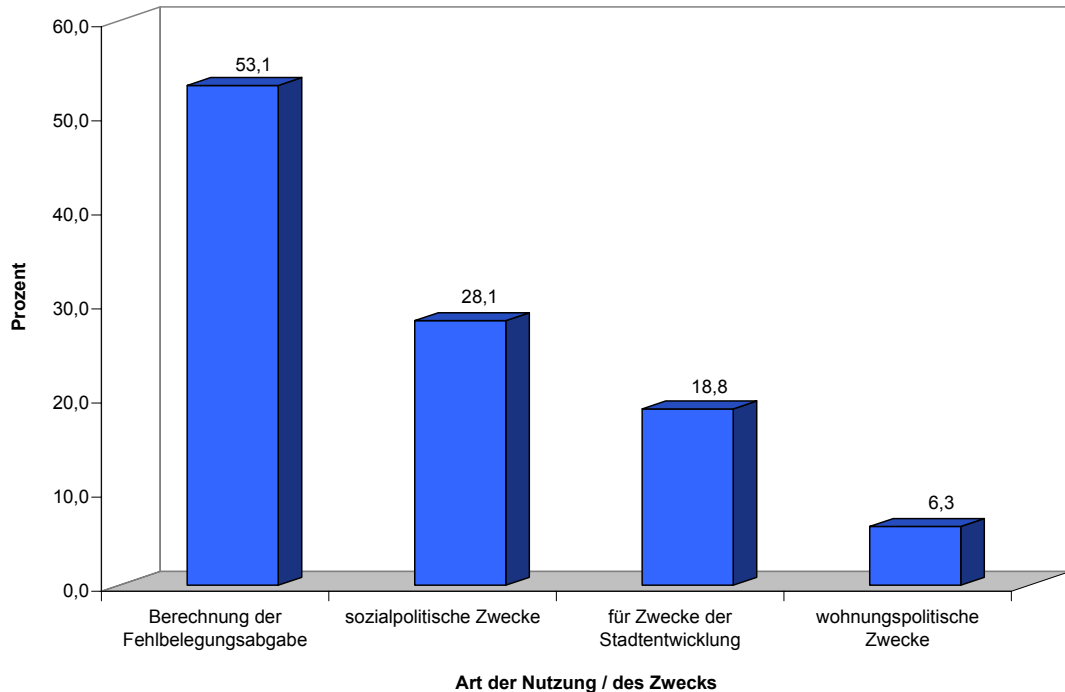
📌 In 31 Städten (61 %) erfolgte die Angabe, dass sich aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen mit dem qualifizierten Mietspiegel die Meinung eher zum positiven geändert hat.

Etwa 94 % der an der Fragebogenaktion QMS teilnehmenden Städte wollen nach Ablauf der gesetzlichen Vierjahresfrist den Mietspiegel wieder neu erstellen, 4 % beabsichtigen keine Neuerstellung nach Ablauf von vier Jahren und 2 % der Städte erstellen alle 2 Jahre den qualifizierten Mietspiegel neu (FB QMS, Frage 34).

Trotz der eigenen Überzeugung von den Vorteilen, die der qualifizierte Mietspiegel bietet, werden in der Mehrzahl der Städte der Gruppe QMS die erhobenen Daten städtepolitisch nur in beschränktem Maße verwendet. In 37 % der 51 Städte, überwiegend Städte mit weniger als 100 TEW, werden die Daten und Ergebnisse der Mietspiegelerstellung überhaupt nicht für städtepolitische Zwecke genutzt. In 63 % der Städte dient das Zahlenmaterial, das durch die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erarbeitet wird, überwiegend der Berechnung der Fehlbelegungsabgabe sowie sozial- und wohnungspolitischer Zwecke (siehe Abb. 17).

Abb. 17: Wie werden die Daten und Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels städtepolitisch genutzt?

(Mehrfachnennungen; häufigste Nennungen; FB QMS, Frage 55; N=32)



Quelle: Fragebögen der Gruppe QMS; eigene Darstellung

Jeweils eine Nennung, inwieweit die Daten und Ergebnisse städtepolitisch genutzt werden, entfiel auf die folgenden Anwendungsgebiete: Wertermittlung, Gutachterausschuss der Stadt, Zweitwohnungssteuer, Entwicklung wohnungspolitischer Instrumente, Investitionsanreize, Obdachlosenunterbringung, Kostendämpfung bei Mieten für Sozialhilfeempfänger, Wohnungsmarktbeobachtung, Städtestatistik und den Anwendungsbereich „Vielfältig“.

6.1.2.3.2 Städte mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel (Gruppe EKMS)

Von den 12 Städten der Gruppe EKMS, die in naher Zukunft die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels planen, haben 9 Städte (75 %) als Gründe für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels den „Beitrag zum Interessenausgleich der Mietparteien“ genannt, gefolgt von dem „Wunsch der Interessenvertreter der Mieter“ und der „eigenen Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit“ (jeweils 8 Städte ~ 67 %). In lediglich 3 Städten (25 %) spielt der „Wunsch der Interessenvertreter der Vermieter“ nach der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine Rolle (FB EKMS, Frage 8).

Im Vergleich zur Gruppe QMS sind bei den 12 Städten der Gruppe EKMS die Erwartungen an die Einführung des qualifizierten Mietspiegels bei Weitem nicht so hoffnungsvoll. Bei lediglich 5 Städten sind die Erwartungen zuversichtlich. In 4 Städten, darunter 3 Städte, die bereits über einen einfachen Mietspiegel verfügen, werden hinsichtlich der Einführung Bedenken geäußert und 3 Städte kreuzten bei der Frage 7 im FB EKMS ein weder/noch an.

Von den 12 Städten der Gruppe EKMS, die die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels planen, soll in einer Kleinstadt (Städtegruppe: 20 bis unter 50 TEW) der alten Bundesländer, in der bisher kein Mietspiegel existierte, ohne Mitwirkung weiterer Beteiligter der qualifizierte Mietspiegel in Eigenregie erstellt werden. Eine weitere Kleinstadt der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW in den neuen Bundesländern wird sich an der Erstellung überhaupt nicht beteiligen und die Mietspiegelerstellung Dritten sowie den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter überlassen. In den restlichen 10 Städten werden die Städte und die Interessenvertreter gemeinsam in einem Arbeitskreis an der Erstellung mitwirken (FB EKMS, Frage 9).

🕒 In der Gruppe EKMS erscheint der Nutzen eines qualifizierten Mietspiegels eher zweifelhaft. Einige Städte sehen insbesondere Probleme bei der Datenerhebung (bspw. zu hohe Kosten oder ein zu geringer Rücklauf) und in der Datenpflege (Aktualisierung/Fortschreibung).

Bei beiden Städtegruppen mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel wurde neben den Kostengründen (FB EKMS, Frage 3) mehrfach auch darauf hingewiesen, dass entweder keine Notwendigkeit, kein Bedürfnis oder keine Nachfrage bzw. zu wenig Anfragen nach einem qualifizierten Mietspiegel bestehen.

Von ¼ der befragten Städte mit einem einfachen Mietspiegel (FB EKMS, Frage 3, N=125) wurde immer wieder darauf verwiesen, dass der vorhandene einfache Mietspiegel funktioniert und sich bewährt hat. Nachfolgend werden einige Aussagen dieser Städte zitiert:

Städte mit einfachem Mietspiegel:

- „Der einfache Mietspiegel funktioniert und ist sowohl von der Mieter- als auch der Vermieterseite anerkannt.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Einfacher und qualifizierter Mietspiegel wissenschaftlich noch nicht klar abgegrenzt.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Es wird kein Bedarf nach einem qualifizierten Mietspiegel gesehen.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Keine Anfragen nach qualifiziertem Mietspiegel.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Der vorhandene Mietspiegel ist OK!“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Einfacher Mietspiegel wird seit mehr als 20 Jahren erstellt - gute Erfahrungen.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Vorhandener Mietspiegel hat sich bewährt und führt zu keinerlei Problemen.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Da der praktizierte Mietspiegel allgemein akzeptiert wird, an der Aufstellung sind die Interessenvertreter der Mieter und Eigentümer beteiligt, bestand für einen qualifizierten Mietspiegel bisher keine Notwendigkeit.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Einfacher Mietspiegel genügt voll und ganz.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Akzeptanz ist auch für den einfachen Mietspiegel gegeben.“ (Einwohnerkategorie 100 < 250 TEW)

- „Nachfrage nach qualifiziertem Mietspiegel war bisher zu gering.“ (Einwohnerkategorie 100 < 250 TEW)
- „Einfacher Mietspiegel hat sich bei uns seit mehr als 30 Jahren bewährt. Es ist von Interessenvertretern und Gerichten anerkannt; umliegende Städte und Gemeinden wenden unseren Mietspiegel auch an.“ (Einwohnerkategorie 100 < 250 TEW)
- „Mit dem einfachen Mietspiegel seit 1976 sehr gute Erfahrungen.“ (Einwohnerkategorie 250 < 500 TEW)

Städte ohne Mietspiegel:

- „Ausgeglichener Markt, derzeit keine Notwendigkeit für einen Mietspiegel.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Nutzen von Mietspiegeln ist zweifelhaft.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Kein außergewöhnlich hoher Bedarf.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Wurde bisher nicht als notwendig angesehen.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Aus dem Bestand eigener Wohnungen kann die örtliche Situation eingeschätzt werden.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Überwiegend Wohneigentum, geringe Anzahl von Mietverhältnissen.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)
- „Seitens der Stadt wird derzeit kein Bedarf an einem Mietspiegel gesehen.“ (Einwohnerkategorie 20 < 50 TEW)

- „Aufwand und tatsächlicher Nutzen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zueinander.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Mietspiegel sind manchen Bereichen und Situationen bestimmt hilfreich. Jedoch steht der Nutzen in keinem Verhältnis zum Aufwand für die Erstellung und Pflege eines Mietspiegels.“ (Einwohnerkategorie 50 < 100 TEW)
- „Aufgrund guter Angebotssituation geringes Interesse von den Interessenverbänden und der Öffentlichkeit.“ (Einwohnerkategorie 100 < 250 TEW)
- „Zu hoher Pflegeaufwand.“ (Einwohnerkategorie 100 < 250 TEW)
- „Interessenverbände haben Mietdateien für ihre Mitglieder, gewinnen damit Mitglieder und haben somit kein gesteigertes Interesse an einem Mietspiegel.“ (Einwohnerkategorie 250 < 500 TEW)

6.2 Die Mietentwicklung beim Vorhandensein qualifizierter Mietspiegel

Seit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels wird immer wieder darüber diskutiert, ob und inwieweit qualifizierte Mietspiegel das Mietpreisgefüge beeinflussen. Bereits Schießl hat in seinem ausführlichen Aufsatz „Beeinflussen Mietspiegel das allgemeine Mietniveau?“ darauf hingewiesen, dass

„mangels verlässlicher Daten, notgedrungen auf einer rein interessenspolitischen Ebene diskutiert wird. Dies bedeutet, daß die Vermietervertreter bisweilen eine mietendämpfende, die Kräfte des Marktes hemmende Wirkung des Mietspiegels postulieren, während die Mieterseite gelegentlich einen mit dem Mietspiegel einhergehenden Mieterhöhungs-Automatismus befürchtet.“ (Schießl, 1996, S. 459).²¹¹

An gleicher Stelle verweist er aber zurecht darauf, dass eine oftmals befürchtete, unmittelbar den Mietwohnungsmarkt beeinflussende preistreibende oder -dämpfende Wirkung des Mietspiegels der Intention des Gesetzgebers widerspricht (vgl. ebenda). Vielmehr soll mit Mietspiegeln, als integrierter Bestandteil des Vergleichsmietensystems, der Mieter vor unberechtigten Mieterhöhungen geschützt und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Immobilienbesitzes für den Vermieter durch marktorientierte Mieterhöhungen gesichert werden.

Von Interesse ist nunmehr, wie sich das Mietpreisgefüge in der Realität darstellt, konkret: Inwieweit beeinflussen qualifizierte Mietspiegel zum einen die Miethöhe und zum anderen die Entwicklung der Mieten? Zur Beantwortung der Frage soll in Anlehnung an die erwähnte Untersuchung von Schießl eine vergleichende Analyse durchgeführt werden, in der das Mietniveau und die Ent-

²¹¹ Schießl hat 1996 in einer vergleichenden Analyse unter anderem auf der Basis des Ring Deutscher Makler (RDM) die Entwicklung der Mietpreise in Städten mit ausgehandeltem, repräsentativem und ohne Mietspiegel untersucht. Insgesamt kam Schießl zu dem Ergebnis, dass Mietspiegel keine tendenziell verzerrende Wirkung auf örtliche Mietwohnungsmärkte ausüben und keine nennenswerten Unterschiede, sowohl hinsichtlich des Mietniveaus als auch des Mietanstiegs, zwischen Städten mit und ohne Mietspiegel zu erkennen sind (vgl. Schießl, 1996, S. 459 ff.).

wicklung der Mieten in den Städten mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel sowie ohne Mietspiegel untersucht wird.

6.2.1 Vergleichende Analyse

Für die Analyse wurde zum einen auf die Daten in den Immobilienpreisspiegeln des Ring Deutscher Makler („RDM-Immobilienpreisspiegel“) zurückgegriffen, welche die Mietpreise für Neuvermietungen wiedergeben. Für die Analyse der Miethöhe diente als Stichtag das Jahr 2004 und für die Mietentwicklung in der Vergangenheit der Zeitraum 2000 bis 2004. Zum anderen erfolgt zusätzlich noch ein Rückgriff (für den gleichen Stichtag bzw. denselben Zeitraum) auf die Daten der Mietspiegelindizes der F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH („F+B-Mietspiegelindizes“), in denen die Vergleichsmieten für Städte mit einfachem bzw. qualifiziertem Mietspiegel aufgeführt sind.

Im RDM-Immobilienpreisspiegel werden u.a. jährlich bundesweit die Mietpreise für Neuvermietungen (ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau) in durchschnittlich 270 Städten nach den Angaben der Verbandsmitglieder veröffentlicht. Grundlage für die vom RDM ermittelten Mietpreise bilden die jeweils aktuellen bei Neuvermietung erzielten Mietpreise (Neuvertragsmieten für Altbau- und Neubauwohnungen sowie für Erstbezugwohnungen) zum 1. Quartal des jeweiligen Jahres der Veröffentlichung. Geänderte Bestandsmieten aus den zurückliegenden Jahren werden nicht berücksichtigt, die ausgewiesenen Werte sind somit nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne der gesetzlichen Vorschriften vergleichbar. Bei den Mietpreisen für die Neuvermietungen handelt es sich um ausgewiesene Nettokaltmieten, die monatlich für eine Referenzwohnung mit 3 Zimmern und einer Wohnfläche von ungefähr 70 qm, in den drei Kategorien „Fertigstellung bis 1948“, „Fertigstellung ab 1.1.1949“ und „Neubau“ (Erstbezug - Erstvermietung im Berichtsjahr) in den jeweiligen Wohnwertkategorien einfacher, mittlerer und guter Wohnwert bezahlt werden.²¹² Da die Wohnungen in der Kategorie „Fertigstellung ab 1.1.1949“ mit

²¹² Zur Datengrundlage des RDM-Immobilienpreisspiegels siehe bspw. ausführlich die Erläuterungen zum RDM-Immobilienpreisspiegel in den RDM-Immobilienmarktberichten für das Jahr 2003 und den RDM-Immobilienpreisspiegel 2003 (vgl. Ring Deutscher Makler, 2004, S. 8).

mittlerem Wohnwert zahlenmäßig die größte Gruppe sind, wird in der folgenden Analyse der Miethöhe und der Mietentwicklung nur diese Kategorie betrachtet.

Da in den RDM-Preisspiegeln die Daten für den Zeitraum 2000 bis 2004 einerseits nicht immer für die gleichen Städte ausgewiesen werden, andererseits für alle Städte nicht immer alle Daten in der Kategorie „Fertigstellung ab 1.1.1949“ vorlagen, wurde der Vergleich mit einer geringeren Städtezahl durchgeführt. Insgesamt standen Vergleichsdaten für 113 Städte zur Verfügung, die auch für die Analyse der Miethöhe für das Jahr 2004 herangezogen wurden. Davon entfallen auf die Gruppe QMS 31 Städte, auf die Gruppe SeM 52 Städte und auf die Gruppe SoM 30 Städte.

F+B ermittelt seit etwa 10 Jahren, im Zweijahresintervall, das Mietniveau für Städte und Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern, in denen Mietspiegel aufgestellt werden. Dafür wurde eine sogenannte „F+B-Mietspiegeldatenbank“ in mehrjähriger Forschungsarbeit von F+B aufgebaut und kontinuierlich aktualisiert, deren Ergebnisse in der von F+B herausgegebenen Broschüre „Mieten in Deutschland: F+B-Mietspiegelindex“ bisher für die Jahre 1996, 1998, 2000 und 2004 veröffentlicht wurden.²¹³ Darin ist die Vergleichsmietenstruktur (Neu- und Bestandsmieten) für rund 290 Städte abgebildet.

Die Erhebungsbasis für den F+B-Mietspiegelindex bilden sieben Referenzwohnungstypen (65 qm Wohnfläche mittlerer Ausstattung und Wohnlage mit den Baujahren: 1905, 1925, 1955, 1965, 1975, 1985 und 1995). Da die analysierten Mietspiegel zu verschiedenen Zeitpunkten erstellt wurden, werden die Daten des F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt mittels Verbraucherpreisindex. Anschließend wird für jede Stadt die mittlere Miete anhand der durchschnittlichen Baualtersstruktur aller Städte und Gemeinden berechnet. In einem ersten Umformungsschritt werden also zunächst alle Mietangaben der sieben Referenzwohnungen auf einen einheitlichen Stichtag umgerechnet. In einem zweiten Umrechnungsschritt werden die zeitlich standardisierten Mieten anschließend zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei eine durch-

²¹³ Für das Jahr 2002 wurde von F+B das Mietniveau in Städten und Gemeinden, die einen Mietspiegel aufstellen, nicht ermittelt.

schnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird - damit ergibt sich für jede Stadt eine gewichtete Durchschnittsmiete. In einem weiteren Schritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den jeweils örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt.²¹⁴

Für das Jahr 2004 lag dem Verfasser der F+B-Mietspiegelindex mit insgesamt 280 Städten in Papierform vor. Die Daten für das Jahr 2000 mit einem Umfang von insgesamt 79 Städten wurden uns freundlicherweise von F+B als Excel-Datei zur Verfügung gestellt. Die Datengrundlage für eine vergleichende Analyse der Mietentwicklung bildeten damit 79 Städte, wovon 32 Städte auf die Gruppe QMS und 47 Städte auf die Gruppe SeM entfallen. Diese 79 Städte wurden auch als stichtagsbezogene Datenbasis für das Jahr 2004 zur Analyse der Höhe der Mieten herangezogen.

6.2.2 Analyse der Miethöhe in den Städtegruppen QMS, SeM und SoM

6.2.2.1 Datengrundlage: RDM-Immobilienpreisspiegel

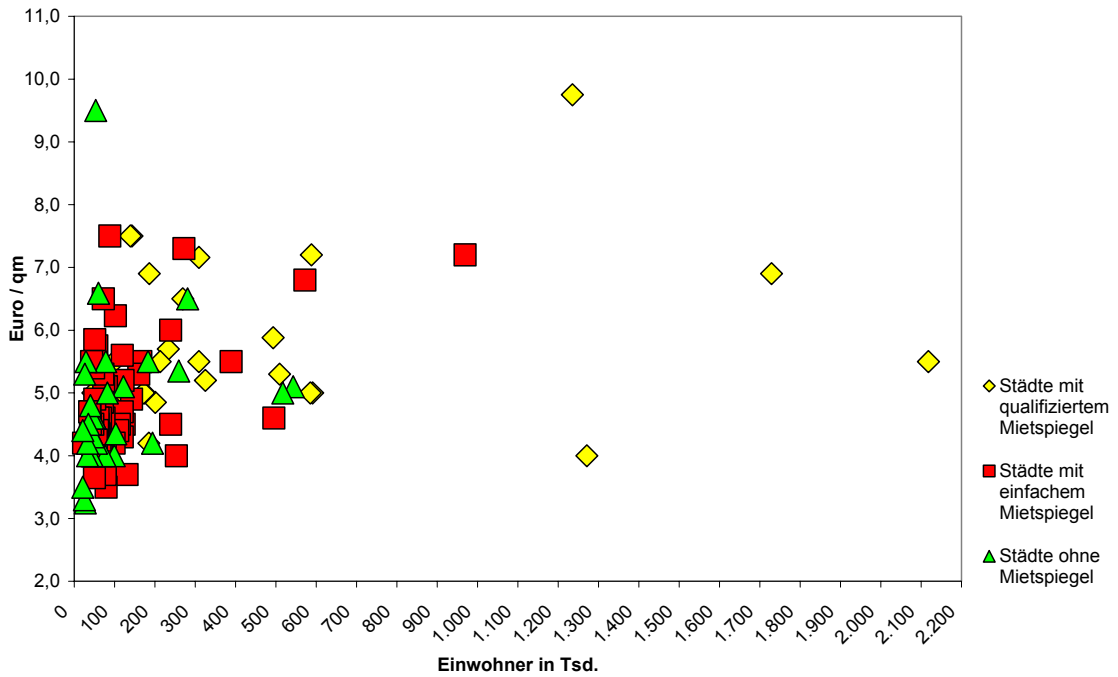
In der nachfolgenden Abb. 18 wurden alle 113 Städte entsprechend ihrer Einwohnerzahl und Miethöhe (Stand: 2004) in ein Streudiagramm eingetragen.²¹⁵ Als durchschnittliches Mietniveau lässt sich für alle 113 Städte ein Wert von 5,10 Euro errechnen bei einer Spannweite von 3,25 bis 9,75 Euro und einer Standardabweichung von 1,15. Klammert man die beiden Ausnahmen im oberen Bereich zwischen 9,00 und 10,00 Euro aus, so liegen die Mieten bei den Großstädten mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel sowie in Großstädten ohne Mietspiegel mit mehr als 500 TEW zwischen 4,00 und 7,50 Euro. Gleichwohl wird aber auch ersichtlich, dass die Mittelstädte bis unter 100 TEW und die Großstädte mit weniger als 500 TEW sowohl mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel als auch jene Städte ohne Mietspiegel Mietpreisspannen ausweisen, die dem Spektrum der Großstädte mit mehr als 500 TEW entsprechen (siehe entzerrte Abb. 19).

²¹⁴ Zur Datengrundlage und Auswertungsmethodik des F+B-Mietspiegelindex siehe ausführlich die Erläuterungen zum F+B-Mietspiegelindex 2004 (vgl. F+B, 2004, S. 4 f.).

²¹⁵ Davon befinden sich 101 Städte in den alten und 12 Städte in den neuen Bundesländern.

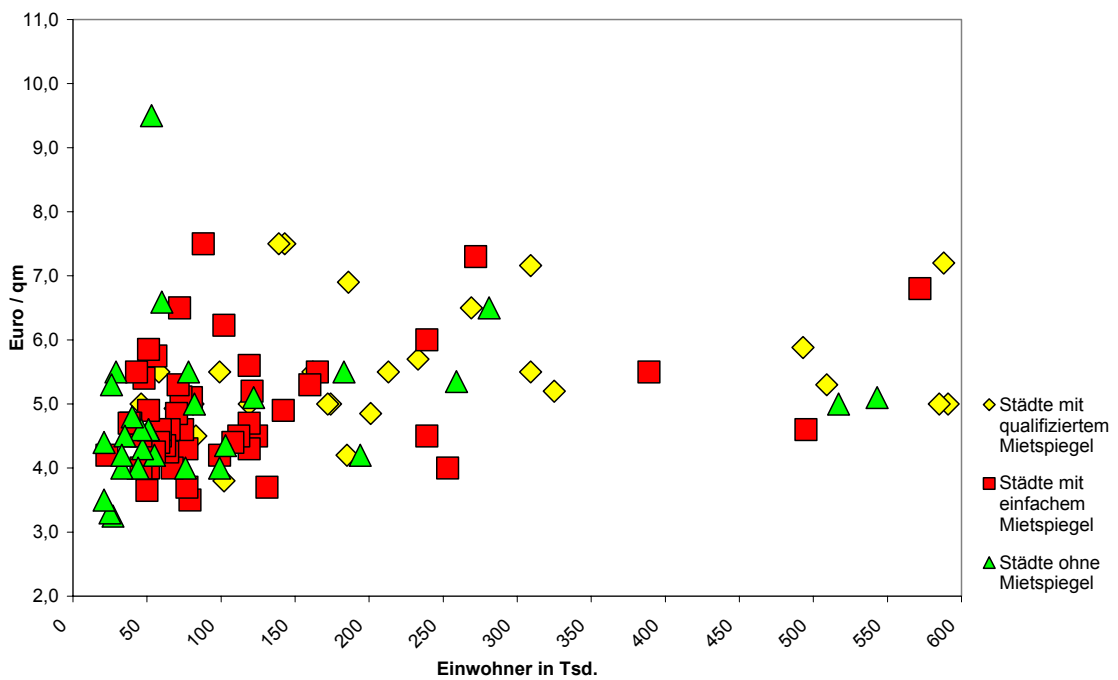
Abb. 18: RDM-Immobilienpreisspiegel: Mietniveau nach Städten

(Städte mit qualifiziertem und ohne Mietspiegel (Stand: 2004); Referenzwohnung: 70 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und Fertigstellung nach dem 1.1.1949; N=113)



Quelle: Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel; eigene Darstellung

Abb. 19: Entzerrte Darstellung der Abb. 18: nur Städte bis 600 TEW



Quelle: Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel; eigene Darstellung

Es ist wohl offensichtlich, dass nur ein geringer Zusammenhang zwischen der Stadtgröße (gemessen an der Einwohnerzahl) und der jeweiligen Miethöhe besteht. Die Überprüfung eines Zusammenhanges ergab einen Korrelationskoeffizienten von 0,35. Aufgrund des niedrigen Zusammenhangs zwischen der Einwohnerzahl und dem Mietniveau können für eine vereinfachende Darstellung des Sachverhalts die Werte der einzelnen Städte nach folgenden Kategorien zusammengefasst werden: Städte mit qualifiziertem Mietspiegel (Städtegruppe QMS), Städte mit einfachem Mietspiegel (Städtegruppe SeM) und Städte ohne Mietspiegel (Städtegruppe SoM).

Um die Mieten in den drei Städtegruppen graphisch zu präsentieren und vergleichbar zu machen, wird dafür auf Box-Plots (Box-und-Whisker-Plots) zurückgegriffen, da diese für solche Fälle ein sehr hilfreiches und anschauliches Darstellungsmittel sind. Als Kennziffern werden in sämtlichen Städtegruppen jeweils der Median, erstes und drittes Quartil sowie untere und obere Extremwerte (Minimum und Maximum) verwendet. Die Box, das durch die Quartile bestimmte Rechteck, umfasst 50 % der Daten, die wiederum beiderseits des Medians jeweils diejenigen 25 % der Städte umfasst, die dem Median am nächsten liegen. Die nachstehende Box-Plot beschreibt die Ergebnisse in den drei Städtegruppen (siehe Abb. 20).

Städtegruppe QMS: Der Median liegt bei 5,50 Euro. Das untere Quartil bei 5,00 Euro, das obere Quartil bei 6,50 Euro (Quartilsabstand: 1,5). Insgesamt wurde ein Wert als Ausreißer²¹⁶ (München mit 9,75 Euro) ermittelt. Schließt man den Ausreißer in die Betrachtung mit ein, ergibt sich eine Spannweite von 5,95 Euro (bei einem Wertebereich von 3,80 bis 9,75 Euro), ohne Ausreißer eine Spannweite von 3,70 Euro (Wertebereich 3,80 bis 7,50 Euro). Zwischen den beiden Quartilen ist die Verteilung der Mieten relativ symmetrisch, auch außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

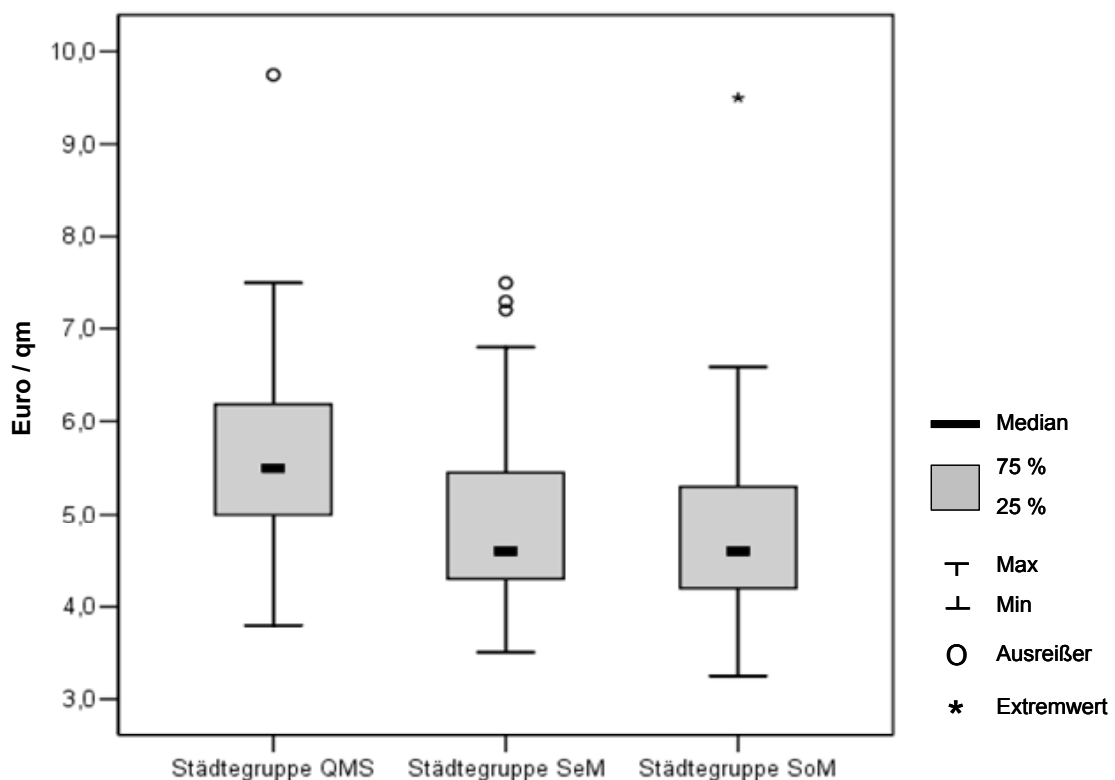
Städtegruppe SeM: Der Median liegt bei dieser Gruppe bei 4,60 Euro, das untere Quartil bei 4,30 Euro und das obere bei 5,48 Euro (Quartilsabstand: 1,2 Euro). Es können drei Ausreißer, Köln mit 7,20 Euro, Wiesbaden mit 7,30 Euro

²¹⁶ Als Ausreißer werden nachfolgend solche Werte bezeichnet, die zwischen der 1,5- bis 3-fachen Boxlänge unterhalb vom 1. Quartil oder oberhalb vom 3. Quartil liegen.

und Ludwigsburg mit 7,50 Euro, identifiziert werden. Die Spannweite liegt inklusive der Ausreißer zwischen 3,50 bis 7,50 Euro und beträgt 4,00 Euro, ohne Ausreißer im Wertebereich von 3,50 bis 6,80 Euro (Spannweite: 3,30 Euro). Zwischen dem oberen und unteren Quartil ist die Verteilung der Mieten nicht symmetrisch, sondern linksgipflig. Außerhalb der Box ist keine außergewöhnliche Asymmetrie festzustellen.

Abb. 20: RDM-Immobilienpreisspiegel: Mietniveau nach Städtegruppen

(Mietniveau in den Städtegruppen QMS, SeM und SoM (Stand: 2004); Referenzwohnung: 70 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und Fertigstellung nach dem 1.1.1949; N =30-52)



Quelle: Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel; eigene Darstellung

Städtegruppe SoM: Hier liegt der Median ebenfalls bei 4,60 Euro, unteres Quartil bei 4,15 Euro und oberes Quartil bei 5,31 (Quartilsabstand: 1,2 Euro). Es lässt sich ein Extremwert²¹⁷ bei 9,50 Euro (Bad Homburg) identifizieren.

²¹⁷ Als Extremwerte werden nachfolgend solche Werte bezeichnet, die mehr als die dreifache Boxenlänge vom 1. oder 3. Quartil entfernt liegen.

Schließt man den Extremwert mit ein, ergibt sich ein Wertebereich von 3,25 bis 9,50 Euro (Spannweite: 6,25), ohne den Extremwert erhält man einen Wertebereich von 3,25 bis 6,59 (Spannweite: 3,34 Euro). Auch hier ist die Verteilung der Mieten etwas linksgipflig, außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

Insgesamt gibt es in allen drei Städtegruppen nur wenige Ausreißer und Extremwerte. Abb. 20 zeigt allerdings, dass es beobachtbare Mittelwertunterschiede zwischen der Gruppe QMS und den beiden anderen Städtegruppen gibt. Der Median fällt bei der Städtegruppe QMS um jeweils 0,90 Euro höher aus als in den Gruppen SeM und SoM. Auch liegt das obere und untere Quartil in der Gruppe QMS jeweils höher als in den beiden anderen Gruppen. Ebenso ist die Streuung (Quartilsabstand und Spannweite bei Ausschluss von Ausreißer- und Extremwerten) bei der Städtegruppe QMS geringfügig höher als in den Gruppen SeM und SoM.

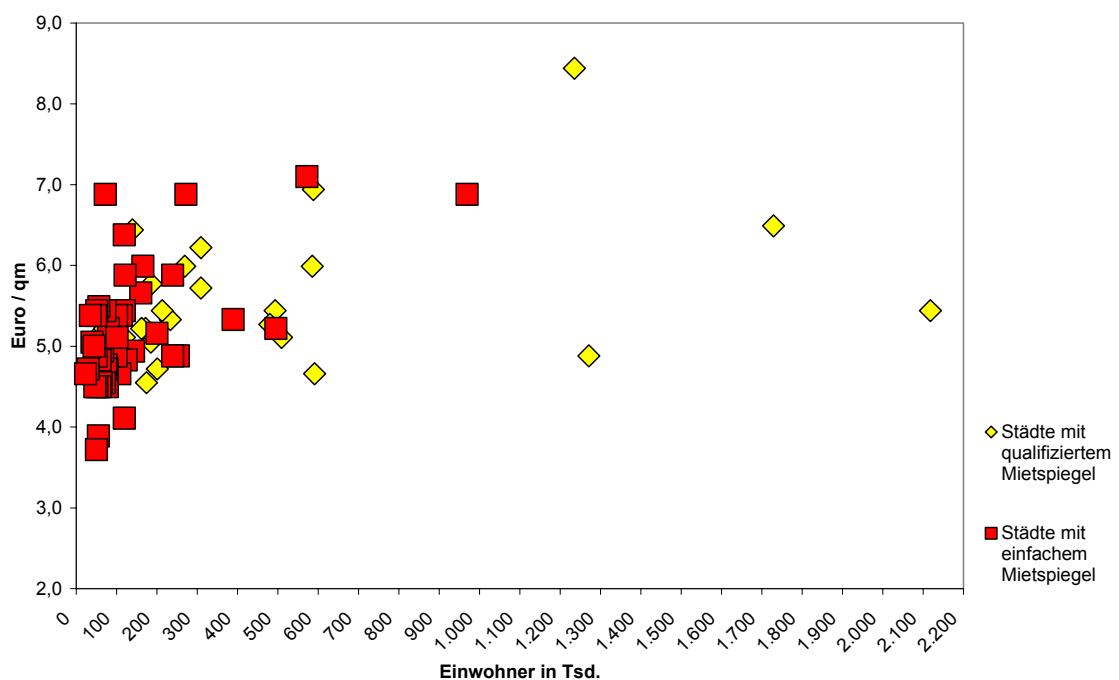
Von einer mietenverzerrenden Wirkung qualifizierter Mietspiegel kann aufgrund der Ergebnisse, wenn überhaupt, nur bedingt gesprochen werden, da sich in der Städtegruppe QMS die Mehrzahl hochpreisiger Ballungsgebiete befindet und „andere Effekte (insbesondere die unterschiedliche Kaufkraft in den einzelnen Städten) eine weit größere Rolle spielen dürften“ (Schießl, 1996, S. 460).

6.2.2.2 Datengrundlage: F+B-Mietspiegelindex

Betrachten wir nun das Mietniveau auf der Basis der Mietdaten des F+B-Mietspiegelindex in Städten mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel (Abb. 21).

Abb. 21: F+B-Mietspiegelindex : Mietniveau nach Städten

(Städte mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel (Stand: 2004); Referenzwohnung: 65 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert; Einwohnerzahl in Tsd.; N=79)



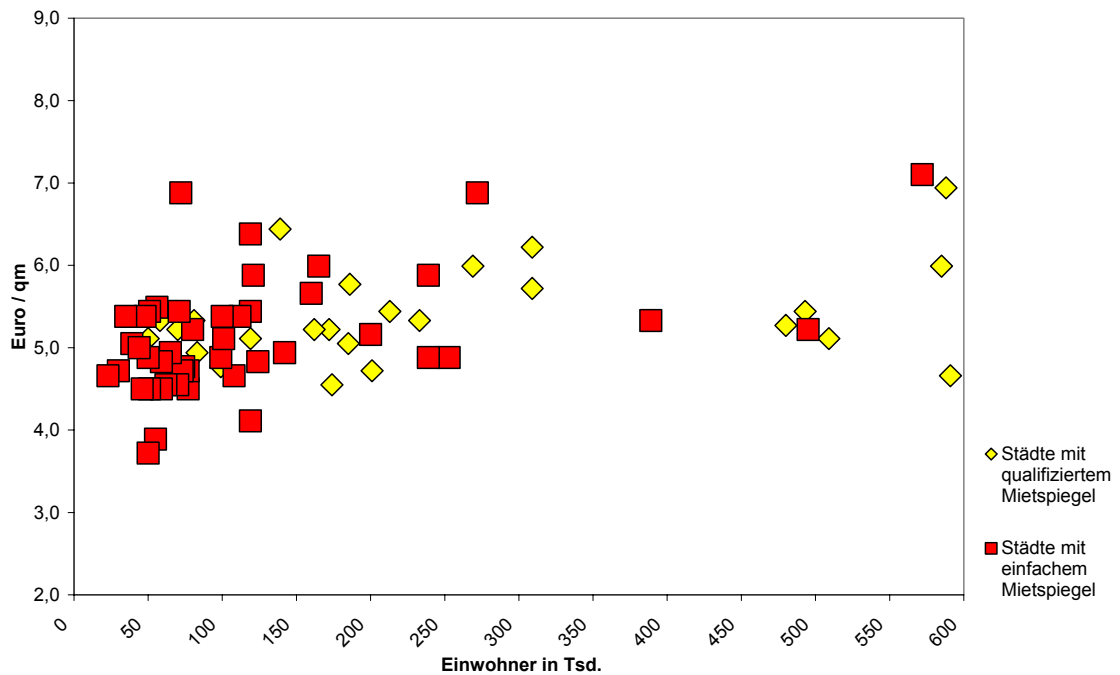
Quelle: F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindex; eigene Darstellung

Auch hier wurden die 79 Städte (32 Städte mit qualifiziertem Mietspiegel und 47 Städte mit einfachem Mietspiegel) entsprechend ihrer Einwohnerzahl und Miethöhe (Stand: 2004) in ein Streudiagramm eingetragen.²¹⁸ Als durchschnittliches Mietniveau lässt sich für alle 79 Städte ein Wert von 5,30 Euro errechnen, bei einer Spannweite von 3,72 bis 8,44 Euro und einer Standardabweichung von 0,77. Vernachlässigt man den Wert zwischen 8,00 und 9,00 Euro (München mit 8,44), so liegen die Mieten größtenteils bei den Städten mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel zwischen 4,00 und 7,10 (Abb. 21). Die genaue

²¹⁸ Davon befinden sich 68 Städte in den alten und 11 Städte in den neuen Bundesländern.

Verteilung für die Städte bis 600 TEW können der entzerrten Abb. 22 entnommen werden.

Abb. 22: Entzerrte Darstellung Abb. 21: nur Städte bis 600 TEW

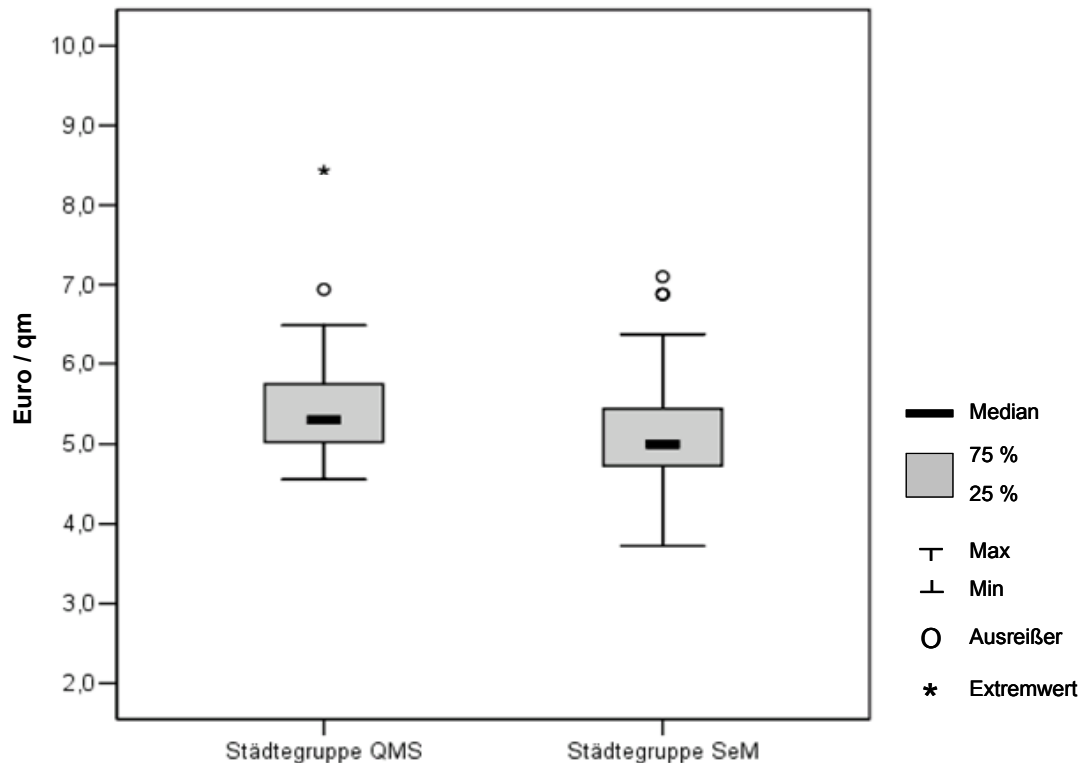


Quelle: F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindex; eigene Darstellung

Der Korrelationskoeffizient liegt bei 0,43. Da es kaum einen Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl und dem Mietniveau gibt, sollen aus Gründen der Vereinfachung des Sachverhalts auf die gleiche Vorgehensweise wie bei den RDM-Daten zurückgegriffen, und die Städte ebenfalls in den beiden Gruppen QMS und SeM zusammengefasst und das Mietniveau der beiden Städtegruppen in Box-Plots graphisch dargestellt werden (Abb. 23).

Abb. 23: F+B-Mietspiegelindex: Mietniveau nach Städtegruppen

(Mietniveau in den Städtegruppen QMS und SeM (Stand: 2004); Referenzwohnung: 65 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert; N=32-47)



Quelle: F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindex; eigene Darstellung

Städtegruppe QMS: Der Median liegt bei 5,50 Euro. Das untere Quartil bei 5,01, das obere Quartil bei 5,76 (Quartilsabstand: 0,75 Euro). Es wurde ein Ausreißer (Stuttgart mit 6,94 Euro) und ein Extremwert (München mit 8,44 Euro) ermittelt. Schließt man den Ausreißer und den Extremwert in die Betrachtung mit ein, ergibt sich eine Spannweite von 3,89 (Wertebereich von 4,55 bis 8,44 Euro), ohne Ausreißer eine Spannweite von 1,94 Euro (Wertebereich 4,55 bis 6,49 Euro). Zwischen den beiden Quartilen ist die Verteilung der Mieten symmetrisch, auch außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

Städtegruppe SeM: Der Median liegt bei dieser Gruppe bei 5,00 Euro, das untere Quartil bei 4,72 Euro und das obere bei 5,44 Euro (Quartilsabstand: 0,72 Euro). Es können vier Ausreißerwerte, Norderstedt, Wiesbaden und Köln mit

jeweils 6,88 Euro und Düsseldorf mit 7,10 Euro identifiziert werden. Die Spannweite liegt mit den Ausreißerwerten zwischen 3,72 bis 7,10 Euro und beträgt 3,38, ohne Ausreißerwerte im Bereich von 3,72 bis 6,38 Euro (Spannweite: 2,66). Die Verteilung ist symmetrisch und auch außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

Der Vergleich beider Gruppen lässt im Ergebnis keine nennenswerten Unterschiede oder Hinweise darauf erkennen, dass vom qualifizierten Mietspiegel eine mietenverzerrende Wirkung ausgeht. Der Median liegt lediglich 0,50 Euro über dem der Gruppe SeM. Die Streuung, ähnlicher Quartilsabstand und Spannweite ist bei beiden Städtegruppen in etwa gleich, auch gibt es in beiden Gruppen nur wenig Ausreißer bzw. Extremwerte.

6.2.3 Analyse der Mietentwicklung

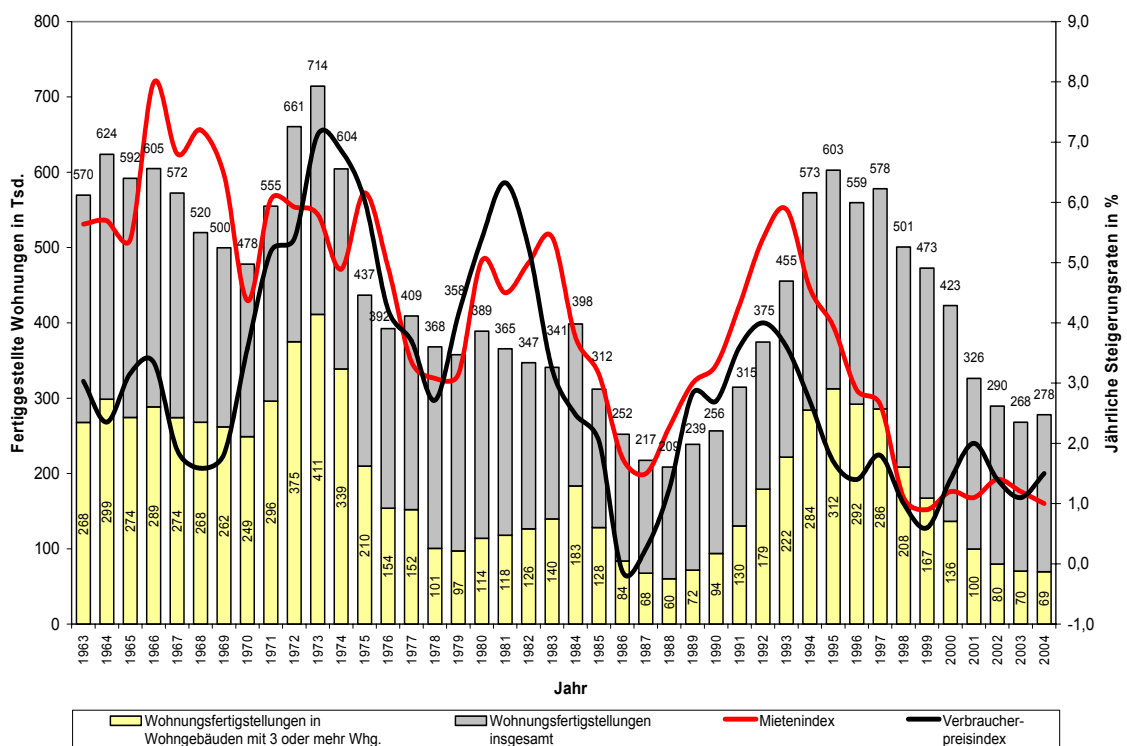
Neben der Miethöhe ist vor allem die Entwicklung der Mieten in der Vergangenheit von Interesse (vgl. Schießl, 1996, S. 460). Bevor wir allerdings eine vergleichende Analyse der Mietentwicklung in den Städten der Gruppe QMS, SeM und SoM auf der Datenbasis des RDM-Immobilienpreisspiegels und des F+B-Mietspiegelindex durchzuführen, wollen wir noch einen Blick auf die bundesweite Entwicklung der Mieten auf der Grundlage des Mietenindex und die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) werfen.

6.2.3.1 Mietentwicklung aus bundesweiter Sicht

In Abb. 24 sind in einer längeren Zeitreihe seit 1963 die jährlichen Mietpreiserhöhungsraten entsprechend dem Mietenindex, die jährlichen Steigerungsraten des VPI und die gesamten Wohnungsfertigstellungszahlen pro Jahr und die jährlichen Wohnungsfertigstellungen in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen abgebildet. Aus der Graphik wird deutlich, dass lediglich in einer kurzen Zeitspanne Mitte der sechziger Jahre bis 1974, dem Jahr der Einführung des Miethöhegesetzes, eine gravierende Auseinanderentwicklung zwischen den jährlichen Steigerungsraten der Verbraucherpreise und der Mieten mit Differenzen bis zu 6 Prozentpunkten zu beobachten war. Seit 1974 lagen die jährlichen Steigerungsraten im Durchschnitt auf vergleichbarem Niveau. Während beim VPI die durchschnittliche Preisentwicklung 2,7 % ($\sigma = 1,7$)

betrug, lagen die jährlichen Steigerungsraten im Mittel beim Mietenindex mit 3,2 % ($\sigma = 1,6$) nur geringfügig höher.²¹⁹ Die Überprüfung eines offensichtlichen Zusammenhangs für die Zeit ab 1974 ergab einen hohen Korrelationskoeffizienten von 0,81. Das heißt, steigt der VPI, dann steigt auch der Mietenindex bzw. umgekehrt. Seit 1998 bewegen sich die jährlichen Preissteigerungsraten beider Indizes mit rund 1,2 % auf einem konstant niedrigen Niveau. Es zeigt sich, dass im Zuge der Einführung des Miethöhegesetzes und seiner Einzelregelung Mietspiegel, wohlgermerkt aus bundesweiter Sicht, alles in allem eine Angleichung der Mietsteigerungsraten an die allgemeinen Preissteigerungsraten stattgefunden hat.

Abb. 24: Entwicklung der Preise, Mieten und Wohnungsfertigstellungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2004 c, 2005 b, 2005 d, 2005 e; eigene Darstellung

Es zeigt sich aber auch, dass es nach wie vor erhebliche Schwankungen bei den Steigerungsraten des VPI gibt. Ebenso aber auch bei den jährlichen Miet-

²¹⁹ Die Spannweite der Steigerungsraten liegt beim Mietenindex ab 1974 bei 5,3 % bei einem Maximum von 6,2 % und einem Minimum von 0,9 %. Beim VPI beträgt die Spannweite 6,4 % bei einem Maximum von 6,3 % und einem Minimum von -0,1 %.

preissteigerungsraten, die offensichtlich nicht oder nur in geringem Maße von den relevanten miethöherechtlichen Regelungen der Jahre 1974, 1982, 1993 und 2001 beeinflusst werden (zu den Regelungen im Miethöherecht siehe Kapitel 3). Beispielhaft seien hier genannt:

- Das 2. WKSchG: Trotz aller Prophezeiungen, dass durch die Einführung im Jahr 1974 mietpreisdämpfende Effekte zu erwarten sind, kam es Ende der siebziger Jahre zu hohen Mietpreissteigerungen.
- Das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen: Trotz einer Liberalisierung des Miethöherechts im Jahr 1982 kam es mit diesem Gesetz bis 1987 zu einem Rückgang der Mietpreissteigerungsraten.

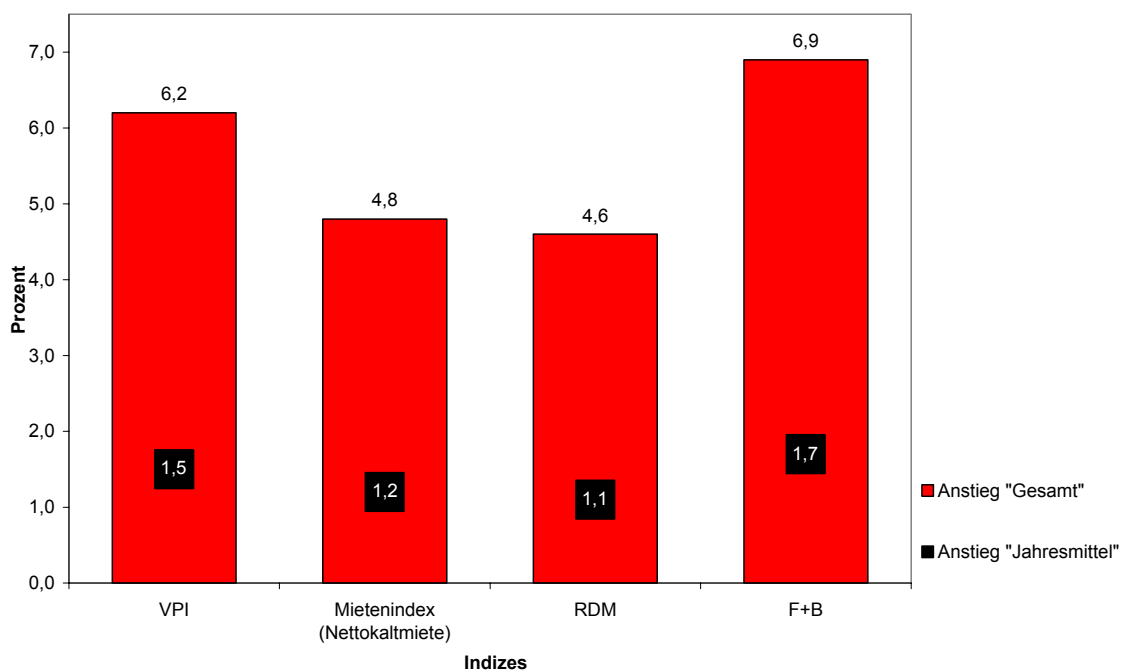
Ein signifikanter Einfluss der Vergleichsmietenregelung auf die Höhe der Mietpreissteigerungsraten lässt sich nicht feststellen. Anscheinend sind für die Schwankungen andere Faktoren als die Vergleichsmietenregelung - und seiner Einzelregelung Mietspiegel - verantwortlich, wie beispielsweise die Anzahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen und damit die jeweils aktuell vorherrschende Marktlage. Aus der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass seit 1963 zwischen hohen Mietpreissteigerungsraten und einer hohen Anzahl an Wohnungsfertigstellungen, insbesondere unter dem Aspekt des für den Mietwohnungsmarkt relevanten jährlichen Neubauvolumens in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, ein Zusammenhang besteht. Die Überprüfung ergab einen Korrelationskoeffizienten von 0,63.

Dies bedeutet, dass bei einer Marktlage mit knappem Wohnungsangebot die jährlichen Steigerungsraten höher ausfallen. Entscheidend ist in dieser Phase die Erwartungshaltung der Investoren. Hohe Steigerungsraten sind in dieser Situation ein wesentliches Kriterium für den Entscheid, ob Investoren ihr Kapital in eine Immobilie oder eine andere Kapitalanlage investieren. Investitionen in den Mietwohnungsbau dürften deshalb nur dann stattfinden, wenn die Investoren Absatzchancen, sprich Aussichten auf Vermietung der Wohnungen und einen hohen Mietanstieg erwarten. Sobald eine Marktsättigung eingetreten ist, werden die Steigerungsraten niedriger ausfallen und dementsprechend wird ein Rückgang der Wohnungsfertigstellungen zu verzeichnen sein. Die Entwicklung der Mietpreissteigerungsraten ist damit ein Frühindikator, mit dem die

jeweils vorherrschende Situation am Mietmarkt, Angebotsüberschuss oder Angebotsknappheit, signalisiert wird. Bei einem Angebotsüberhang wird sich, wie die Graphik verdeutlicht, der jährliche Mietanstieg dem Niveau des VPI annähern oder wie die Jahre seit 1998 zeigen, sogar teilweise darunter liegen. Es sei als Fazit festgehalten, dass die Schwankungen des Mietanstiegs nicht durch mietspreisrechtliche Regelungen beeinflusst werden, sondern vielmehr auf andere Faktoren, insbesondere die aktuelle Marktlage, die demographische Entwicklung und die des Einkommens zurückzuführen sein dürften.

Aus der Abb. 24 wird deutlich, dass sich der VPI und der Mietenindex seit dem Jahr 2000 auf einem vergleichbar niedrigen Niveau bewegt haben.

Abb. 25: Indizes im Vergleich
(Zeitraum von 2000 bis 2004; RDM (N=113); F+B (N=79))



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2005 b, S. 12; F+B, 2000, F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindizes 2000 und 2004; Ring Deutscher Makler, 2000, Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel 2000 und 2004; eigene Darstellung

Betrachten wir die Preisentwicklung dieser beiden Indizes in einem Vergleich mit der Mietentwicklung nach dem F+B-Mietspiegelindex (79 Städte) und der Mietentwicklung nach dem RDM-Immobilienpreisspiegel (113 Städte) ab dem

Jahr 2000 noch etwas genauer. Abb. 25 zeigt, dass der Mietanstieg insgesamt und der Anstieg im Jahresmittel für den Zeitraum 2000 bis 2004 beim Mietenindex des Statistischen Bundesamtes sowie den Neuvertragsmieten des RDM-Immobilienpreisspiegels (113 Städte) unterhalb des VPI lagen; beim F+B-Mietspiegelindex (79 Städte) knapp über dem VPI.

Während der VPI im betrachteten Zeitraum um insgesamt 6,2 Prozentpunkte (im Jahresmittel um 1,5 %) gestiegen ist, lag beim Mietenindex der Anstieg gerade mal bei 4,8 % (im Jahresdurchschnitt um 1,2 %). Beim RDM-Immobilienpreisspiegel lag der Mietanstieg, ausgehend von den 113 Städten im gleichen Zeitraum, obgleich nur Neuvertragsmieten berücksichtigt werden, auf fast dem gleichen Niveau wie beim Mietenindex des Statistischen Bundesamtes, also bei 4,6 % bzw. 1,1 % im Jahresmittel. Nach der F+B-Datenbasis ist der Preisanstieg nach dem F+B-Mietspiegelindex bei den betrachteten 79 Städten mit 6,9 %, bei einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 1,7 %, am höchsten. Gleichwohl befindet sich der Mietanstieg auf vergleichbarem Niveau des VPI.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Mieten im zugrunde liegenden Zeitraum nach dem Mietenindex bzw. nach den Daten des RDM-Immobilienpreisspiegels insgesamt in etwas geringerem Umfang bzw. nach der F+B-Datenbasis fast gleichermaßen gestiegen sind wie der VPI. Durch die moderate Entwicklung des Mietenindex, als Teil des VPI, kann sogar eine vom Mietenindex ausgehende inflationsdämpfende Wirkung auf den VPI abgeleitet werden.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Mietentwicklung des „Mietenindex des Statistischen Bundesamtes“, die Entwicklung der Neuvermietungspreise des „RDM-Immobilienpreisspiegels“ und die Entwicklung des „F+B-Mietspiegelindex“ nicht oder nur bedingt miteinander vergleichbar sind, da die Strukturen der Mietpreisdaten unterschiedlicher Natur sind. Aus der obigen Abbildung wird allerdings deutlich, dass sich trotz unterschiedlicher Struktur der Mietpreisdaten die Entwicklung der Mieten im Jahresmittel bei allen drei Mietenindizes auf vergleichbarem Niveau bewegen wie der VPI.

6.2.3.2 Mietentwicklung in den Städten der Gruppen QMS, SeM und SoM

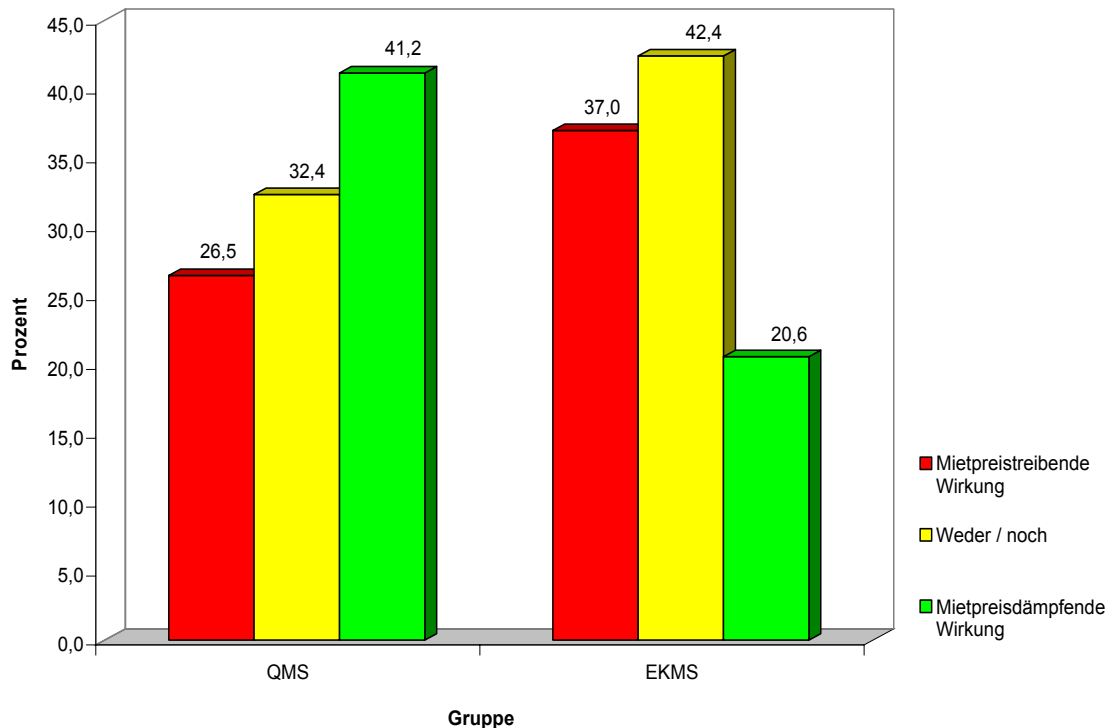
Zunächst soll in einem kurzen Überblick die Einschätzung der möglichen Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegels auf die Mietentwicklung der Teilnehmer der Gruppe QMS und EKMS wiedergegeben werden. Bei der Frage, ob durch die Existenz eines qualifizierten Mietspiegels eine Beeinflussung der Mietentwicklung stattfindet (FB QMS, Frage 48), waren in der Gruppe QMS (N=51) rund 43 % der Teilnehmer der Meinung, dass die Mietentwicklung beeinflusst wird. Für fast so viele Teilnehmer (etwa 33 %) wird die Mietentwicklung durch dieses Instrument nicht beeinflusst, 24 % entschieden sich für ein weder/noch.

Nach Einschätzung der Mehrzahl (fast 53 %) der Teilnehmer in der Gruppe EKMS (N=278) würde die Einführung dieses Rechtsinstruments keinen Einfluss auf die Mietentwicklung haben (FB EKMS, Frage 18). Knapp 26 % befürchten eine Beeinflussung der Mietentwicklung im Falle der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels und 21 % stimmten für ein weder/noch.

Wie nicht anders zu erwarten, sind die Meinungen darüber, ob es durch den qualifizierten Mietspiegel eher zu Mietpreissteigerungen kommt oder eher ein mietpreisdämpfender Effekt erzielt wird, recht unterschiedlich. Betrachten wir in der folgenden Abb. 26 zunächst die Städte der Gruppe QMS, die mit diesem Instrument praktische Erfahrungen sammeln konnten.

Etwa $\frac{1}{3}$ der Städte sind der Auffassung, dass der qualifizierte Mietspiegel weder eine mietpreistreibende noch eine mietpreisdämpfende Wirkung ausübt. Rund 41 % der Teilnehmer bescheinigen dem qualifizierten Mietspiegel eher eine mietpreisdämpfende Wirkung. Etwa 27 % sind gegenteiliger Meinung und gehen davon aus, dass mit dem qualifizierten Mietspiegel eher mietpreistreibende Effekte einhergehen.

Abb. 26: Qualifizierter Mietspiegel: mietpreistreibende oder –dämpfende Wirkung?
(FB QMS, Frage 48, N=51; FB EKMS, Frage 18; N=277)



Quelle: Gruppe QMS und EKMS; eigene Darstellung

In der Gruppe EKMS verhält es sich eher umgekehrt. Von etwa 21 % wird die Einschätzung geäußert, dass ein qualifizierter Mietspiegel eher mietpreisdämpfende Effekte entfaltet.

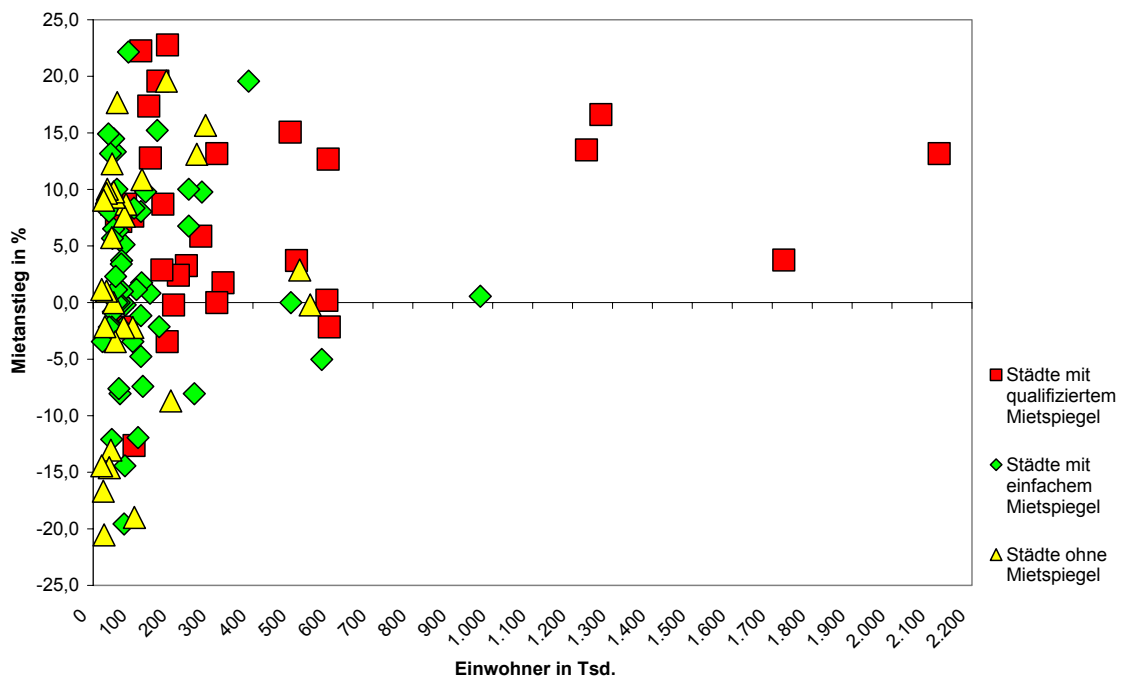
Bei annähernd doppelt so vielen Teilnehmern (37 %) wird die Meinung vertreten, dass der qualifizierte Mietspiegel eher mietpreistreibend wirkt. Eine mögliche Ursache, die hier spekulativ genannt werden soll, könnte darin gesehen werden, dass aufgrund des Erfordernisses der Aktualität (Pflicht zur Anpassung an die Marktentwicklung nach zwei Jahren bzw. Neuerstellung nach vier Jahren) eine stärkere Orientierung am Niveau der Marktmieten erfolgt und deshalb mietpreisstärkende Effekte von diesen Befragten eher vermutet werden. Rund 41 % entschieden sich für ein weder/noch.

6.2.3.2.1 Datengrundlage: RDM-Immobilienpreisspiegel

Für einen ersten Überblick über die Änderungsraten auf der Grundlage der RDM-Daten wurden sämtliche in der Grundgesamtheit vorhandenen 113 Städte, entsprechend ihrer Einwohnerzahl und dem prozentualen Anstieg der Mieten zwischen den Jahren 2000 und 2004, in ein Streudiagramm eingetragen (siehe Abb. 27).

Abb. 27: RDM-Immobilienpreisspiegel: Entwicklung der Mietpreise nach Städten

(Mietpreisentwicklung in den Städten mit qualifiziertem, einfachem und ohne Mietspiegel von 2000 bis 2004; Referenzwohnung: 70 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und Fertigstellung nach dem 1.1.1949; Einwohnerzahl in Tsd.; N=113)

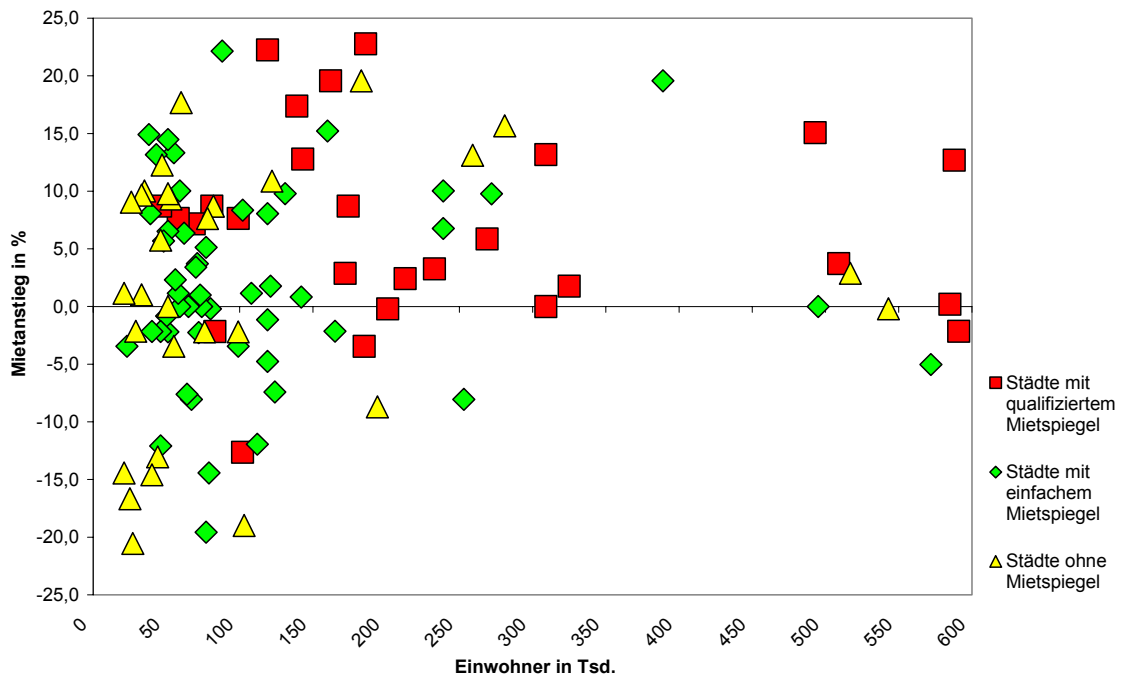


Quelle: Ring Deutscher Makler, 2000, Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel 2000 und 2004; eigene Darstellung

Es zeigt sich (siehe Abb. 27 und die nachfolgende entzerrende Abb. 28), dass zwischen dem prozentualen Mietanstieg bzw. dem prozentualen Rückgang der Mieten und der Stadtgröße, bezogen auf die Einwohnerzahl, kein Zusammenhang besteht. In fast 41 % der Städte hat ein prozentualer Anstieg der Mieten zwischen 0 und 10 % stattgefunden. Etwa 21 % der Städte hatten einen Anstieg der Mieten von mehr als 10 % zu verzeichnen. In rund 33 % der Städte sind die

Mieten im betrachteten Zeitraum rückläufig gewesen und in 5 % der Städte sind die Mietpreise unverändert geblieben.

Abb. 28: Entzerrte Darstellung der Abb. 27: nur Städte bis 600 TEW



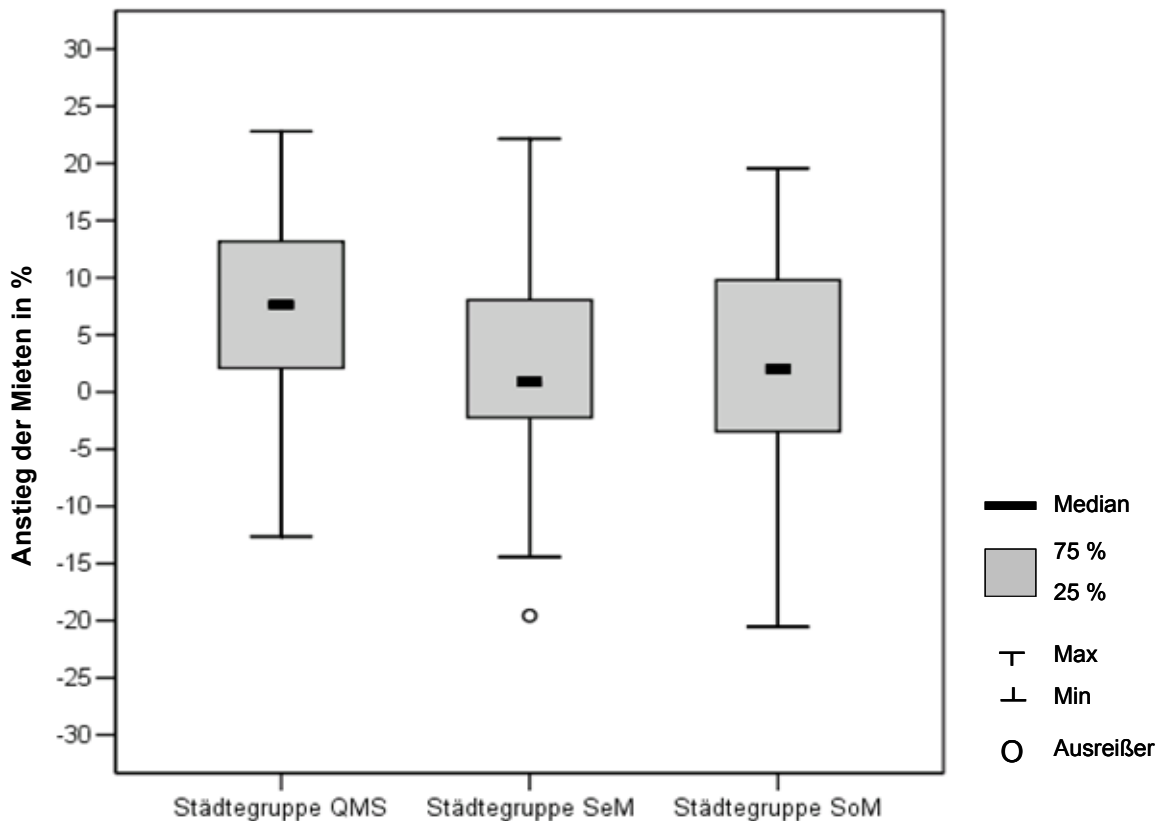
Quelle: Ring Deutscher Makler, 2000, Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel 2000 und 2004; eigene Darstellung

Da aus dem Streudiagramm kein Zusammenhang zwischen den Änderungsraten und der Einwohnerzahl erkennbar ist (Korrelationskoeffizient beträgt 0,18), lassen sich die Daten der einzelnen Städte nach der bereits bekannten Unterteilung in den Gruppen QMS, SeM und SoM zusammenfassen, wodurch eine vereinfachte Darstellung des Sachverhalts unter Anwendung der Box-Plots ermöglicht wird. Betrachten wir zunächst in der gleichen Vorgehensweise wie bereits bei der Analyse des Mietniveaus in der folgenden Abb. 29 die einzelnen Gruppen.

In der **Städtegruppe QMS** liegt der Median bei 7,63 %. Das untere Quartil bei 1,76, das obere Quartil bei 13,17 % (Quartilsabstand: 11,41). In dieser Gruppe gibt es keine Ausreißer- und Extremwerte. Der Wertebereich reicht von -12,64 bis 22,78 % und ergibt somit eine Spannweite von 35,42 %. Zwischen den beiden Quartilen und außerhalb der Box ist die Verteilung relativ symmetrisch.

Abb. 29: RDM-Immobilienpreisspiegel: Entwicklung der Mietpreise nach Städtegruppen

(Mietpreisentwicklung 2000 bis 2004 in den Städtegruppen QMS, SeM und SoM;
Referenzwohnung: 70 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert
und Fertigstellung nach dem 1.1.1949; N=30-52)



Quelle: Ring Deutscher Makler, 2000, Ring Deutscher Makler, 2004, RDM-Immobilienpreisspiegel 2000 und 2004; eigene Darstellung

Städtegruppe SeM: Der Median liegt bei dieser Gruppe bei 0,91 %, das untere Quartil bei -2,25 % und das obere bei 8,05 % (Quartilsabstand: 10,3). Einziger Ausreißer in dieser Gruppe ist die Stadt Arnsberg mit -19,57 %. Die Spannweite liegt mit diesem Ausreißer zwischen -19,57 % bis 22,15 % und beträgt 41,72 %, ohne Ausreißer im Wertebereich von -14,43 % bis 22,15 % (Spannweite: 36,58 %). Zwischen dem oberen und unteren Quartil ist die Verteilung der Mieten nicht symmetrisch, sondern linksgipflig. Außerhalb der Box ist keine außergewöhnliche Asymmetrie festzustellen.

Städtegruppe SoM: Hier liegt der Median bei 2,01 %, das untere Quartil liegt bei -4,76 % und obere Quartil bei 9,85 % (Quartilsabstand: 14,61). Der Werte-

bereich reicht von -20,54 % bis 19,57 % und ergibt eine Spannweite von 40,11 %. Zwischen den beiden Quartilen und außerhalb der Box ist die Verteilung relativ symmetrisch.

Es wird deutlich, dass der Median in der Gruppe QMS höher ausfällt als in den beiden anderen Gruppen und dass sich der Median zwischen den beiden Gruppen SeM und SoM nur geringfügig unterscheidet. Hingegen ist die Streuung der Änderungsraten bei ähnlichem Quartilsabstand und ähnlicher Spannweite in allen drei Gruppen in etwa gleich. Es kommt sowohl in der Gruppe QMS als auch in den Gruppen SeM und SoM teilweise zu Steigerungsraten im Bereich von 20 % bis 25 %. Die Rückgangsraten sind in den Städtegruppen SeM und SoM mit rund 20 % deutlich höher als in der Gruppe QMS mit etwa 13 %. Die Ergebnisse liefern insgesamt Hinweise dafür, dass das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels Einfluss auf die Mietsteigerungsraten und letztlich eine mietpreistreibende Wirkung hat.

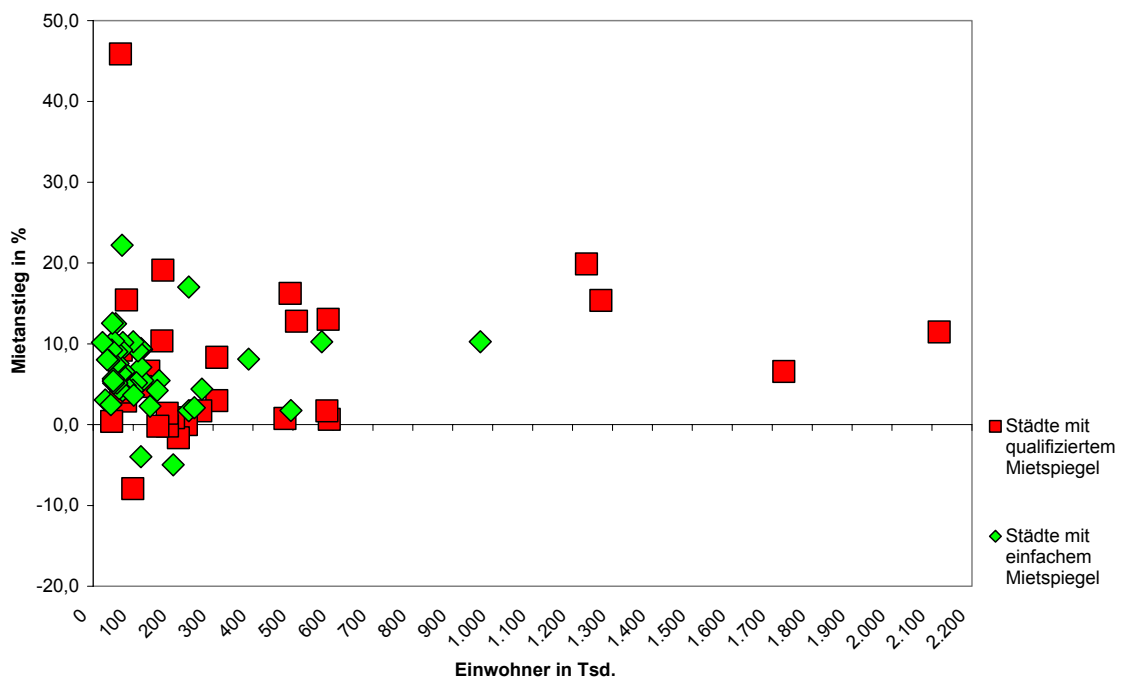
In allen drei Gruppen kommt es teilweise zu Steigerungsraten von fast 25 %. Die Rückgangsraten sind in den beiden Gruppen SeM und SoM zum Teil deutlich höher (rund 23 %) als bei der Gruppe QMS (rund 13 %). Insgesamt liegt in den beiden Städtegruppen SeM und SoM das obere und untere Quartil der Änderungsraten tiefer als bei der Gruppe QMS, ebenso der Median. Es zeigt sich, dass aus bundesweiter Sicht das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels offensichtlich die Steigerungsraten bei den Mieten beeinflusst.

6.2.3.2.2 Datengrundlage: F+B-Mietspiegelindex

Betrachten wir nun analog zum RDM-Immobilienpreisspiegel die Entwicklung der Mieten für den Zeitraum 2000 bis 2004 anhand der F+B-Mietspiegelindizes. Auch hier sollen für einen ersten Überblick die Änderungsraten der in der Grundgesamtheit vorhandenen 79 Städte, entsprechend ihrer Einwohnerzahl und dem prozentualen Anstieg der Mieten, in ein Streudiagramm eingetragen werden (Abb. 30).

Abb. 30: F+B-Mietspiegelindex : Entwicklung der Mietpreise nach Städten

(Mietpreisentwicklung in den Städten mit qualifiziertem und einfachem Mietspiegel von 2000 bis 2004; Referenzwohnung: 65 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert; Einwohnerzahl in Tsd.; N=79)



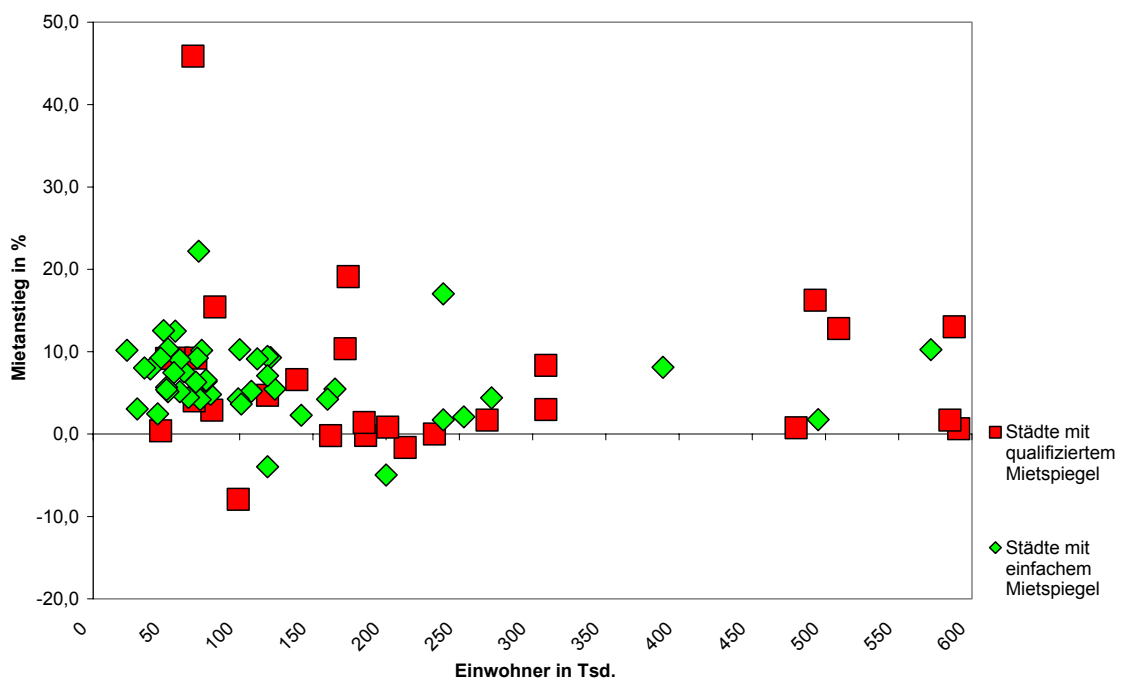
Quelle: F+B, 2000, F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindizes 2000 und 2004; eigene Darstellung

Bei näherer Betrachtung der Abb. 30 wird ersichtlich, dass es unter Zugrundelegung der F+B-Daten zwischen dem prozentualen Mietanstieg bzw. dem prozentualen Rückgang der Mieten und der Stadtgröße, bezogen auf die Einwohnerzahl, keinen Zusammenhang gibt. Wie unschwer zu erkennen ist, findet auch hier eine Konzentration der Steigerungsraten im Bereich von 0 bis 10 % statt. Rund 65 % der Städte bewegen sich in diesem Spektrum, während ungefähr 25 % der Kommunen Änderungsraten von mehr als 10 % aufweisen. Bei

knapp 8 % der Städte sind die Mieten rückläufig gewesen und in ungefähr 2 % der Städte kam es zu keiner Änderung.

Auch bei diesem Streudiagramm (siehe hierzu auch nachfolgende entzerrte Abb. 31) ist kein Zusammenhang zwischen den Änderungsraten und der Einwohnerzahl erkennbar (Korrelationskoeffizient beträgt 0,19), was ebenso wie bei der Betrachtung der RDM-Daten, eine vereinfachte Darstellung des Sachverhalts durch eine analoge Zusammenfassung der Werte der Städte nach folgenden Kategorien erlaubt: Städte mit qualifiziertem Mietspiegel (Städtegruppe QMS) und Städte mit einfachem Mietspiegel (Städtegruppe SeM).

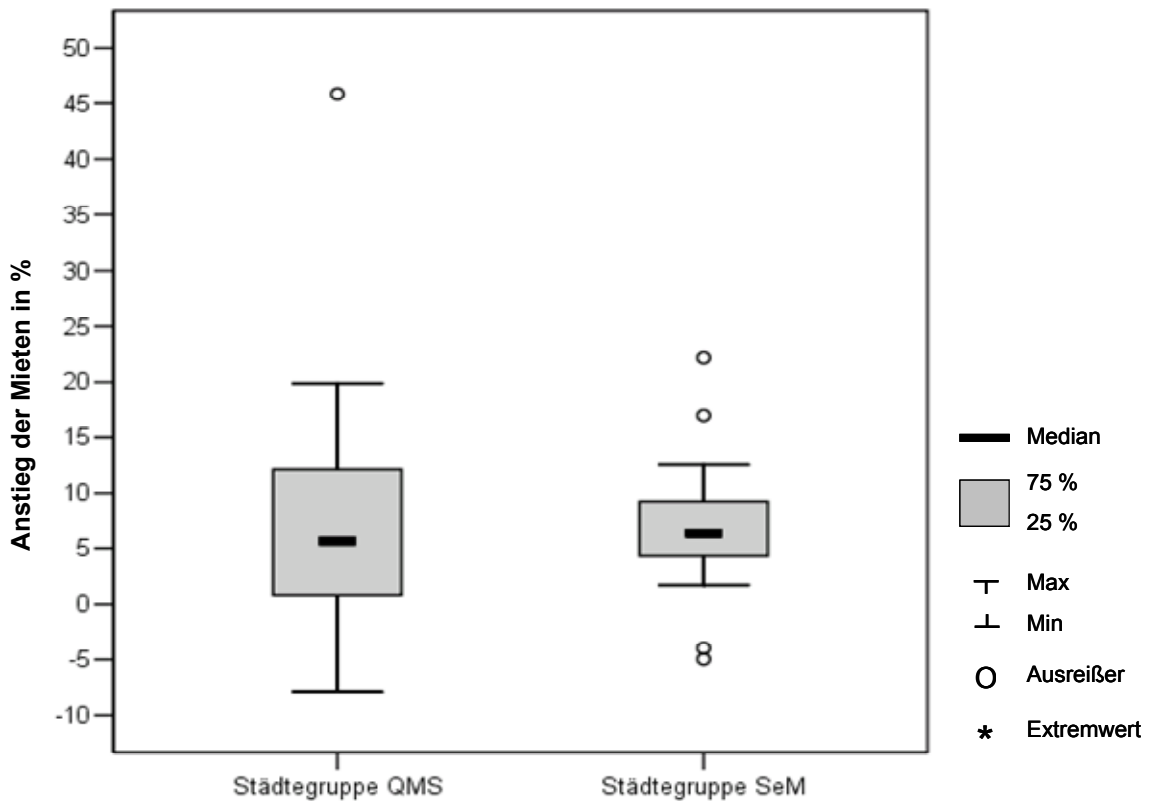
Abb. 31: Entzerrte Darstellung der Abb. 27: nur Städte bis 600 TEW



Quelle: F+B, 2000, F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindizes 2000 und 2004; eigene Darstellung

Der Vergleich zwischen den beiden Städtegruppen wird wieder mittels Box-Plots durchgeführt (Abb. 32).

Abb. 32: F+B-Mietspiegelindex: Entwicklung der Mietpreise nach Städtegruppen
 (Mietpreisentwicklung 2000 bis 2004 in den Städtegruppen QMS und SeM; Referenzwohnung: 65 qm, Nettokaltmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert; N=32-47)



Quelle: F+B, 2000, F+B, 2004, F+B-Mietspiegelindizes 2000 und 2004; eigene Darstellung

Städtegruppe QMS: Der Median liegt bei 5,64 %, das untere Quartil liegt bei 0,78 %, das obere Quartil bei 12,47 % (Quartilsabstand: 11,69). Es wurde mit der Stadt Frankfurt an der Oder (45,87 %) ein Ausreißer identifiziert. Schließt man den Ausreißer in die Betrachtung mit ein, ergibt sich eine Spannweite von 53,79 % (Wertebereich von -7,92 % bis 45,87 %), ohne Ausreißer eine Spannweite von 27,81 % (Wertebereich -7,92 bis 19,89 %). Zwischen den beiden Quartilen ist die Verteilung der Mieten symmetrisch, auch außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

Städtegruppe SeM: In dieser Gruppe liegt der Median bei 6,38 %, das untere Quartil bei 4,27 % und das obere bei 9,29 % (Quartilsabstand: 5,02). Es konnten vier Ausreißerwerte mit Norderstedt (22,20 %), Halle (Saale) (17,03 %), Bremerhaven (-3,97 %) und Erfurt (-4,97 %) ermittelt werden. Die

Spannweite liegt mit den Ausreißerwerten zwischen -4,97 % bis 22,20 % und beträgt 27,17 %, ohne Ausreißerwerte im Bereich von 1,73 % bis 12,55 % (Spannweite: 10,82 %). Die Verteilung ist symmetrisch und auch außerhalb der Box fällt keine besondere Asymmetrie auf.

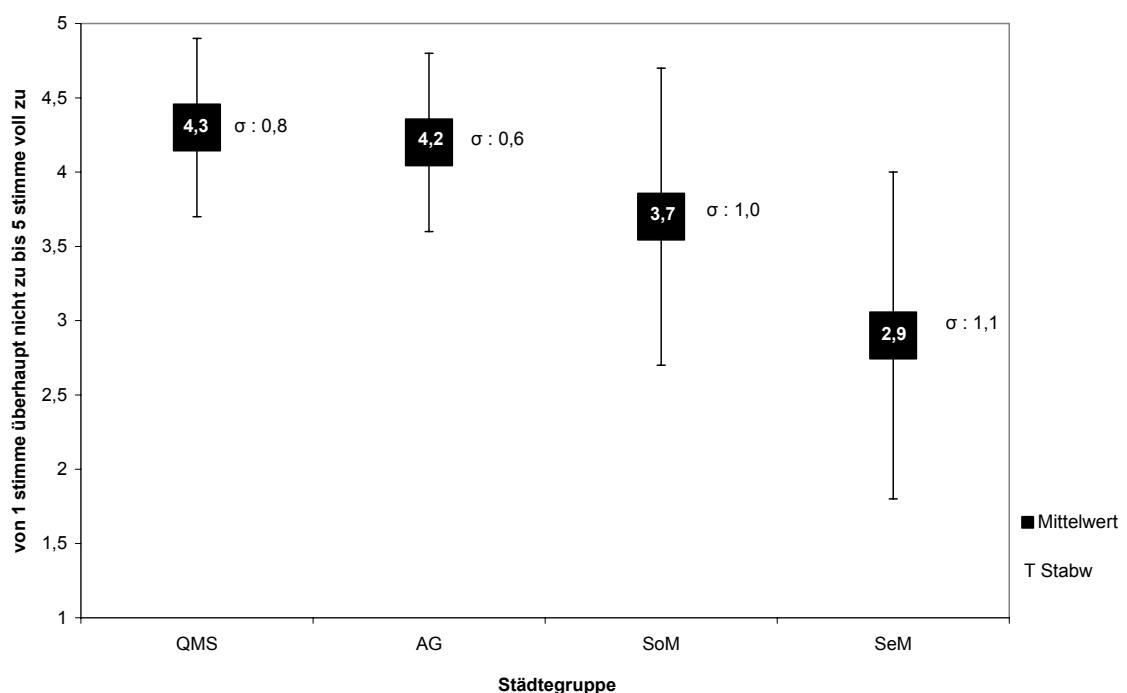
Es zeigt sich, dass bei der Betrachtung des Quartilsabstandes die Änderungsraten der Mieten in den beiden Städtegruppen unterschiedlich streuen. Die Spannweite der Streuung (unter Vernachlässigung der Ausreißerwerte) in beiden Städtegruppen fast gleich ist. Auch der Median unterscheidet sich in beiden Gruppen lediglich um 0,74 Prozentpunkte und liegt damit auf vergleichbarem Niveau. Im Ergebnis hat der qualifizierte Mietspiegel nicht mehr und nicht weniger eine preistreibende Wirkung als der einfache Mietspiegel, die Mietentwicklung ist in beiden Gruppen im zugrunde liegenden Zeitraum relativ gleichförmig verlaufen.

6.3 Qualifizierter Mietspiegel und Markttransparenz

Zunächst soll die Einschätzung der Teilnehmer in den vier Gruppen wiedergegeben werden, inwieweit die dem qualifizierten Mietspiegel zugedachte Funktion der Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz erfüllt wird bzw. bei einer möglichen Erstellung in den Gruppen SeM und SoM erfüllt werden könnte. Dafür wurden die Teilnehmer der jeweiligen Gruppen nach ihrer Einschätzung gefragt. Sie konnten mit (1) stimme überhaupt nicht zu, (2) stimme nicht zu, (3) weder / noch, (4) stimme zu und (5) stimme voll zu antworten. Aus den Nennungen in der jeweiligen Gruppe wurden für jedes Item die Mittelwerte gebildet. Die gewonnenen Mittelwerte reichen von 2,9 bis 4,3 (siehe Abb. 33).

Abb. 33: Welchen Zweck erfüllt der qualifizierte Mietspiegel: Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz?

(FB QMS, Frage 46, N=51; FB AG, Frage 12, N=44-46; FB EKMS, Frage 18; N=276-277)



Quelle: Gruppen QMS, AG und EKMS; eigene Darstellung

🗨️ Sowohl in der Gruppe QMS als auch in der Gruppe Amtsgerichte (AG) sind sich die Befragten einig, dass durch den qualifizierten Mietspiegel die

Markttransparenz verbessert wird. In beiden Gruppen werden Mittelwerte über 4,0 erreicht. Aufgrund dieser Mittelwerte ist es nicht weiter verwunderlich, dass aus der Sicht der Gruppe QMS (N=51) mit 98 % und der Gruppe AG (N=46) mit knapp 90 % der qualifizierte Mietspiegel das beste und verlässlichste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist (FB QMS, Frage 46; FB AG, Frage 12).

Auch in der Gruppe SoM wird bei einem Mittelwert von 3,7 davon ausgegangen, dass durch die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels die ihm zugeordnete Funktion erfüllt würde. Bemerkenswert ist vor allem das Ergebnis der Gruppe SeM, in der die Bewertung mit einem Mittelwert von 2,9 am schlechtesten ist. Die schlechte Bewertung ist wohl damit zu erklären, dass die Teilnehmer in dieser Gruppe der Auffassung sind, dass die Funktion bereits von dem in diesen Städten existierenden einfachen Mietspiegel zufriedenstellend wahrgenommen wird.

6.3.1 Informationsqualität

Um die Informationsqualität zu verbessern, muss der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Dazu zählt neben einer repräsentativen Datenerhebung eine wissenschaftliche Auswertungsmethode und eine turnusgemäße Anpassung an die Marktentwicklung im Abstand von zwei Jahren.

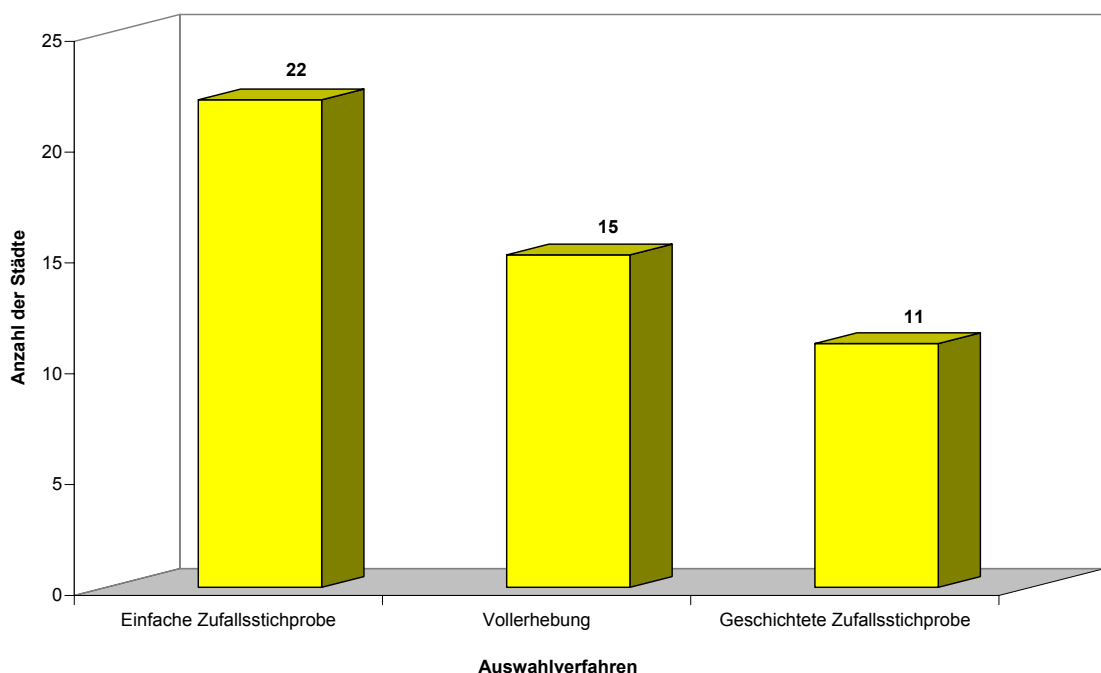
6.3.1.1 Wissenschaftliche Grundsätze: Datenerhebung und Datenauswertung

Zu den wesentlichen Voraussetzungen, die eine Stichprobe erfüllen muss, nennt Friedrichs unter anderem, dass das Auswahlverfahren angebbbar sein muss (vgl. Friedrichs, 1990, S. 125). Von den 51 Städten der Gruppe QMS konnten 48 Städte (fast 94 %) Angaben zum Auswahlverfahren machen (FB QMS, Frage 30). In 3 Städten (rund 6 %) war dieses nicht bekannt bzw. konnten die Städte keine genauen Angaben über das Auswahlverfahren machen, diese Städte teilten Folgendes mit:

- „Die Mitwirkenden am Mietspiegel reichen die ihnen vorliegenden Daten ein.“ (Großstadt in den alten Bundesländern mit rund 190.000 Einwohnern; Kosten der Mietspiegelerstellung nach eigenen Angaben unter 10.000 Euro).
- „Alles erfasst, was auf unterschiedlichsten Wegen zu bekommen war, 5 % waren nicht brauchbar.“ (Großstadt in den neuen Bundesländern mit rund 100.000 Einwohnern; Kosten der Mietspiegelerstellung nach eigenen Angaben zwischen 50.000 und 100.000 Euro).
- „Die Aufgabe übernimmt das Institut ... Welches Verfahren dort angewandt wird, ist nicht bekannt.“ (Kleinstadt in den alten Bundesländern mit rund 35.000 Einwohnern; zu den Kosten der Mietspiegelerstellung konnten keine Angaben gemacht werden).

Von den 48 Städten, die Angaben zum Auswahlverfahren machten, wird in 33 Städten (etwa 69 %) als Auswahlverfahren die Zufallsstichprobe eingesetzt (siehe Abb. 34).

Abb. 34: Nach welchem Verfahren werden die Daten für den Mietspiegel erhoben?
(FB QMS, Frage 30; N=48)

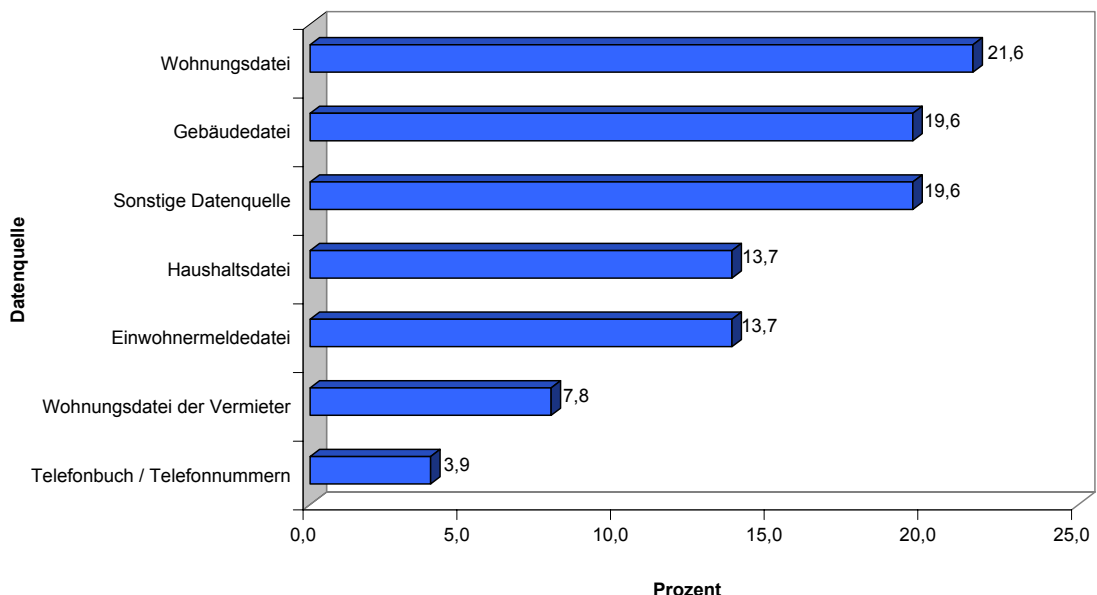


Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

In 22 Städten (rund 46 %) wird die einfache Zufallsstichprobe angewandt und in 11 Städten (~ 23 %) die geschichtete Zufallsstichprobe. In 15 Städten (~ 31 %) kommt als Auswahlverfahren eine Vollerhebung zum Einsatz (11 Städte in der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW und 4 Städte in der Gruppe 50 bis unter 100 TEW).

Datenbasis bei den teilnehmenden Städten der Gruppe QMS ist zu fast 69 % der Befragten die Wohnungs-, Gebäude-, Haushalts- oder Einwohnerdatei. Knapp 8 % der Teilnehmer in den beiden unteren Einwohnerkategorien (3 Städte in der Kategorie 20 bis unter 50 TEW und 1 Stadt in der Kategorie 50 bis unter 100 TEW) bedienen sich des Datenbestandes der Vermieter. In 4 % der Städte (1 Stadt in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW und 1 Stadt in der Gruppe mit mehr als 500 TEW) bildet das Telefonbuch die Befragungsbasis bzw. das Infratest-Telefonhaushalt-Master-Sample (ITMS) die Datengrundlage (siehe Abb. 35).

Abb. 35: Aus welcher Datenquelle wird die Stichprobe gezogen?
(FB QMS, Frage 29; N=51)



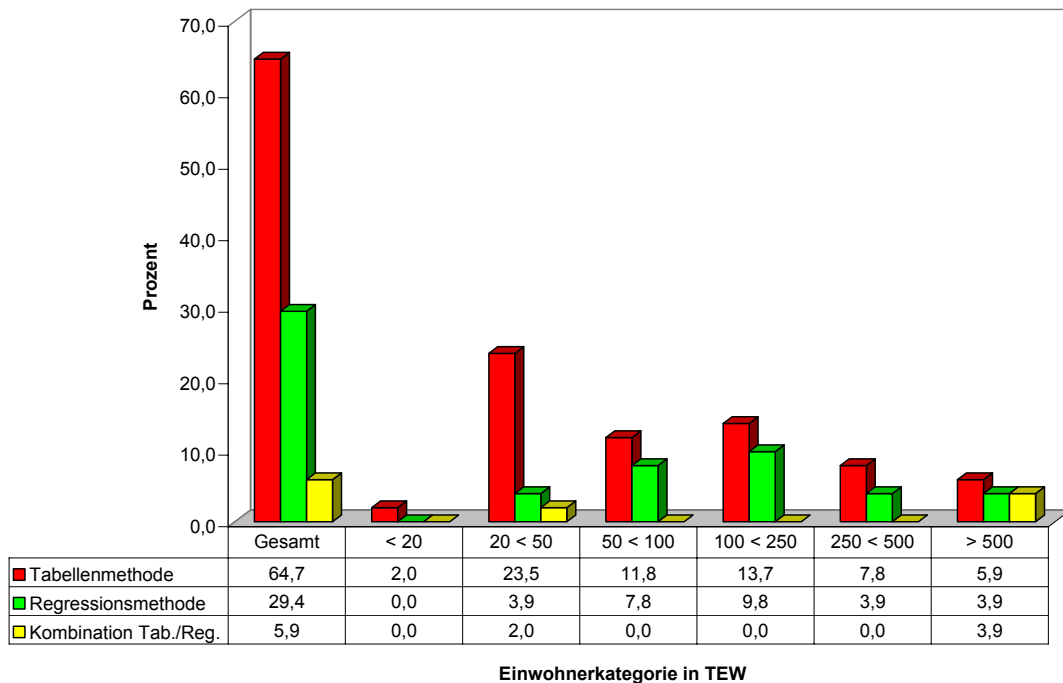
Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Rund 20 % der Städte machten beim Item „Sonstige Datenquelle“ folgende Angaben:

- „Haushaltsgenerierung zu Lohnsteuerkartenzwecken (die Mietspiegelbefragung wird mit einer Wohnungsmarktbefragung gekoppelt, das heißt, auch Eigentümerhaushalte angeschrieben).“
- „Antworten von Vermietern und Mietern auf Umfragen.“
- „Zählersitzdatei der Stadtwerke.“
- „Eigene Datei in Anlehnung an die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.“
- „Befrager wurden in einzelne Wohnbezirke gesandt.“
- „Grundlage für Mietspiegel war das Maximum an verfügbaren Mietfällen (durch Fragebogenerhebung und Mietdateien der Wohnungsunternehmen).“
- „Vorhandene Daten aus früheren Mietspiegelerhebungen und Fertigstellungen seit letzter Erhebung.“
- „Schriftliche Befragung der Vermieter.“
- „Grundsteuerdatei.“
- „Befragung.“

Bei der Betrachtung, welche Methode für die Datenauswertung herangezogen wurde, ergeben sich keine besonderen Ergebnisse. Beide von der Wissenschaft anerkannten Auswertungsmethoden wurden entweder für sich allein oder in Kombination herangezogen (siehe Abb. 36).

Abb. 36: Nach welcher Methode werden die Daten ausgewertet?
(FB QMS, Frage 32; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Die meisten Städte der Gruppe QMS (64,7 %) werten die Daten nach der Tabellenmethode aus, bei 29,4 % der Städte erfolgt die Auswertung ausschließlich nach der Regressionsmethode und in 5,9 % der Städte durch eine Kombination beider Methoden.

Deutlich wird aus der Abb. 36, dass in den beiden kleinsten Städtegruppen bis unter 50 TEW, die Datenauswertung bei den meisten Städten (25,5 % = 13 Städte) nach der Tabellenmethode erfolgt, während lediglich 2 Städte (3,9 %) die Regressionsmethode anwenden bzw. nur 1 Stadt (2,0 %) die Kombination der beiden Methoden anwendet. In den Städtegruppen mit mehr als 50 TEW wird ebenfalls von den Städten am häufigsten die Tabellenmethode angewandt (39,2 % = 20 Städte), allerdings kommen in den höheren Städtegruppen über 50 TEW in verstärktem Maße auch die Regressionsmethode (25,5 % = 13 Städte) zum Einsatz. In 2 Städten (3,9 %) kommt für die Datenauswertung eine Mischform der Tabellen- und Regressionsmethode zur Anwendung.

6.3.1.2 Aktualität der Informationen

Für die Qualität qualifizierter Mietspiegel ist neben der Berücksichtigung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze die zeitliche Komponente von wesentlicher Bedeutung. Eine Transparenzverbessernde Wirkung entfalten qualifizierte Mietspiegel nur dann, wenn:

- für die Mietspiegelerstellung Mieten von unmittelbar vorhergehenden oder jedenfalls nur kurz zurückliegenden Perioden berücksichtigt werden,
- der Zeitraum zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels so kurz wie möglich gehalten wird und
- die gesetzlichen Vorgaben für die Neuerstellung und Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel auch eingehalten werden.

Nach der Zentralvorschrift des Vergleichsmietensystems (§ 558 BGB) dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur jene Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, in den letzten 4 Jahren geändert worden sind.

Die Begrenzung des zeitlichen Rückbezugs der Mieten dient seit der Einführung im Jahr 1982 als „Instrument zur Reglementierung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete“ (Gante, 2003, S. 69), um letztlich eine stärkere Marktorientierung zu erreichen und damit die Wirtschaftlichkeit des Wohnungseigentums aufrechtzuerhalten, da hierdurch „niedrige Bestandsmieten aus der Berechnung herausfallen“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 697). Je nachdem, ob eine stärkere marktorientierte Anpassung der Mieten beabsichtigt ist, kann durch den Gesetzgeber eine Variation des zeitlichen Bezugsrahmens erfolgen.²²⁰

²²⁰ Zur Variation des zeitlichen Rückbezugs von 3 bzw. 4 Jahren siehe Kapitel 3.4 und 3.5.

Innerhalb der gesetzlich geregelten Bandbreite von 4 Jahren liegt es bei den Mietspiegelerstellern, mit welchem zeitlichen Rückbezug und in welchem Verhältnis die Neuvertrags- bzw. geänderten Bestandsmieten bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber hat über das Verhältnis, wie Neuvertrags- und geänderte Bestandsmieten in die Mietspiegelerstellung einzubeziehen sind, keine Aussagen gemacht. Dabei ist das Verhältnis über die Einbeziehung der Neuvertrags- bzw. der geänderten Bestandsmieten von grundlegender Bedeutung, da Neuvertragsmieten zumeist höher sind als geänderte Bestandsmieten und eine stärkere Berücksichtigung der Neuvertragsmieten somit zu einem höheren Vergleichsmietenniveau führt. Nach Ansicht von Isenmann sollte diese Problematik bei der Erstellung von Mietspiegeln nicht unterschätzt werden, für ihn ist deshalb insbesondere unverständlich, warum Mietspiegelherausgeber das Mischungsverhältnis nicht angeben (Isenmann, 1997, S. 62).

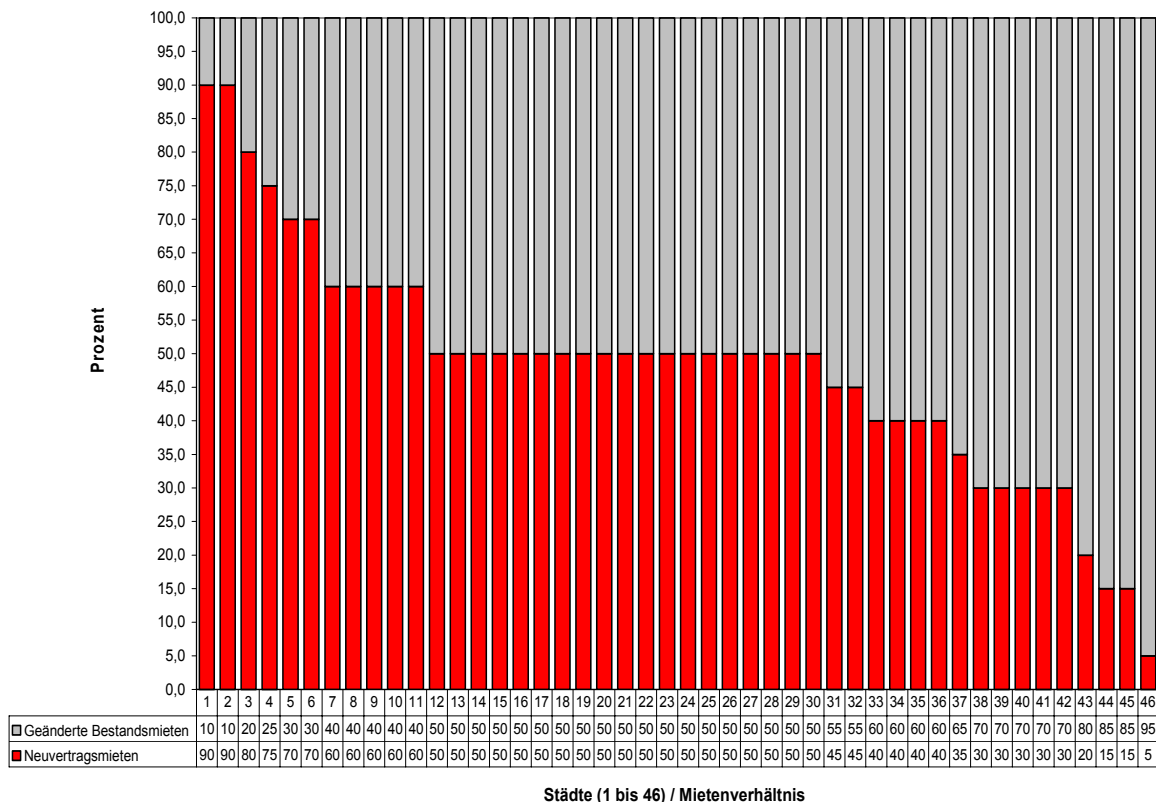
In der Literatur ist das „richtige“ Mischungsverhältnis strittig. Voelskow schlägt vor, Neumieten und Bestandsmieten nicht nach der Häufigkeit, sondern gleichrangig im Verhältnis 50:50 zu berücksichtigen (vgl. Voelskow, 1992, S. 327). Gleicher Meinung ist Streich, es „geht kein Weg daran vorbei, die Mischung ausgewogen“ in einem Verhältnis von 50 % zu 50 % in Ansatz zu bringen (vgl. Streich, 1993, S. 3). Auch Barthelmess ist für eine gleichrangige Berücksichtigung von Bestands- und Neumieten (vgl. Barthelmess, 1995, S. 377). Isenmann spricht sich für ein Mischungsverhältnis von 60 % Bestandsmieten und 40 % Neumieten aus (vgl. Isenmann, 1997, S. 62). Walterscheidt sieht eine Berücksichtigung von Neumieten im Verhältnis zu geänderten Bestandsmieten von ca. 33 % (Neumieten) zu 67 % (Bestandsmieten) als ausgewogen an (vgl. Walterscheidt, 1994, S. 13).

Da die Neuvertragsmieten i.d.R. höher sind als die Bestandsmieten,

„kämpfen Vermieterverbände bisher dafür, die beiden Gruppen - Bestandsmieten und Neuvertragsmieten - gleichwertig 50/50 zu berücksichtigen, während Mieterverbände für eine Berücksichtigung entsprechend dem tatsächlichen Marktgeschehen plädier[en] (also entsprechend der Neuvermietungsquote von 5 bis 8 %)“ (Börstinghaus, 1997 b, S. 23).

In welchem Mischungsverhältnis die Neuvertrags- bzw. geänderten Bestandsmieten in den antwortenden Städten der Gruppe QMS berücksichtigt wurden, ist aus nachfolgender Abb. 37 ersichtlich.

Abb. 37: In welchem Verhältnis werden ungefähr die Neuvertragsmieten und die geänderten Bestandsmieten berücksichtigt?
(FB QMS, Frage 23; N=46)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Die Neuvertrags- und die Bestandsmieten werden jeweils zur Hälfte in 41,3 % der Städte bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt. In 34,8 % der Städte (Städte 31 bis 46) werden die Bestandsmieten und in 23,9 % der Städte (Städte 1 bis 11) die Neuvertragsmieten stärker bei der Erstellung miteinbezogen. Annähernd $\frac{2}{3}$ der Städte (Städte 1 bis 30) berücksichtigen damit im Sinne der Interessenvertreter der Vermieter die Neuvertragsmieten mindestens zur Hälfte. Der Forderung der Interessenvertreter der Mieter, Neuvertragsmieten entsprechend dem tatsächlichen Marktgeschehen zu berücksichtigen, wird bei großzügiger Auslegung von rund 7 % (Städte 44 bis 46) entsprochen.

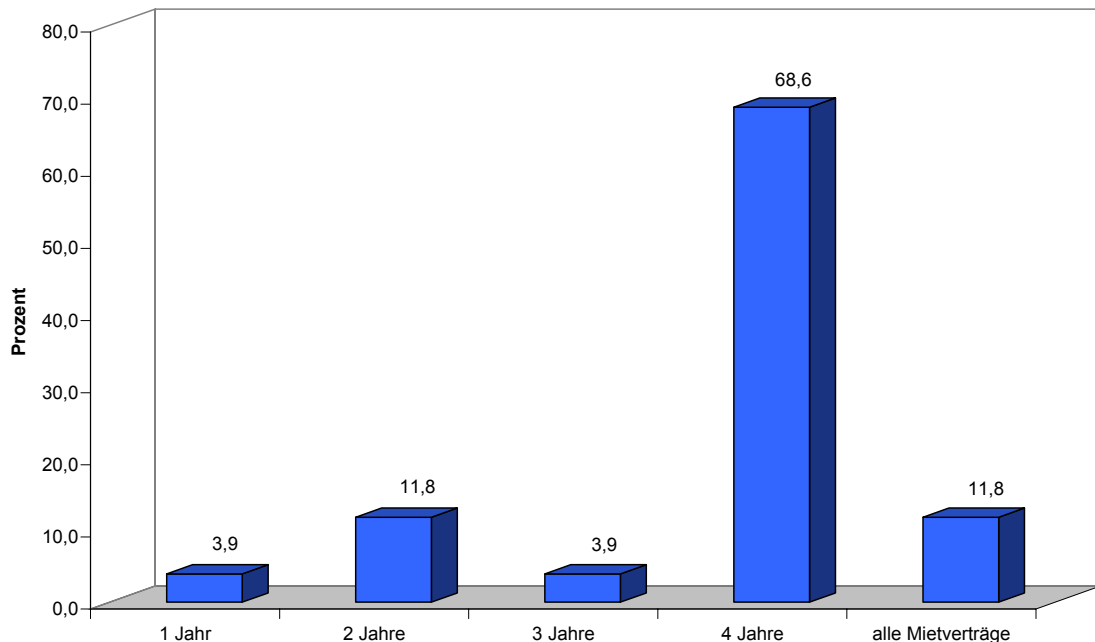
Die Daten sollten nicht einseitig ausgewählt, sondern repräsentativ sein. Mieten sollten deshalb „entsprechend ihrem tatsächlichen repräsentativ ermittelten Bestand an der jeweiligen Jahrgangsguppe wie auch im Verhältnis der Neuvertrags- und Bestandsmieten zueinander“ (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 138) berücksichtigt werden. Es wurde bereits an anderer Stelle dargelegt (siehe Kapitel 4.3.1.3.2), dass zur Erzielung eines transparenzförderlichen Effekts möglichst kurz zurückliegende Perioden berücksichtigt werden sollten. Transparenzförderlich ist die Einbeziehung von Neuvertrags- und Bestandsmieten entsprechend dem tatsächlich ermittelten Bestand vor allem dann, wenn der zeitliche Rückbezug innerhalb der gesetzlichen Bandbreite sowohl der Neuvertrags- als auch der Bestandsmieten möglichst kurz ist.

Die überwiegende Mehrzahl der 51 Städte (rund 88 %) bezieht sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten innerhalb der Spannweite von bis zu 4 Jahren ein, bei ungefähr 8 % der antwortenden Städte finden Mietlaufzeiten von bis zu 2 bzw. 3 Jahren Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung (FB QMS, Frage 21). In etwa 4 % der Städte werden geänderte Bestandsmieten von bis zu 4 Jahren und bei den Neuvertragsmieten nur jene mit einem zeitlichen Rückbezug von maximal 1 Jahr bei der Aufstellung des Mietspiegels berücksichtigt.

Bei der Frage, welche Mietlaufzeiten prinzipiell berücksichtigt werden „sollten“ (siehe Abb. 38), sind gleichwohl 11,8 % der Teilnehmer in den unterschiedlichen Einwohnerkategorien der Meinung, dass bei der Mietspiegelerstellung alle Mietverträge ohne Berücksichtigung der Laufzeit einbezogen werden sollten. Für jeweils ungefähr 3,9 % der Teilnehmer wird ein zeitlicher Rückbezug für die Einbeziehung von Mietverträgen mit maximal 3 Jahren bzw. 1 Jahr als ausreichend erachtet, und 11,8 % der Teilnehmer sehen einen zeitlichen Rückbezug von 2 Jahren als ausreichend an. Für den Großteil der Städte (68,6 %) ist die derzeitige gesetzliche Regelung „Rückbezug von 4 Jahren“ angemessen.

Abb. 38: Welche Mietlaufzeiten sollten bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden?

(FB QMS, Frage 22; N=51)

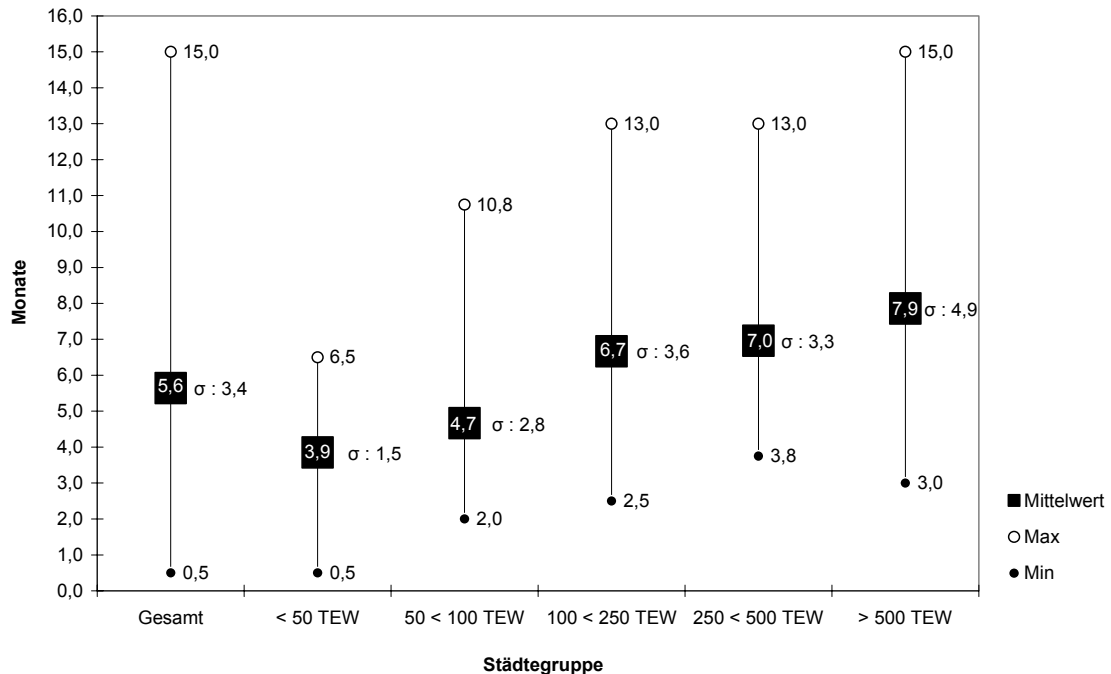


Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Mietspiegel haben prinzipiell den Nachteil, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete nur für den Zeitpunkt der Datenerhebung wiedergeben, die Mietpreise sich aber in aller Regel dynamisch entwickeln und damit „bereits bei ihrer Veröffentlichung streng genommen den Rechtsanspruch des Vermieters auf Erhalt der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht befriedigen können“ (Gante, 2003, S. 269). Dieser Mangel lässt sich auch nicht beseitigen. Eine entsprechende gesetzliche Regelung fehlt hierfür. Unter dem Aspekt der Markttransparenz lässt sich diese Schwäche jedoch dadurch lindern, dass zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung eine möglichst kurze Zeitspanne liegt.

Die durchschnittliche Zeitspanne zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung lag bei den antwortenden Teilnehmern bei 5,6 Monaten. Der kürzeste Zeitraum wurde mit 1 Monat, der längste mit 15 Monaten genannt. Wie der nachfolgenden Abb. 39 zu entnehmen ist, steigt mit zunehmender Größe der Einwohnerkategorie auch der Zeitraum zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung der Daten.

Abb. 39: Wie groß ist der Zeitraum zwischen der Datenerhebung und der Datenveröffentlichung?
(FB QMS, Frage 42; N=49)



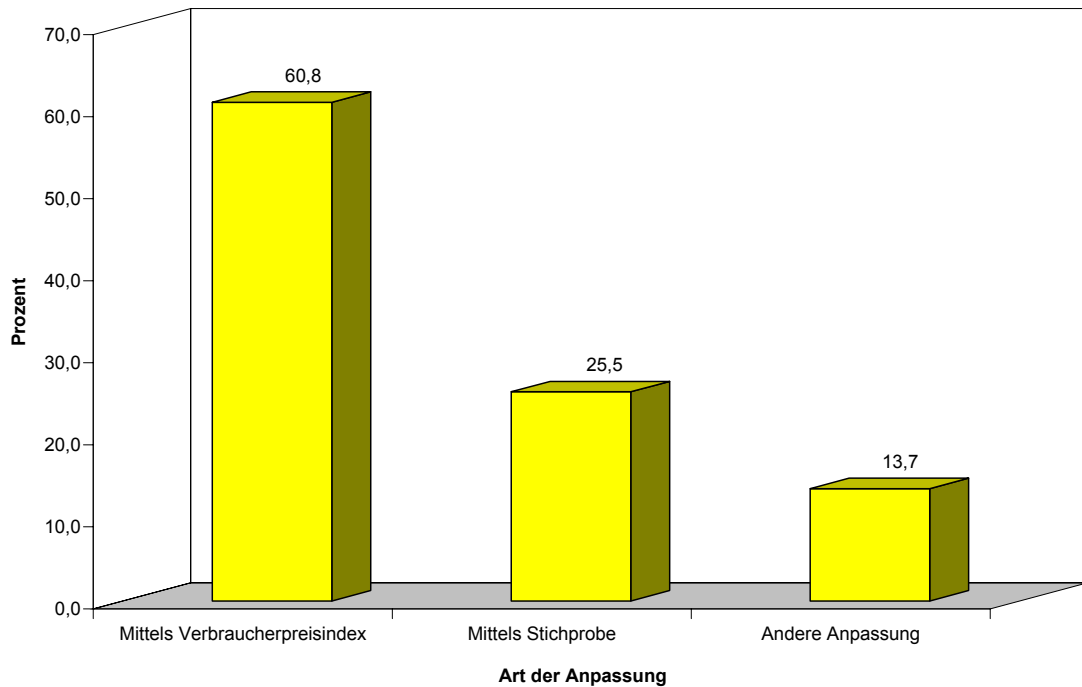
Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

In 50 Städten erfolgt die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels im Abstand von 2 Jahren gemäß § 558d Abs. 2 BGB. In einer Stadt in den alten Bundesländern in der Einwohnerkategorie 100 bis unter 250 TEW erfolgt eine Anpassung jährlich, da sonst die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nach deren Auskunft rechtlich nicht haltbar wäre (FB QMS, Frage 36).

Fast 83 % der 51 Städte sehen die im Gesetz genannte Zweijahresfrist als angemessen an. Nach Meinung einer Stadt, die bedingt durch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe eine jährliche Anpassung durchführt, sollte die Fortschreibung jährlich erfolgen. Interessant ist, dass für knapp 16 % der antwortenden Städte nur bei Veränderung der Marktsituation, ähnlich wie beim einfachen Mietspiegel, eine Fortschreibung erfolgen sollte (FB QMS, Frage 37).

Bei der Frage, auf welcher Grundlage eine Anpassung des qualifizierten Mietspiegels erfolgen wird, nannten 60,8 % der Befragten die Indexfortschreibung. 25,5 % der Teilnehmer werden die Fortschreibung auf Basis einer Stichprobe und 13,7 % mittels einer anderen Anpassung durchführen (siehe Abb. 40).

Abb. 40: Wie wird oder soll die Anpassung erfolgen?
(FB QMS, Frage 38; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

Unter dem Item „Andere bzw. sonstige Anpassung“ wurden von den Teilnehmern u.a. folgende Angaben gemacht:

- „Zur Zeit Neuerhebung der mietspiegelrelevanten Daten.“
- „Keine Anpassung, sondern Neuerstellung alle zwei Jahre.“
- „Anpassung mittels Stichprobe, sofern sich nicht alle Teilmärkte gleichmäßig entwickelt haben. Ansonsten Preisindex für Wohnungsmieten.“
- „Einschätzung der Sachverständigen, Interessenverbände, Stichprobe unterstützend.“
- „Steht noch nicht fest.“

- „Datenvollerhebung.“
- „Auswertung individueller Datenquellen, z.B. lokaler Wohnungsmarkt, Zeitungsinserate, statistischer Index des Landes, etc.“

Ob aus Vereinfachungsgründen die Fortschreibung durch gesetzliche Vorgaben nur noch durch den Verbraucherpreisindex zulässig sein sollte, wurde von der Hälfte der Teilnehmer verneint, die andere Hälfte würde einer solchen Vorgabe positiv gegenüberstehen. (FB QMS, Frage 39).

Unter den vorliegenden 43 qualifizierten Mietspiegeln sind 17 fortgeschriebene Mietspiegel. Nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) wurden 12 Mietspiegel (70 %) fortgeschrieben. In 2 Städten (12 %) erfolgte eine Anpassung mittels Stichprobe. In 13 Städten erfolgte die Fortschreibung entsprechend der Angabe in Frage 38. Gegen die Angabe einer westdeutschen Kleinstadt (20 bis unter 50 TEW) in Frage 38, dass die Anpassung auf der Grundlage einer Stichprobe durchgeführt werden wird, erfolgte eine Indexfortschreibung. Insgesamt ergaben sich bei diesen angepassten Mietspiegeln keine Auffälligkeiten. In allen Mietspiegeln wurde auch durch entsprechende Hinweise auf die Art der Anpassung hingewiesen.

- 🕒 Eine nicht sachgemäße Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel konnte in 3 Städten (18 %) festgestellt werden.

Nicht nachvollziehbar war die Anpassungsmethode in einer Großstadt in den alten Bundesländern (250 bis unter 500 TEW), im Mietspiegel heißt es dazu: „Dieser Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel entsprechend § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.“ Aus dieser Formulierung wird nicht ersichtlich, welche Anpassungsmethode angewandt wurde; bei der Frage 38 wurde von dieser Stadt allerdings als Art der Anpassung die Indexfortschreibung genannt. Aufgrund des Hinweises, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt wurde, könnte allerdings auch vermutet werden, dass eine Anpassung mittels Stichprobe erfolgte.

In einer weiteren Großstadt (ebenfalls in den alten Bundesländern in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW) wird zwar darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst wird, jedoch aufgrund der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Mietpreisentwicklung die Mietwerte unverändert bestehen bleiben.

In den neuen Bundesländern (Stadt mit 50 bis unter 100 TEW) wurde in einem Beiblatt „Fortschreibung des Mietspiegels 2002“ darauf hingewiesen, dass wegen der geringen Veränderung des Miethöhenniveaus der Arbeitskreis beschlossen hat, unverändert fortzuschreiben und damit die Angaben im Mietspiegel bestehen bleiben. In ähnlicher Weise werden auch in einer Großstadt mit mehr als 500 TEW in den alten Bundesländern die gesetzlichen Vorschriften für die Fortschreibung nicht eingehalten. Trotzdem wird der Mietspiegel weiterhin als qualifizierter Mietspiegel betrachtet, so heißt es u.a. im Mietspiegel 2003 dieser Stadt:

Der ... zum Stichtag 1. Juli 2001 aufgestellte „Mietspiegel 2001“ ist qualifiziert im Sinne des § 558d BGB. Daher ist er 2 Jahre nach seiner Aufstellung gem. Abs. 2 des Gesetzes fortzuschreiben. Hierzu kann u.a. eine erneute Stichprobe über die ortsüblichen Mietpreise oder auch die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex herangezogen werden. Der Verbraucherpreisindex in Deutschland als auch in Nordrhein-Westfalen ist seit dem Stichtag des „Mietspiegel 2001“ nur geringfügig gestiegen. In sachverständiger Würdigung dieser Indexsteigerung, der in [der Stadt ...] vorhandenen Wohnungsleerstände, der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und der angespannten Wirtschaftslage hat der Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen, die für das Jahr 2001 ermittelten Mietrichtwerte unverändert als Mietrichtwerte 2003 festzusetzen. Der auf diese Weise entstandene „Mietspiegel 2003“ ist ebenfalls qualifiziert.“

Die gemachten Ausführungen in diesem Mietspiegel stellen in zweifacher Weise ein Kuriosum dar. Einerseits wurde die gesetzliche Regelung des § 558d Abs. 2 BGB missachtet. In den Hinweisen des BMVBW wird dazu ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter

Mietspiegel verliert, wenn die Anpassung unterbleibt (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 44).

Andererseits ist der Verbraucherpreisindex laut des Statistischen Bundesamtes im Zeitraum von 2001 bis 2003 um 2,5 Prozentpunkte gestiegen. Sicher hat es in früheren Jahren Preissteigerungsraten gegeben, die unter Berücksichtigung eines Zweijahreszeitraums wesentlich höher waren, trotzdem kann nach Auffassung des Verfassers bei einer Steigerung von 2,5 Prozentpunkten nicht von einer geringfügigen Steigerung gesprochen werden.

Unabhängig von der Höhe der Steigerungsrate hat eine Anpassung aus Gründen der Geldwertsicherung, der Glaubwürdigkeit und der Vollständigkeit immer zu erfolgen. Ein Verzicht oder die Anpassung durch pauschale Zuschläge ist nicht erlaubt (vgl. Gante, 2003, S. 195), „vielmehr muss die tatsächliche Veränderung der Mietpreise nach Ablauf von zwei Jahren ermittelt bzw. durch den verwendeten Index erfasst werden“ (ebenda), dies gilt auch, wenn die Fortschreibung zu dem Ergebnis führt, dass keine Veränderung eingetreten ist (vgl. Blank/Börstinghaus, 2004, S. 766).

6.3.1.3 Vollständigkeit: Berücksichtigung der mietpreisbildenden Faktoren

Was unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen ist, ergibt sich aus der Legaldefinition des § 558 Abs. 2 BGB. Bei der Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels ist von dieser Begriffsdefinition auszugehen. In dieser Definition spricht der Gesetzgeber von Entgelten und nicht von Mietpreisen, Mietzinsen oder Mieten.

„Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht festgelegt. Nach allgemeiner Auffassung setzt sich diese aus den Bestandteilen Grundmiete ... und den Betriebskosten ... zusammen. Zur Vergleichbarkeit der Mieten ist es erforderlich, im Mietspiegel einen einheitlichen Mietbegriff zu verwenden.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 23).

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen empfiehlt aus Gründen der Vergleichbarkeit die Verwendung eines einheitlichen Mietbegriffs, empfohlen wird die Nettokaltmiete, die auch zu 100 % der antwortenden Städte in der Gruppe QMS zugrundegelegt wird (FB QMS, Frage 25).

Aus der Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB ergibt sich auch, welche fünf objektiven Wohnwertmerkmale (Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage) für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Was unter den jeweiligen Wohnwertmerkmalen zu verstehen ist, kann nachfolgender Tab. 14 entnommen werden (ausführlich siehe u.a. Börstinghaus/Clar, 1997; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002; Gante, 2003).

Es ist rechtlich unzulässig, weitere Merkmale zu berücksichtigen, die Aufzählung der mietpreisbildenden Faktoren in § 558 Abs. 2 BGB ist abschließend.

Tab. 14: Beschreibung der Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Beschreibung
Art der Wohnung:	<p>Darunter wird vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden. Unterscheidungsmerkmale sind unter anderem Alt- oder Neubau, abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnungen, Ein-, Zwei-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser sowie Appartement oder Mehrzimmerwohnung.</p> <p>In der Regel dürfen für die Mietspiegelerstellung nur Wohnungstypen in Betracht kommen, wenn es sich um abgeschlossene Wohnungen nach DIN 283 handelt. Im Hinblick auf die Gebäudeart empfehlen Börstinghaus/Clar Ein- und Zweifamilienhäuser von der Erstellung auszuklammern, da sich die Preisbildung in diesem Segment nach Kriterien vollzieht, die nur schwer zugänglich sind. Die Berücksichtigung spezieller Wohnungstypen, wie Appartements, im Mietspiegel sollte von ihrer Bedeutung für den zugrunde liegenden Mietmarkt abhängig gemacht werden (Börstinghaus/Clar, 1997, S. 38).</p>
Größe der Wohnung:	<p>Das Vergleichsmerkmal „Größe“ spielt bei der Bestimmung der Vergleichsmiete erfahrungsgemäß die größte Rolle bei der Erklärung der Mietpreisunterschiede, da es sich „als einziges Wohnwertmerkmal objektiv messen und durch eine Zahl „genau“ beschreiben lässt.“ (Gante, 2003, S. 89 f.). Mit der Größe einer Wohnung kann die Größe einerseits gemessen in Quadratmetern, andererseits auch die Zahl der Zimmer gemeint sein (vgl. Börstinghaus/Clar, 1997, S. 41). Nach herrschender Meinung bestimmt sich die Größe der Wohnung nach der in Quadratmetern gemessenen Grundfläche, wobei nur jene Räume zu berücksichtigen sind, denen Wohnqualität zukommt. Grundflächen von Zubehörräumen und Wirtschaftsräumen, die außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen (z.B. Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume und ähnliche außerhalb liegende Räume) bleiben gemäß § 42 Abs. 4 II. BV unberücksichtigt (vgl. II. BV vom 17. Oktober 1957 – BGBl. I S. 1719, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 – BGBl. I S. 1149). Im Allgemeinen ist man sich einig darüber, dass für kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten als für größere Wohnungen bezahlt werden, aufgrund der in der Regel höheren oder zumindest gleich hohen Gestehungskosten für kleinere Wohnungen (vgl. ebenda, S. 41).</p>
Ausstattung der Wohnung:	<p>Darunter ist alles zu verstehen, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt. Das Vergleichsmerkmal bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsmöglichkeiten (z.B. Heizungsart, Bad und/oder Dusche, Aufzug, Kabelanschluss, Art der Fußböden und Verglasung). Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird vom BMVBW empfohlen, sich auf die wichtigsten Ausstattungsmerkmale zu beschränken und sich bei der Abgrenzung mindestens an der folgenden klassischen Unterteilung zu orientieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen mit Innen-WC, ohne Sammelheizung, ohne Bad/Dusche • Wohnungen mit Innen-WC, mit Sammelheizung oder Bad/Dusche • Wohnungen mit Innen-WC, mit Sammelheizung und Bad/Dusche <p>Zusätzlich zu diesen Standardmerkmalen sollten weitere Ausstattungsmerkmale (z.B. Gäste-WC, besondere Kücheneinrichtung) in den Mietspiegel mit einbezogen und durch entsprechende Zu- und Abschläge bei der Ermittlung der Vergleichsmiete berücksichtigt werden.</p>
Beschaffenheit der Wohnung:	<p>Dieses Merkmal bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt des Gebäudes und der Wohnung sowie den Zustand „Instandhaltungsgrad“ des Gebäudes. In der Praxis wird das Merkmal Beschaffenheit durch die Einordnung in Baualtersklassen operationalisiert, wobei die Baualtersklassen aufgrund der sich am Ort wandelnden Gegebenheiten möglichst bei jeder Mietspiegelerstellung einer Überprüfung unterzogen werden sollten. Dies gilt insbesondere für die Einordnung von Altbauwohnungen, bei denen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.</p>
Lage der Wohnung:	<p>Nach dem BMVBW sind für die Lagequalität in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebiets, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. In der Praxis hat sich die Einteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z.B. einfach, mittel, gut) bewährt.</p>

Quelle: Börstinghaus/Clar, 1997; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002; eigene Darstellung

Aus der Sicht der Nachfrager, so die Expertenkommission Wohnungspolitik in ihrem Bericht im Jahre 1994,

„ist das Gut Wohnung ein „Paket“ aus vielen einzelnen Elementen, das, wenn die Wohnung einmal steht, nur insgesamt ... gemietet werden

kann. In diesem Paket enthalten sind objektive Faktoren, also objektbezogene Merkmale wie Ein- oder Mehrfamilienhaus, Ausstattung mit oder ohne Bad, Sammelheizung, Art der Türen und Fußböden, Beschaffenheit nach Grundriss und Stil sowie schließlich die Lage. Subjektive Faktoren wie die Dauer des Mietverhältnisses, die Person des Vermieters oder Mieters ... kommen hinzu. Mit den objektiven Faktoren werden nach empirischen Schätzungen etwa 60 vH der Varianz des Mietpreises erklärt. Auf die subjektiven Faktoren entfallen etwa 15-20 vH. Der Rest sind statistische „Zufallsschwankungen“. Die gesetzliche Begrenzung auf objektive Wohnwertmerkmale erlaubt deshalb aus marktwirtschaftlicher Sicht nur eine unvollkommene Beurteilung.“ (BT-Drucks. 13/159, S. 120).

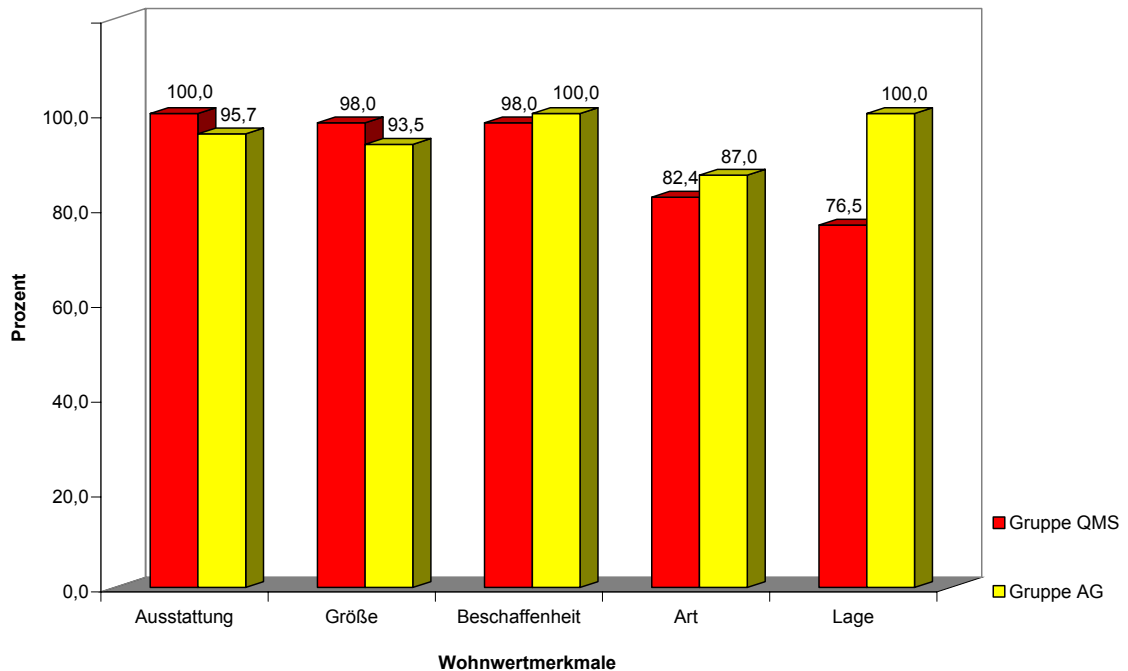
- ① Von den 51 Teilnehmern der Gruppe QMS berücksichtigen bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 63 % sämtliche im Gesetz aufgeführten fünf Wohnwertmerkmale.
- ② Etwa 29 % der Städte berücksichtigen vier Wohnwertmerkmale und rund 8 % der Städte berücksichtigen lediglich drei Wohnwertmerkmale, jeweils eine Stadt in den Städtegruppen 20 bis unter 50 TEW, 50 bis unter 100 TEW, 100 bis unter 250 TEW und 250 bis unter 500 TEW (FB QMS, Frage 26).

In der Praxis wird den einzelnen fünf Wohnwertmerkmalen von den befragten Städten unterschiedliche Bedeutung zugemessen, dies gilt vor allem für den Lagefaktor (siehe Abb. 41). Die wichtigsten Determinanten, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichswerte herangezogen werden, sind die Ausstattung, Größe und Beschaffenheit. Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde von rund $\frac{1}{4}$ der befragten Städte das Wohnwertmerkmal „Lage“ überhaupt nicht berücksichtigt.²²¹ Es handelt sich um Städte, die je zur Hälfte in den Städtegruppen bis 100 TEW und über 100 TEW liegen.

²²¹ Unter dem Wohnwertmerkmal Lage soll im weiteren die Qualität „der stadträumlichen Lage und näheren Umgebung der Wohnung, die sich aus verschiedenen Einflussgrößen zusammensetzt, verstanden werden“ (Glatter/Killisch/Siedhoff, 2001, S. 33).

Abb. 41: Welche Wohnwertmerkmale werden (sollten grundsätzlich) bei der Erstellung berücksichtigt (werden)?

(FB QMS, Frage 26, N=51; FB AG, Frage 9; N=46)



Quelle: Gruppen QMS und AG; eigene Darstellung

In 12 Städten (~ 24 %) werden bei der Berücksichtigung der mietspreisbildenden Faktoren Prioritäten gesetzt (FB QMS, Frage 27),²²² wobei das Gros dieser Städte (5 Städte, davon berücksichtigen 3 Städte 5 Wohnwertmerkmale und jeweils 1 Stadt 3 bzw. 4 Wohnwertmerkmale) die höchste Priorität dem stadt-räumlichen Lagefaktor zukommen lässt (FB QMS, Frage 28).

Es wird deutlich, dass der Lagefaktor bei der Mietspiegelerstellung im Vergleich zu den anderen Faktoren in einigen Städten eher stiefmütterlich berücksichtigt wird. Deshalb soll kurz etwas näher auf dieses Wohnwertmerkmal eingegangen werden. Unter den fünf gesetzlich genannten Wohnwertmerkmalen, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, ist das Merkmal Wohnlage wohl dasjenige, das am „schwierigsten zu interpretieren“ ist (vgl. Sonnenschein, 1994, S. 414). Die Nachfrage nach

²²² Unter den 12 Städten befinden sich: 5 Städte in der Gruppe 20 bis unter 50 TEW, 2 Städte in der Gruppe 50 bis unter 100 TEW, 3 Städte in der Gruppe 100 bis unter 250 TEW und jeweils 1 Stadt in den Gruppen 250 bis unter 500 TEW bzw. über 500 TEW.

Wohnlagequalität ist nach Ansicht von Sonnenschein ausgesprochen einkommenselastisch. Gute Lagequalität wird von einkommensschwachen Mietern kaum bezahlt werden, einkommensstarke Mieter werden dagegen einen Großteil ihres Einkommens dafür ausgeben. Des Weiteren schließen sich verschiedene Merkmale der Lagequalität aus, z.B. Zentralität versus Ruhe und Grün (vgl. ebenda, S. 414).

Aigner/Oberhofer/Schmidt sind ähnlicher Meinung. Bei der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Regensburg im Jahr 1992 erwies sich nach deren Erfahrungen die Wohnlage „als die Einflußgröße, die am schwierigsten in den Griff zu bekommen“ (Aigner/Oberhofer/Schmidt, 1993 b, S. 18) und zu operationalisieren war. Die Ursachen liegen darin, dass das Merkmal Wohnlage einerseits mehrdimensional ist, andererseits, dass die einzelnen Faktoren, welche die Wohnlage beeinflussen, schlecht objektiv messbar sind (vgl. ebenda). „Eine objektive Messung ist also zum mindesten sehr aufwendig, abgesehen davon, dass auch objektiv gemessene Kriterien subjektiv sehr unterschiedlich beurteilt werden können.“ (ebenda). Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die geographische Lage das „einzige zur Verfügung stehende objektive und leicht feststellbare Kriterium ist, welches mit der Wohnlage sehr eng zusammenhängt“ (ebenda).

Die Beurteilung der Lagequalität hängt in der Tat von vielen Kriterien ab,²²³ es zeigt sich aber auch, dass das Merkmal Lage bei der Mietspiegelerstellung als Einflussgröße für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht vernachlässigt werden kann. Bei der konkreten Anwendung des Mietspiegels muss der zur Disposition stehenden Wohnung ein Lagewert zugewiesen werden können (vgl. ebenda). „Dies ist Aufgabe des Anwenders, der selbst entscheiden muss, ob eine schlechte, mittlere oder gute Wohnlage vorliegt.“ (ebenda). Zur

²²³ Die Ermittlung der Lagequalität, so Glatter/Killisch/Siedhoff, unter der Berücksichtigung der für die Mietspiegelerstellung geforderten Kriterien der Vergleichbarkeit, Nachvollziehbarkeit und Genauigkeit, ist empirisch sehr schwierig zu ermitteln. Sie kommen zu dem Schluss, dass „es keine allgemein verbindliche „objektive“ Messlatte [gibt], mit deren Hilfe die Qualität einer Wohnlage beurteilt werden kann. Die Ermittlung und Zuweisung von Lagequalitäten und –unterschieden basiert auf methodischen Vereinbarungen und pragmatischen Vorgehensweisen, die letztlich zu konstruierten Wohnlagebeurteilungen führen.“ (Glatter/Killisch/Siedhoff, 2001, S. 33).

Hilfestellung müssen dem Anwender Beschreibungen für z.B. schlechte, mittlere oder gute Wohnlagen zur Verfügung stehen (vgl. ebenda).

In einigen dem Verfasser zur Verfügung stehenden Mietspiegeln wird dieser Forderung in hervorragender Weise dadurch entsprochen, dass neben einer allgemeinen Beschreibung der Wohnlage, teilweise Straßenverzeichnisse enthalten sind, welche den Straßen eine schlechte, mittlere oder gute Wohnlage zuordnen.

In der Gruppe AG herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass bei der Mietspiegelerstellung generell alle fünf Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen sind. Für die befragten Amtsrichter ist im Gegensatz zur Gruppe QMS der Lagefaktor ein wichtiges Wohnwertmerkmal, das grundsätzlich bei der Erstellung eines jeden qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt werden sollte (siehe Abb. 41). Der Auffassung der Amtsgerichte schließt sich auch der Verfasser an, denn die Qualität der stadträumlichen Lage und der Umgebung hat ihren Preis, der sich nicht nur in den Immobilienpreisen wiederfindet, sondern sich auch in der Höhe der Mietpreise niederschlägt (vgl. Glatter/Killisch/Siedhoff, 2001, S. 33), nach dem Motto „Sag´ mir wo du wohnst und ich sag´ dir, was du zahlst.“ (ebenda).

„Das bedeutet zwar nicht, dass die Mieten in einem Gebiet der besseren Wohnlage immer auch höher sind als in weniger guten Lagen, da der Mietpreis neben der Wohnlage von weiteren preisbildenden Faktoren abhängig ist. Über die prinzipielle Existenz eines Zusammenhangs zwischen der Qualität von Wohnlagen und der Höhe von Mietpreisen besteht aber weitgehend Einigkeit.“ (ebenda).

Aufgrund der Tatsache, dass dem qualifizierten Mietspiegel eine privilegiertere Stellung vor allen anderen Begründungsmitteln zu Teil wird, sollte dies auch in der Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale zum Ausdruck kommen. Diese Informationsquelle soll qualitativ hochwertiger und transparenzförderlicher sein als die anderen Begründungsmittel. Eine Anforderung an Informationen, um transparenzförderliche Effekte zu erzielen, ist unter anderem das Kriterium der Vollständigkeit. Es sollte unter dem Aspekt einer informativen Markttransparenz nichts verschwiegen und nichts einseitig ausgewählt werden. Subjektive Merkmale dürfen bei Erstellung qualifizierter Mietspiegel nicht berücksichtigt

werden. Die gesetzliche Begrenzung auf die fünf objektiven Wohnwertmerkmale erlaubt gleichwohl nur eine unvollkommene Beurteilung der Mietwerte. Werden diese fünf Wohnwertmerkmale bei der Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln nicht vollumfänglich berücksichtigt, wird die ohnehin nur unvollkommene Beurteilung der Mietwerte noch mangelhafter.

Die Existenz einer Korrelation zwischen der Qualität der stadträumlichen Lage und der Mietpreishöhe ist in der Praxis nicht von der Hand zu weisen (vgl. ebenda),²²⁴ dies gilt nicht nur, aber insbesondere für größere Städte. „Je breiter das Spektrum der in der Gemeinde vorzufindenden unterschiedlichen Wohnlagen ausfällt, desto größer ist der Einfluss der Wohnlage auf die Mietpreisbildung.“ (Klupp/Schießl, 1996, S. 259).

„Im Mietspiegel werden die in einer Gemeinde üblichen Mieten differenziert nach Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage ausgewiesen. Wird eines dieser Merkmale nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, so verliert der Mietspiegel in erheblichem Maße an Beweiskraft und kann eine seiner wesentlichen Aufgaben, nämlich die Sicherung des Rechtsfriedens, nicht in vollem Umfang erfüllen.“ (ebenda, S. 258).

Unter dem Aspekt der Erhöhung der Markttransparenz und dem damit einhergehenden Erfordernis der Vollständigkeit der Informationen, aber auch hinsichtlich der privilegierteren Stellung qualifizierter Mietspiegel, ist es nach Auffassung des Verfassers unerlässlich, bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel sämtliche Wohnwertmerkmale, mithin auch den Lagefaktor, zu berücksichtigen.

²²⁴ Ebenso Isenmann, der die Wohnlage ebenfalls als mietwertbeeinflussend sieht (vgl. Isenmann, 1992, S. 45). Anderer Meinung hingegen ist Niederberger, der in einer regionalen Untersuchung feststellte, dass es keinen erkennbaren Zusammenhang von Lage und Miethöhe gibt (vgl. Niederberger, 1980, S. 54). Die Meinungsunterschiede, so Klupp/Schießl, resultieren „meist aus der Analyse solcher Mietspiegel, denen lediglich eine sehr grobe und großflächige, obendrein oftmals veraltete Wohnlagenbewertung zugrunde liegt“ (Klupp/Schießl, 1996, S. 259).

Klupp/Schießl plädieren für die Erstellung einer Wohnlagenkarte für Kommunen ab einer Größe von ca. 20.000 bis 30.000 Einwohnern, „wenn eine Wohnlagendifferenziertheit ersichtlich wird“ (ebenda), da dies eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung eines späteren Mietspiegels ist, wobei bei der Erarbeitung der Wohnlagenkarte bestimmte Punkte, wie bspw. die Rechtssicherheit, Fortschreibungsfähigkeit, breit angelegte empirische Erhebungen oder die Transparenz des Verfahrens, beachtet werden sollten (vgl. ebenda, S. 258 ff.). „Nur wenn diese Anforderungen weitestgehend erfüllt sind, können die Wohnlagenkarte und der darauf aufbauende Mietspiegel ihren eigentlichen Zweck, nämlich die Verbesserung von Wohnungsmarkttransparenz und Mietpreissicherheit in der Kommune, erfüllen.“ (ebenda, S. 260).

6.3.2 Qualität des Informationsträgers

Inwieweit den Qualitätsanforderungen qualifizierter Mietspiegel, im Hinblick auf die in Kapitel 4.3.1.3.2 genannten Kriterien entsprochen wird, soll anschließend in einer Analyse der vorliegenden Mietspiegel und der in den Fragebögen gemachten Angaben der Teilnehmer geprüft werden.

6.3.2.1 Verfügbarkeit und Zugänglichkeit

Ziel der Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist die Erhöhung der Markttransparenz. Als transparenzförderlich können die Informationen bezeichnet werden, die den Mietparteien und weiteren Interessierten zur Verfügung stehen und leicht zugänglich sind. Der qualifizierte Mietspiegel ist regelmäßig allein schon dann transparenzverbessernd, wenn die darin enthaltenen Informationen nicht exklusiv, sondern für alle Interessierten an dem betreffenden Markt zugänglich sind. Diese Bedingung dürfte dann als gewährleistet gelten, wenn die Verbreitung der Informationen durch entsprechende Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt.

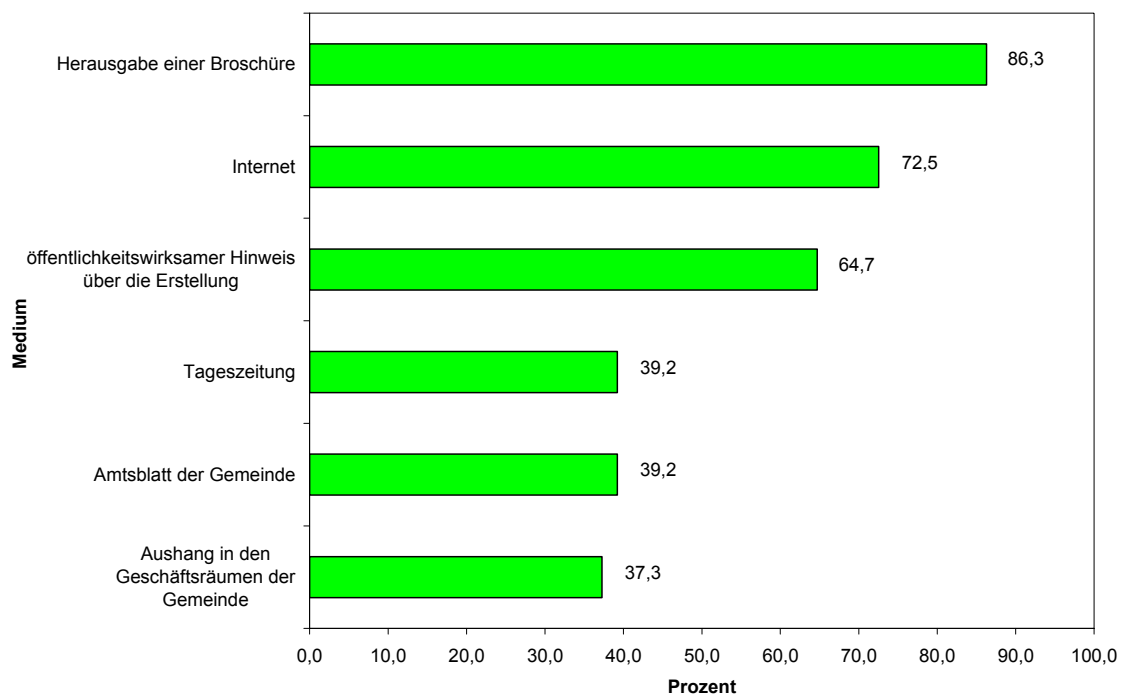
In aller Regel sind qualifizierte Mietspiegel von den interessierten Anwendern gegen eine geringe Schutzgebühr zu erwerben,²²⁵ teilweise werden sie auch kostenlos abgegeben oder als Beilage in örtlichen Tageszeitungen der städtischen Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Auch im Internet befindet sich

²²⁵ Zur Höhe der Schutzgebühr für qualifizierte Mietspiegel siehe Kapitel 6.1.2.2.3.

auf den meisten Homepages der Städte ein entsprechender Link, mit dem ein Mietspiegel (falls vorhanden) für die jeweilige Stadt abgerufen werden kann.

In sämtlichen Städten der Gruppe QMS wird der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht. In 86,3 % der Städte findet die Veröffentlichung des Mietspiegels in der Form der Herausgabe einer Broschüre statt, gefolgt von der Bereitstellung des Mietspiegels im Internet mit 72,5 % (siehe Abb. 42).

Abb. 42: Wo wird der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht?
(Mehrfachnennungen waren möglich; FB QMS, Frage 41; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

📌 Rund 96 % der 51 Städte veröffentlichen den Mietspiegel in mindestens zwei Informationsmedien. In nur 3,9 % der Städte wird der qualifizierte Mietspiegel lediglich in einer Form, der Herausgabe einer Broschüre, veröffentlicht. Damit besteht insgesamt ein einfacher Zugang in Form mehrerer Kommunikationswege, so dass sich für einzelne Marktteilnehmer keine „Informations-Renten“ ergeben dürften (vgl. Lindemann, 1968, S. 53) und von einem transparenzförderlichen Effekt gesprochen werden kann.

6.3.2.2 Kennzeichnung

Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel und enthält dieser Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so muss der Vermieter in seinem Mieterhöhungsbegehren diese Angaben aus dem qualifizierten Mietspiegel auch dann mitteilen (§ 558a Abs. 3 BGB), wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Benennung von drei Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten) stützt. Vernachlässigt der Vermieter seine Pflicht, auf die Werte eines qualifizierten Mietspiegels hinzuweisen, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam (siehe Landgericht München I, WM, 2002 b, S. 427; Landgericht München I, WM, 2002 a, S. 497). „Eine entsprechende Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung müsste bereits wegen eines formalen Fehlers der Mieterhöhungserklärung abgewiesen werden.“ (Mersson, 2002, S. 807).

Zunächst muss es aber einen qualifizierten Mietspiegel für die Gemeinde geben, und dies muss dem Vermieter auch bekannt und aus dem Mietspiegel erkennbar sein. Aus der Informationsquelle Mietspiegel sollte deshalb „eindeutig“ hervorgehen, dass es sich bei dem in der Gemeinde existierenden Mietspiegel um einen qualifizierten handelt. Nur so kann sichergestellt werden, dass einerseits der Vermieter seiner Hinweispflicht entsprechend nachkommen kann und andererseits der Mieter darüber informiert wird, „dass es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, so dass er dieses Wissen in seine Entscheidung einbeziehen kann, ob bzw. in welcher Höhe er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt“ (ebenda). Durch entsprechende Deklaration wird die Eindeutigkeit des Informationsmediums gewährleistet.

Von den 43 qualifizierten Mietspiegeln, die dem Verfasser vorliegen, wird in rund 88 % u.a. wie folgt darauf hingewiesen:

- „Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel.“

- „Der Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel.“

- „Der vorliegende Mietspiegel genügt den Anforderungen des § 558d BGB.“
- 🕒 Bei etwa 12 % der Mietspiegel wird nicht erwähnt bzw. erfolgt kein Hinweis, ob es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handelt, so heißt es u.a:
- „Mietrichtwerte für die Stadt ... Stand: Januar 2004.“ (Stadt in der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW; die Gebühr für diesen Mietspiegel beträgt Euro 2,50).
 - „Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt ...“ (Stadt in der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW; kostenfreier Bezug des Mietspiegels).
 - „Mietspiegel für die Stadt ... 2005/2006. Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bieten soll, ... die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.“ (Stadt in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW; kostenfreier Bezug des Mietspiegels).

Die Informationsquelle qualifizierter Mietspiegel sollte den Mietparteien und sonstigen interessierten Anwendern durch Benennung eindeutig darüber Auskunft geben, dass es sich um einen solchen handelt. Nicht eindeutig sind die aufgeführten Benennungen einiger weniger Städte. Beim Großteil der Städte wird hingegen klar, welche Art von Mietspiegel erstellt wurde.

6.3.2.3 Anerkennungspraxis

Aus dem Mietspiegel sollte auch eindeutig hervorgehen, von wem der qualifizierte Mietspiegel anerkannt worden ist. Die Anerkennung ist Ausdruck dafür, dass die Gemeinde hinter den Ergebnissen steht und diese gegenüber den Einwohnern verantwortet, das gleiche gilt für die Interessenvertreter gegenüber ihren Mitgliedern (vgl. Sternel, 2001 a, S. 57). Mit der Anerkennung soll letztlich die Vertrauensbasis in das Informationsmedium gestärkt und somit eine breite Akzeptanz bei den Einwohnern der Gemeinde geschaffen werden. Dazu

führt der Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes aus: „Dadurch wird sichergestellt, dass ein qualifizierter Mietspiegel auch von der Praxis akzeptiert wird. Denn je größer die Akzeptanz ist, desto größer wird auch die streitbefriedende Wirkung sein.“ (BR-Drucks. 439/00, S. 144).

Eine Anerkennung durch die Gemeinde oder die Interessenvertreter fördert die Glaubwürdigkeit des Informationsmediums und in der Folge die Markttransparenz. Die Glaubwürdigkeit eines qualifizierten Mietspiegels ist ein wichtiges Merkmal für seine erfolgreiche Nutzung. Wenn die Anwender die Richtigkeit des Informationsträgers anzweifeln, bewerten sie dessen Glaubwürdigkeit. Unglaubwürdige Informationsträger werden rational handelnde Wirtschaftssubjekte bei ihrer Entscheidungsfindung nicht berücksichtigen. Durch die Anerkennung des Informationsmediums wird die Glaubwürdigkeit gefördert und damit auch die Markttransparenz im positiven Sinne verändert.

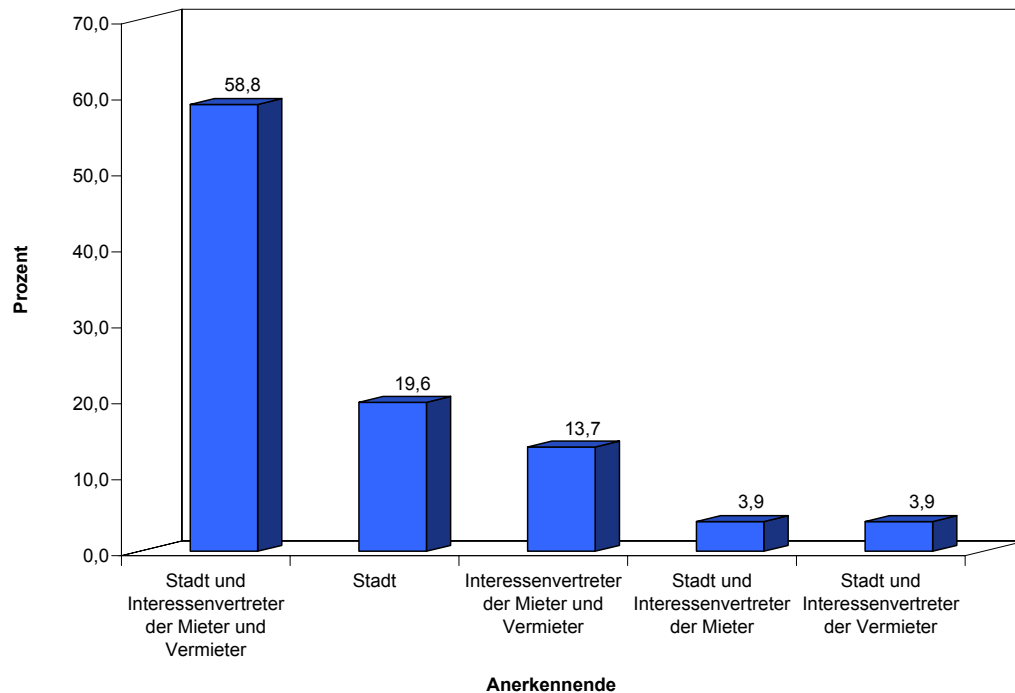
Üblich ist in der Praxis eine kumulative Anerkennung durch die Gemeinde und die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter, um eine höhere Akzeptanz und Glaubwürdigkeit zu erzielen. So wurde nach Angaben der Teilnehmer in rund 58,8 % der 51 Städte mit qualifiziertem Mietspiegel von einer kumulativen Anerkennung Gebrauch gemacht. In 19,6 % erfolgte die Anerkennung nur durch die Stadt und in 13,7 % der Städte wurde entsprechend der gesetzlichen Möglichkeit der qualifizierte Mietspiegel nur durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter anerkannt (siehe Abb. 43).

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen wurde damit der qualifizierte Mietspiegel in allen Städten der Gruppe QMS, nach deren Angaben im Fragebogen, als solcher anerkannt.

🕒 In den vorliegenden Mietspiegeln wurde erstaunlicherweise nur in 53,5 % dieser Mietspiegel darüber informiert, ob und von wem der qualifizierte Mietspiegel als solcher anerkannt wurde.²²⁶ Bei 46,5 % fehlt ein entsprechender Hinweis.

²²⁶ In einem Mietspiegel einer Stadt in den neuen Bundesländern (Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW) wurde sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel vom Mieterverein nicht anerkannt wurde, es wurde ausgeführt: „Der im Jahr 2002 erarbeitete

Abb. 43: Von wem wurde der qualifizierte Mietspiegel als solcher anerkannt?
(FB QMS, Frage 44; N=51)



Quelle: Gruppe QMS; eigene Darstellung

6.3.2.4 Zeitlicher Geltungsbereich, räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich

Aus dem qualifizierten Mietspiegel sollte auf jeden Fall der zeitliche Geltungsbereich sowie der räumliche und sachliche Anwendungsbereich ersichtlich sein.

Die zeitliche Gültigkeit in den Mietspiegeln wird in den 43 Mietspiegeln unterschiedlich dargestellt. Rund 35 % sind nur mit der Jahreszahl versehen, in 56 % der Mietspiegel erfolgt die Benennung der zeitlichen Gültigkeit entweder mit der Bezeichnung „gültig ab (Datum)“ oder „Stand: (Datum)“. Lediglich in 9 % der Mietspiegel wird eine konkrete Laufzeit „gültig von ... bis ...“ genannt.

qualifizierte Mietspiegel wurde von der Stadt und den an der Erstellung beteiligten Interessenvertretern der Vermieter anerkannt und entspricht den Anforderungen des § 558d BGB. Der an der Erstellung beteiligte Mieterverein ... erkennt den Mietspiegel nicht an.“

- ☪ Der Anwendungsbereich, sowohl räumlich als auch sachlich, wird in 97,7 % der Mietspiegel genannt. Lediglich eine Stadt in den alten Bundesländern in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW, die auch den qualifizierten Mietspiegel als solchen nicht gekennzeichnet hat, erwähnt im Mietspiegel weder den räumlichen noch den sachlichen Anwendungsbereich.

6.3.2.5 Dokumentation

Gemäß den Hinweisen des BMVBW über die Erstellung von Mietspiegeln soll der Mietspiegel einen den Zahlenteil erläuternden Textteil enthalten (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 29). Der Textteil sollte Anwendungshinweise mit allen zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen ausweisen, aber auch weitere Informationen, insbesondere über das Verfahren der Mietspiegelerstellung (vgl. ebenda, S. 29 f.). „Da es sich hierbei häufig um umfangreiche Ausführungen handeln wird, ist die Darstellung in einer gesonderten Dokumentation in Betracht zu ziehen.“ (ebenda, S. 30).

Für den qualifizierten Mietspiegel ist wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Durch die Dokumentation soll das Vertrauen in die vom qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Werte erhöht werden.

Im Gegensatz zum BMVBW sieht es der Verfasser aus Gründen der Glaub- und Vertrauenswürdigkeit und der besonderen Rechte und Pflichten, die sich aus dem qualifizierten Mietspiegel ergeben, für erforderlich an, dass im qualifizierten Mietspiegel eine Kurzfassung der Dokumentation, zumindest der wesentlichen Eckdaten oder der Hinweis auf das Vorliegen einer Dokumentation, die gegebenenfalls gegen ein Entgelt zu beziehen ist, erfolgt. Die Offenlegung einer „Kurz-Dokumentation“ bzw. der relevanten Eckdaten der Dokumentation im Mietspiegel, die etwas über die wahre Güte eines qualifizierten Mietspiegels aussagen, kann der Bekanntgabe im Mietspiegel nicht hinderlich sein.

Bereits Börstinghaus hat in seinem Aufsatz „Qualifizierte Mietspiegel in der Praxis - Eine empirische Untersuchung über Akzeptanz und praktische Umsetzung des neuen Rechtsinstruments“ darauf hingewiesen, dass nicht überall ein qualifizierter Mietspiegel drin ist, wo qualifizierter Mietspiegel draufsteht (vgl. Börstinghaus, 2003, S. 378). Der bloße Hinweis, „dass es sich beim vorliegenden Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handelt“, ist deshalb nicht als ausreichend und qualifizierungswirkend anzusehen. Für die Zielerreichung „Objektivierung und Transparenzverbesserung“ des Mieterhöhungsverfahrens dürfte dieser Hinweis kaum förderlich sein. Der qualifizierte Mietspiegel kann seinen Informationssegen nur dann verbreiten, wenn über den bloßen Hinweis hinaus, zumindest in wesentlichen Punkten, die Erstellung im Mietspiegel dokumentiert und/oder auf eine Dokumentation verwiesen wird. Dem interessierten Anwender muss bekannt sein, ob eine Dokumentation existiert und wo diese bezogen werden kann.

„Die Dokumentation ... soll dem interessierten Anwender wie auch dem Gericht die Möglichkeit geben, alle Schritte der Mietspiegelerstellung nachzuvollziehen, um überprüfen zu können, ob die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten wurden und ob der Mietspiegel im konkreten Fall anwendbar ist.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 764).

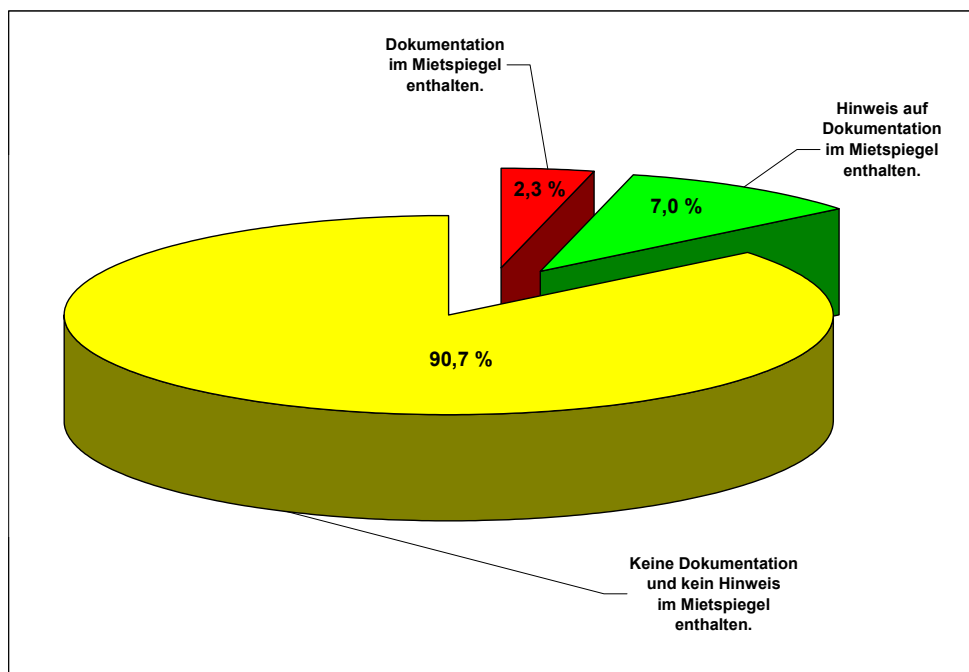
Von den 43 qualifizierten Mietspiegeln, die dem Verfasser zur Verfügung standen, ist lediglich in einer Stadt (2,3 %) die Dokumentation im Mietspiegel enthalten (siehe Abb. 44). Es handelt sich um den „Tabellenmietspiegel 2003 der Stadt Pforzheim“, der mit Dokumentation, Textteil, Zahlenwerk und einer Darstellung der Mietentwicklung für die vergangenen 10 Jahre insgesamt 27 Seiten umfasst und gegen eine Gebühr von 6,50 Euro erhältlich ist.

In 3 Städten (7 %) wird im Mietspiegel zumindest wie folgt darauf hingewiesen, dass es zum Mietspiegel eine Dokumentation gibt:

- „Zur Erstellung des Mietspiegels wird eine Dokumentation erstellt und veröffentlicht.“ (Stuttgart)

- „Es liegt ein umfangreicher Methodenbericht als Dokumentation vor, der allgemein zugänglich ist.“ (Frankfurt / Oder)
- „Weitere Einzelheiten zum qualifizierten Mietspiegel sind dem statistischen Gutachten ... zu entnehmen.“ (Germering)

Abb. 44: Dokumentation bzw. Dokumentationshinweis im Mietspiegel
(N=43)



Quelle: Mietspiegel der Gruppe QMS; eigene Darstellung

In 17 Mietspiegeln (etwa 40 %) werden teilweise mehr oder weniger Angaben zum Träger des Verfahrens und den Verfahrensbeteiligten, zur Datengrundlage und -ermittlung und zur Auswertungsmethode gemacht, wie beispielsweise:

- „Der Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage der Regressionsmethode.“
- „Die Herausgeber haben sich für die Regressionsmethode entschieden. Es wurde eine repräsentative Stichprobe gezogen und die zugrunde

liegenden Daten wurden im Rahmen einer empirischen Mietenerhebung ermittelt. Dazu wurden Mieterhaushalte auf freiwilliger Basis interviewt.“

- „Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, da er unter Verwendung von mathematisch-statistischen Auswerteverfahren aus einer umfangreichen Datenerhebung von ca. 14.000 Mieten abgeleitet wurde.“
- „Der Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel, da er unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 2.250 Mieten abgeleitet wurde. Bei der durchgeführten Datenerhebung wurden rd. 8.500 Mieter und Vermieter befragt.“
- „Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Kovarianzanalyse erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern.“
- „Die Mietwertübersicht genügt den Anforderungen des § 558d BGB ... sie beruht auf einer im März 2004 schriftlich durchgeführten Umfrage bei den Vermietern. Eine erste Erstellung einer Mietwertübersicht aufgrund einer schriftlichen Umfrage erfolgte 1985, die 1987 einmalig fortgeschrieben wurde. Die nächsten auf einer schriftlichen Umfrage beruhenden Erstellungen wurden 1990 und 1999 durchgeführt.“

Weitere 17 Mietspiegel (rund 40 %) enthalten beispielsweise den Hinweis, dass

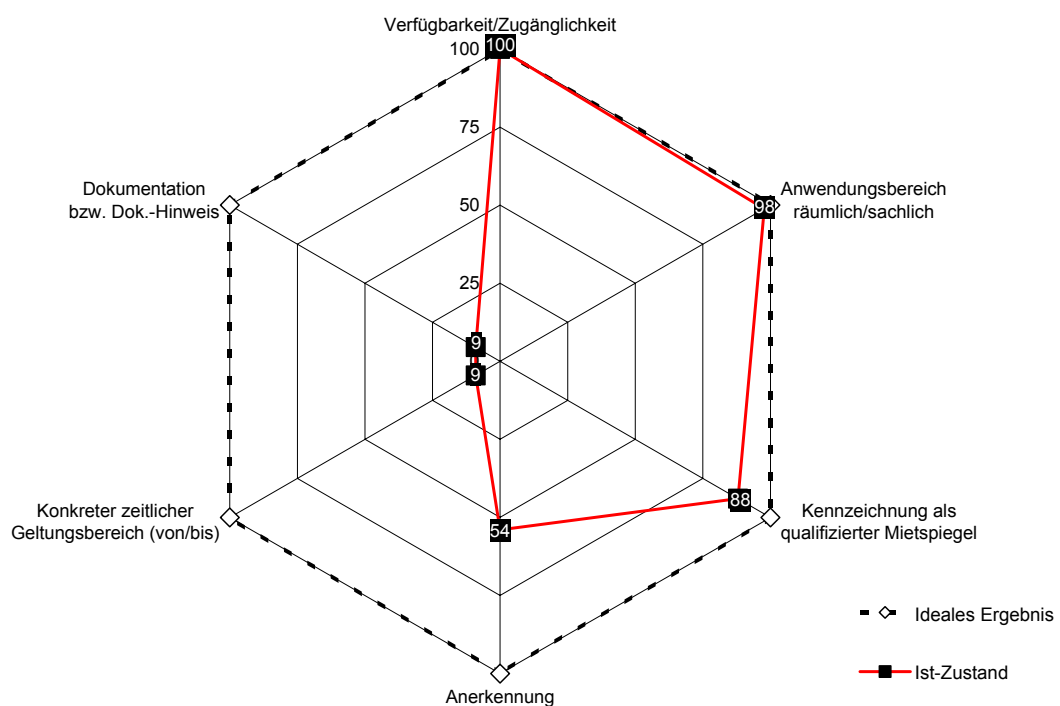
- „es sich bei dem Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, die angegebenen Mietwerte auf einer repräsentativen Erhebung basieren und auf der Grundlage statistischer Methoden ermittelt worden sind“, oder
- „der Mietspiegel ein qualifizierter im Sinne des § 558d BGB ist, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen im Sinne des Gesetzes erstellt worden ist“, oder

- „der Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel ist, aufgrund dessen vermutet wird, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“.

🕒 Bei 5 Mietspiegeln (fast 12 %) wird nicht einmal erwähnt, dass es sich bei dem existierenden Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handelt (siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 6.3.2.2).

Die Darstellung der Ergebnisse, inwieweit die qualifizierten Mietspiegel die einzelnen Kriterien erfüllen und damit von einem transparenzförderlichen Effekt des Informationsträgers gesprochen werden kann, erfolgt in zusammenfassender und übersichtlicher Weise in der Abb. 45.

Abb. 45: Qualität der Informationsträger (qualifizierter Mietspiegel): Stärken und Schwächen
(Angaben in %; N=43)



Quelle: Mietspiegel und Fragebögen der Gruppe QMS; eigene Darstellung

Das ideale Ergebnis, wenn alle analysierten Mietspiegel die Qualitätsanforderungen erfüllen würden, wird durch die gestrichelte Linie deutlich

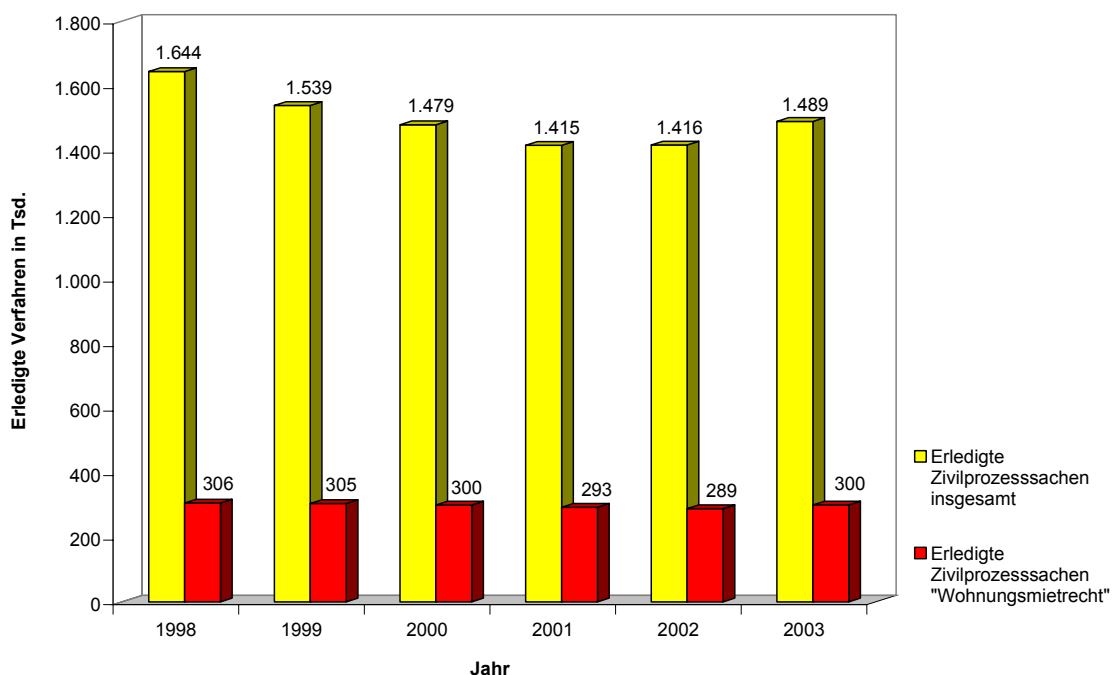
gemacht. Dadurch wird auf einen Blick ersichtlich, bei welchen Kriterien die Stärken und Schwächen bei der Gesamtzahl der Mietspiegel liegen.

Es wird deutlich, dass in den qualifizierten Mietspiegeln nur das Kriterium der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit erfüllt wird. Bei den restlichen Anforderungskriterien besteht mehr oder weniger Nachbesserungsbedarf. Die Erfüllung der Kriterien dürfte eher unproblematisch sein, wenn man davon ausgeht, dass alle qualifizierten Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Mindeststandards erstellt worden sind. Diese müssen lediglich aus dem Informationsträger ersichtlich werden.

6.4 Instrument zur Streitvermeidung

Da Mieterhöhungsverfahren besonders streitträchtig sind und die Gerichte dadurch unnötig belastet werden (siehe BT-Drucks. 14/4553, S. 36), sollte zur Streitvermeidung im Mieterhöhungsverfahren ein qualifizierter Mietspiegel eingeführt werden, für den höhere Anforderungen bei der Erstellung gelten. Dadurch sollte in der Folge auch eine Entlastung der Gerichte erreicht werden. Eine „Prozessstatistik“, wie viele gerichtliche Auseinandersetzungen jährlich wegen Mieterhöhungsstreitigkeiten an deutschen Gerichten stattfinden, existiert nicht. Das Statistische Bundesamt unterhält jedoch eine Statistik über die Anzahl der jährlich erledigten Zivilprozesssachen und der davon erledigten Verfahren im Wohnungsmietrecht vor dem Amtsgericht. Aus der nachfolgenden Abb. 46 wird deutlich, dass es seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform im Jahr 2001 bis Ende 2003 zu keinem Rückgang kam. Im betrachteten Zeitraum stieg die Anzahl der erledigten Zivilprozesssachen von 1,41 Millionen um 5,3 % auf 1,49 Millionen. Bei den erledigten Verfahren im Wohnungsmietrecht gab es einen Anstieg um 2,5 % von 293.000 Verfahren auf rund 300.000 Verfahren zu verzeichnen (Mittelwert von 294.000 Verfahren).

Abb. 46: Erledigte Zivilprozesssachen (insgesamt) und im Wohnungsmietrecht



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2005 c, S. 8 ff.; eigene Darstellung

Insgesamt gab es in Deutschland im Jahr 2002 rund 35,8 Millionen Eigentümer- und Mieterhaushalte (vgl. Statistisches Bundesamt, 2003 b, S. 5). Davon sind 42,2 % Eigentümerhaushalte (rund 15,1 Millionen) und 57,8 % Mieterhaushalte (rund 20,7 Millionen). Von den 20,7 Millionen Mieterhaushalten sind etwa 96 % Hauptmietverhältnisse und rund 4 % Untermietverhältnisse (vgl. ebenda).

Für die Anzahl an erledigten Verfahren im Wohnungsmietrecht kommen nur die Haupt- und Untermietverhältnisse in Betracht. Ausgehend von den im Jahresdurchschnitt 294.000 erledigten Verfahren im Wohnungsmietrecht, handelt es sich, gemessen an den insgesamt 20,7 Millionen Mietverhältnissen, um eine Quote von 1,42 %. Wenn man in Ermangelung von Daten, so Jenkis, vereinfachend davon ausgeht, dass jeweils die Hälfte der Prozesse auf die Vermieter und die Mieter entfällt, dann kann im Großen und Ganzen davon ausgegangen werden, dass das Streitpotential zwischen den Mietparteien nicht allzu hoch ist und insgesamt ein Mieterfrieden konstatiert werden kann (vgl. Jenkis, 2001 c, S. 849).

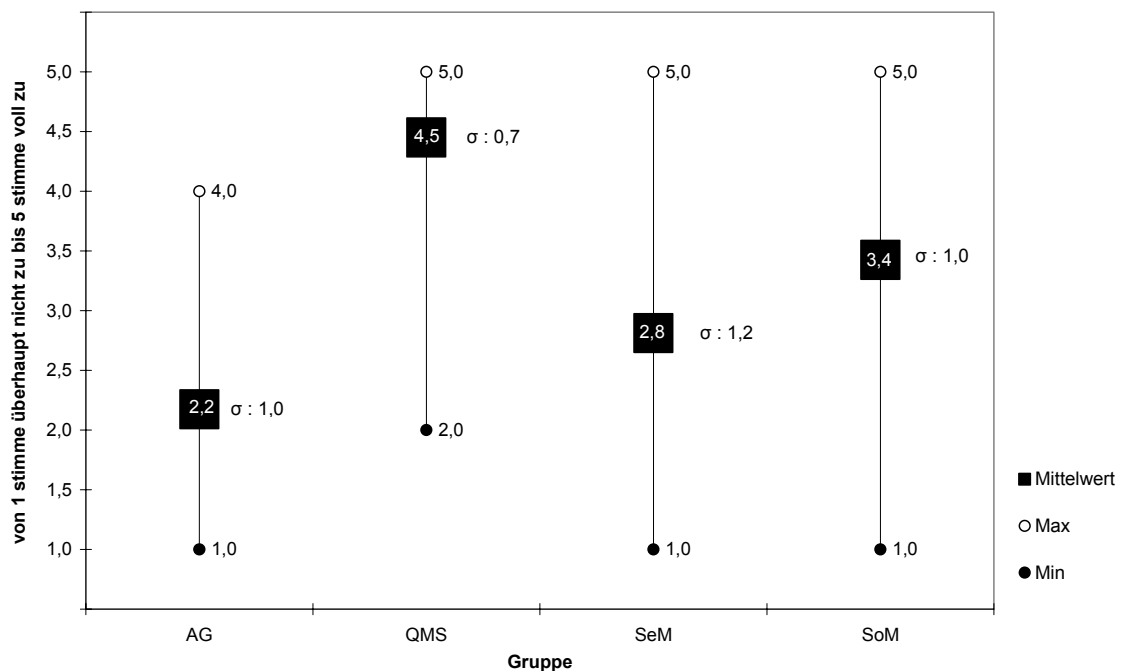
Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) münden von rund 1 Million jährlichen Rechtsberatungen 2 % bis 3 % in einer gerichtlichen Auseinandersetzung, etwa 98 % aller an die örtlichen Mietervereine herangetragenen Rechtsstreitigkeiten werden danach außergerichtlich beigelegt (vgl. Deutscher Mieterbund, 2002 b). In einer vom DMB geführten Rechtsberatungsstatistik, in der die häufigsten Streitpunkte zwischen den Mietparteien aufgeführt werden, liegen die Rechtsberatungen für Mieterhöhungen im Jahr 2003 mit einem Anteil von 8,5 % (ungefähr 85.000 Beratungen) an vierter Stelle.²²⁷ Gegenüber dem Vorjahr 2002 bedeutet dies eine Zunahme von rund 2 %. Nach Meinung des DMB ist das Ansteigen der Rechtsberatungen zum Thema Mieterhöhung in erster Linie auf ein spürbares Ansteigen in den Ballungszentren zurückzuführen. „In Berlin, München oder Stuttgart lag der Anteil im vergangenen Jahr deutlich im zweistelligen Bereich. Dagegen spielte das Thema Mieterhöhung in ostdeutschen Städten eine viel geringere Rolle, zum Beispiel in Dresden 3 Prozent, Gotha 2 Prozent und Halle 4 Prozent.“ (Deutscher Mieterbund, 2004 a).

²²⁷ Basis der Erhebung sind etwas mehr als 1 Million jährliche Rechtsberatungen in den 350 örtlichen Mietervereinen (vgl. Deutscher Mieterbund, 2004 a).

In einer ebenfalls vom DMB parallel geführten Prozessstatistik war die Zahl der Mieterhöhungsprozesse im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % rückläufig (vgl. ebenda). „Ob dieser Trend angesichts steigender Beratungszahlen anhält, muss abgewartet werden. Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen können häufig außergerichtlich beigelegt werden.“ (ebenda). Der wesentliche Grund für den Rückgang bei Mieterhöhungsprozessen ist nach Ansicht des DMB darin zu sehen, „dass Mietspiegel in den meisten Städten zwischenzeitlich vorhanden sind, häufig sogar qualifizierte Mietspiegel, und so für Mieter und Vermieter eine höchst mögliche Transparenz hinsichtlich der zu fordernden Mieten gegeben ist“ (Deutscher Mieterbund, 2004 a). Der Deutsche Mieterbund gelangt in einer Pressemitteilung zu dem Schluss, dass das Ziel der Mietrechtsreform, Verringerung des Streitpotentials zwischen den Mietparteien durch die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels, geglückt sei (vgl. Deutscher Mieterbund, 2004 b). Inwieweit diese Auffassung von den befragten Gruppen QMS, AG, SeM und SoM geteilt wird, ist der nachfolgenden Abb. 47 zu entnehmen.

Abb. 47: Der qualifizierte Mietspiegel: Ein Instrument zur Streitvermeidung?

(FB QMS, Frage 46, N=51; FB AG, Frage 12, N=46; FB EKMS, Frage 18, SeM: N=117, SoM: N=160)



Quelle: Fragebögen der Gruppen QMS, AG, SeM und SoM; eigene Darstellung

Die Teilnehmer in diesen Gruppen wurden um ihre Einschätzung gebeten, ob der qualifizierte Mietspiegel ein Instrument zur Streitvermeidung ist. Bei dieser Frage erfolgte eine Codierung nach dem bereits bewährten Muster. Bei den Ergebnissen zeigt sich, dass von den Gruppen QMS (Mittelwert: 4,5) und SoM (Mittelwert: 3,4) der qualifizierte Mietspiegel ebenfalls als Instrument zur Reduzierung des Streitpotentials gesehen wird. Diese Einschätzung wird von der Gruppe AG (Mittelwert: 2,2) und der Gruppe SeM (Mittelwert: 2,8) nicht geteilt. Vergleicht man die Mittelwerte der Städtegruppen mit dem arithmetischen Mittel der Gruppe AG, so zeigt sich doch eine erhebliche Diskrepanz. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da die Gruppe AG tagtäglich mehr oder weniger mit gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen konfrontiert ist und die Einschätzung dieser Gruppe letztlich auf konkreten Erfahrungswerten beruht.

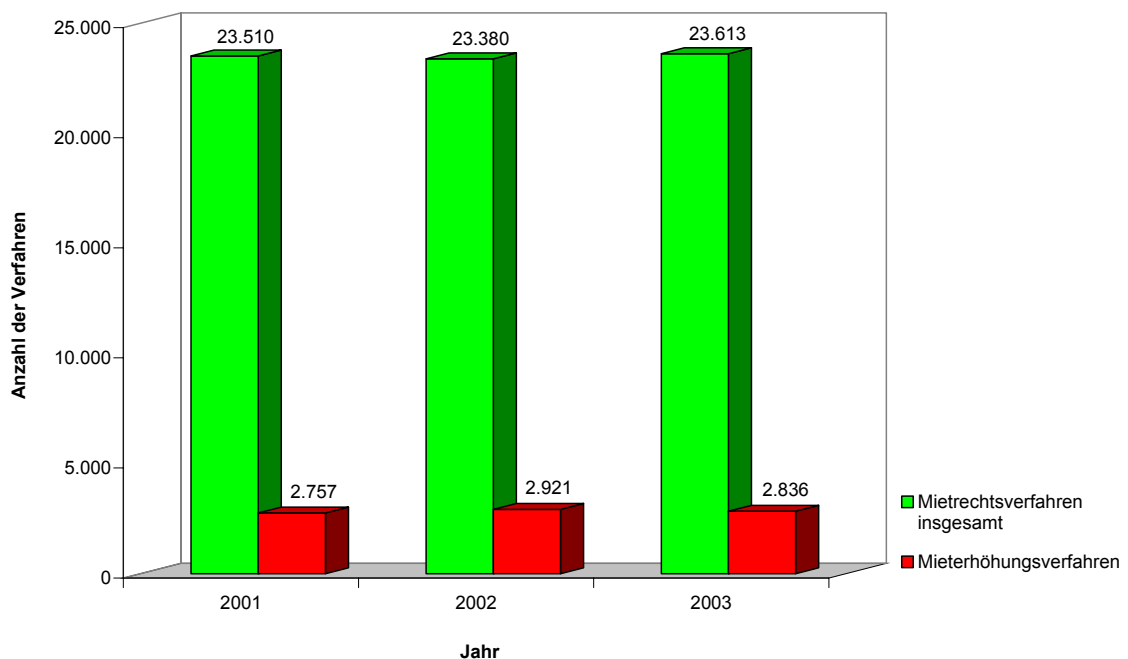
Deshalb wurden die Amtsrichter gezielt nach ihrer Einschätzung gefragt, ob den gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren durch den qualifizierten Mietspiegel entgegengewirkt wird (FB AG, Frage 21). Für rund 49 % der Teilnehmer der Gruppe AG (N=46) ist dies nicht zutreffend, 33 % sind der Auffassung, dass den gerichtlichen Verfahren über Mieterhöhungsstreitigkeiten entgegengewirkt wird. Ungefähr 7 % der antwortenden Amtsrichter entschieden sich für ein weder / noch und knapp 11 % kreuzten das Item „Kann ich nicht sagen“ an.

Da beim Statistischen Bundesamt keine Daten zu den gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren geführt werden, wurde im Fragebogen der Gruppe AG sowohl nach den Mietrechtsverfahren als auch nach den Mieterhöhungsverfahren seit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels im Jahre 2001 gefragt, um festzustellen zu können, ob und inwieweit der Mietspiegel auf das Streitpotential der Mietparteien Einfluss hat.

Insgesamt gibt es nur relativ wenig Amtsgerichte, die entsprechende Statistiken über die Anzahl der Mieterhöhungsverfahren führen. Von den 32 Amtsgerichten, die an der Umfrage teilnahmen, konnten rund 31 % einerseits Angaben zu den Wohnungsmietrechtsverfahren insgesamt und andererseits zu dem jeweiligen Anteil der Mieterhöhungsverfahren machen. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abb. 48 wiedergegeben.

Es zeigt sich, dass bei den Amtsgerichten, die Angaben zu den insgesamt stattfindenden Mietrechtsverfahren machen konnten, ebenso wie bei der bundesweiten Betrachtung auf Basis der Werte des Statistischen Bundesamtes, ein Anstieg der Verfahren zu verzeichnen war. Die Steigerungsrate von rund 0,5 % bei den Amtsgerichten bewegt sich auf einem etwas niedrigeren Niveau wie die bundesweite Steigerungsrate.

Abb. 48: Können Sie angeben, wie viele „Mietrechtsverfahren“ und „Mieterhöhungsverfahren“ an Ihrem Amtsgericht geführt wurden?
(FB AG, Frage 22; N=9)



Quelle: Fragebögen der Gruppe AG; eigene Darstellung

Der Anteil der Mieterhöhungsverfahren an den jährlichen Mietrechtsverfahren betrug in dem zu betrachtenden Zeitraum von 2001 bis Ende des Jahres 2003 im Jahresdurchschnitt rund 12 %. Ebenso wie bei den Mietrechtsverfahren insgesamt kam es auch bei den Mieterhöhungsverfahren zu einem Anstieg derselben, allerdings fiel die Steigerungsrate mit rund 2,9 % höher aus als bei den Mietrechtsverfahren insgesamt.

Geht man vereinfachend von der Annahme aus, dass der Anteil der Mieterhöhungsverfahren bundesweit ebenso rund 12 % an den jährlichen Miet-

rechtsverfahren beträgt wie bei den Befragten der Gruppe AG, die darüber Statistik führen, so finden in Deutschland insgesamt im Mittel ungefähr 35.000 Mieterhöhungsverfahren statt. Wie bereits erwähnt, kommen für die Mietrechtsstreitigkeiten, mithin für die Streitigkeiten in Mieterhöhungsauseinandersetzungen, nur die Haupt- und Untermietverhältnisse in Betracht. Bei rund 35.000 Mieterhöhungsverfahren handelt es sich, gemessen an den 20,7 Millionen Mieterhaushalten, um eine Quote von etwa 0,17 % p.a.. Unterstellt man des weiteren, dass auch hier jeweils die Hälfte der Mieterhöhungsverfahren auf die Mieter und Vermieter entfällt, so lässt sich für gerichtliche Mieterhöhungsauseinandersetzungen pro Jahr auf den ersten Blick eher ein geringes Streitpotential ableiten. Unterstellt man aber, dass jeder Mieterhaushalt 50 Jahre besteht, so würden rund 1,75 Mio. Mieterhöhungsverfahren in diesem Zeitraum stattfinden. Ob es sich letztlich um eine hohe oder niedrige Quote handelt, kommt auf den Standpunkt des Betrachters an und soll hier nicht weiter von Interesse sein.

Von Interesse war vielmehr, wie sich in jenen Städten, in denen ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, die Anzahl der Mieterhöhungsverfahren entwickelt hat und damit das Ziel des Gesetzgebers „Streitvermeidung bei Mieterhöhungsverfahren“ verwirklicht wurde. Es ist offensichtlich, dass im Vergleich des Jahres 2001 mit den Folgejahren 2002 und 2003 die Mieterhöhungsverfahren geringfügig gestiegen sind. Die Einschätzung von 49 % der Teilnehmer in der Gruppe AG, dass den gerichtlichen Verfahren über Mieterhöhungsstreitigkeiten nicht entgegengewirkt wird, ist begründet. Das Ziel des Gesetzgebers, mit der Einführung qualifizierter Mietspiegel die Streitigkeiten im Mieterhöhungsverfahren zu reduzieren, konnte unter dem Aspekt der Verringerung gerichtlicher Mieterhöhungsverfahren bislang nicht erfüllt werden.

6.5 Der qualifizierte Mietspiegel in der praktischen Anwendung der Amtsgerichte

In einigen dem Verfasser vorliegenden qualifizierten Mietspiegeln wird zu Beginn der Mietspiegelbroschüre unter der Rubrik „Allgemeines“ oder „Vor-bemerkung“ von den Städten erwähnt, dass „dieser Mietspiegel ein Be-weismittel für Zivilgerichte“ ist oder der erstellte qualifizierte Mietspiegel weitere Aufgaben erfüllt, unter anderem diene er als „Beweismittel im Miethöhe-prozess“.

Die Vorschrift des § 558d Abs. 3 BGB erstreckt sich jedoch lediglich darauf, dass, wenn ein qualifizierter Mietspiegel nicht älter als zwei Jahre ist bzw. rechtzeitig angepasst wurde, vermutet wird, dass die in ihm ausgewiesene Miete die ortsübliche Vergleichsmiete ist. „Damit ist der qualifizierte Mietspiegel immer noch kein Beweismittel im Prozess.“ (Blank/Börstinghaus, 2004, S. 767). Es handelt sich um eine widerlegliche Vermutung i.S. von § 292 ZPO, die im Mieterhöhungsprozess für beide Parteien gilt und durch diejenige Partei, die sich auf diese Vermutung beruft, bewiesen werden muss. Grundsätzlich sind qualifizierte Mietspiegel kein Beweismittel im Sinne der ZPO; der qualifizierte Mietspiegel dient bei gerichtlichen Auseinandersetzungen als Ent-scheidungshilfe.²²⁸

Von Interesse war nun, wie dies von den Amtsgerichten in den jeweiligen Städten, in denen ein qualifizierter Mietspiegel existiert, in der praktischen An-wendung gehandhabt wird. Dabei stellte sich zunächst die Frage, ob der Miet-spiegel überhaupt die Voraussetzungen des § 558d BGB erfüllt und ob diese auch dokumentiert werden, damit der qualifizierte Mietspiegel als solcher zu betrachten ist (FB AG, Frage 14). Von lediglich rund 80 % (N=46) der befragten Amtsrichter wurde dies bejaht.

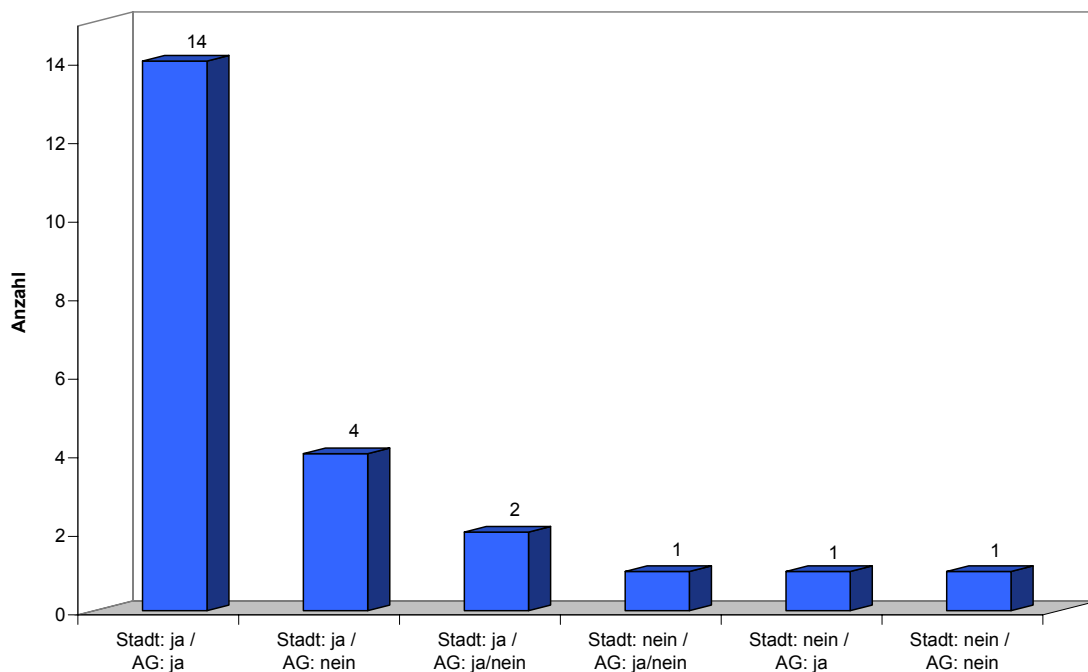
- ☹ Die restlichen knapp 20 % verneinten diese Frage größtenteils mit der Be-gründung, dass keinerlei Dokumentation vorhanden ist, nur die gesetzlichen Vorschriften abgedruckt sind oder nur ein Hinweis auf § 558d BGB erfolgt, die wissenschaftlichen Methoden jedoch nicht dargelegt werden. Ein Amts-

²²⁸ Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 4.3.2.2.

richter teilte mit, dass es an der notwendigen Anerkennung fehlt und kein Ratsbeschluss vorliegt. Nach Mitteilung von zwei weiteren Amtsrichtern werden die Voraussetzungen aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr erfüllt, es wurde also keine Anpassung oder Neuerstellung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Vergleicht man die Angaben der Amtsrichter in den 23 Amtsgerichten, die an der Umfrage teilnahmen, mit den Angaben der Städte über das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels, so wird aus der nachfolgenden Abb. 49 ersichtlich, dass lediglich in 15 Städten zwischen den Amtsrichtern und der Kommune eine Einigkeit darüber besteht, dass es sich bei dem jeweiligen Mietspiegel um einen qualifizierten bzw. nicht qualifizierten Mietspiegel handelt.

Abb. 49: Erfüllt der Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558d BGB, so dass er als qualifizierter Mietspiegel zu betrachten ist? Vergleich zwischen den Aussagen der Kommunen und den Amtsrichtern.
(N=23)



Quelle: Gruppe QMS und AG; eigene Darstellung

In 14 Städten (60,9 %) sind die Kommunen und Amtsrichter einhelliger Meinung, dass ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Einigkeit zwischen der Kommune und dem Amtsgericht besteht auch in 1 Stadt (4,3 %), dass der gegenwärtige Mietspiegel kein qualifizierter ist. In 4 Städten (17,4 %) sind sich die Kommunen und die Amtsgerichte uneins. Während alle 4 befragten Städte im Fragebogen mitteilten, dass es einen qualifizierten Mietspiegel in ihrer Stadt gibt, wurde dies von den Amtsgerichten verneint.

Während in 2 Städten (8,7 %) mit mehr als 250 TEW die Existenz eines qualifizierten Mietspiegel bejaht wurde, sind die Amtsrichter in diesen Städten unterschiedlicher Meinung. In einer Stadt ist ein Richter derselben Auffassung wie die Stadt, ein anderer Richter teilte mit, dass kein qualifizierter Mietspiegel vorliege. In der anderen Stadt stimmten den Angaben der Kommune zwei Richter zu und einer dagegen.

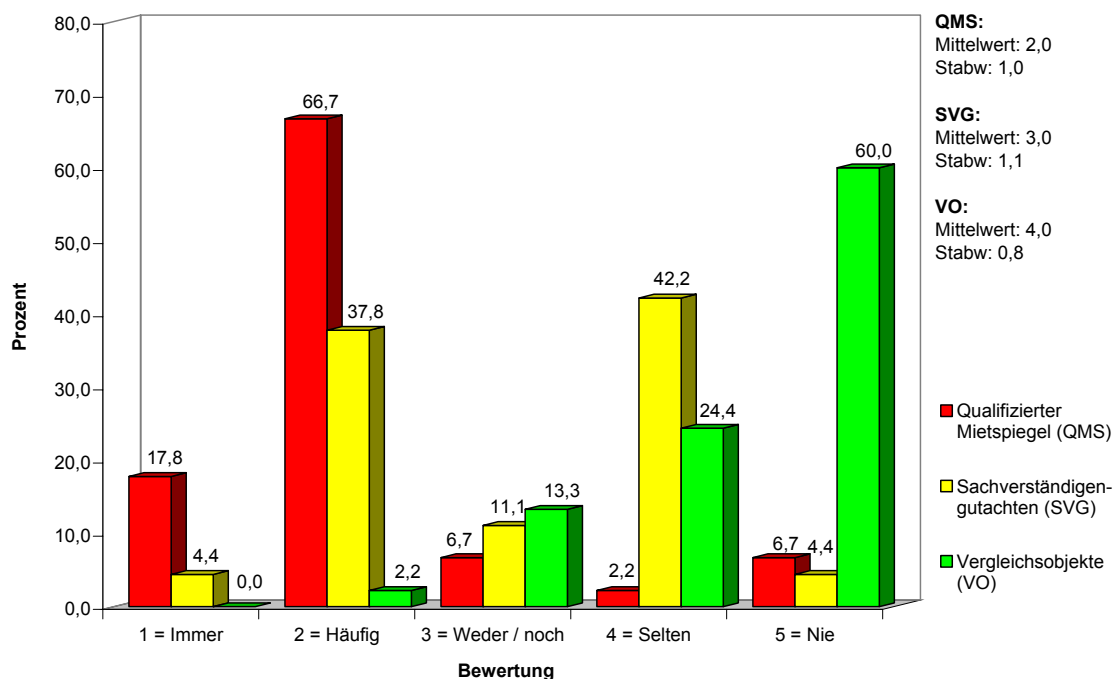
Interessant ist auch die Situation von 2 Städten (jeweils 4,3 %) in den neuen Bundesländern. Während beide Städte dem Verfasser mitteilten, dass es aufgrund des Zeitablaufs bzw. aus Kostengründen in ihrer Stadt keinen Mietspiegel mehr gibt, der im Sinne des § 558d BGB als qualifiziert zu bezeichnen ist, waren die Amtsrichter dieser beiden Städte unterschiedlicher Meinung. Während in einer Stadt zwei Amtsrichter die Aussage der Stadt bestätigten, wird von zwei anderen Amtsrichtern derselben Stadt die Auffassung vertreten, dass der Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558d BGB erfüllt und es sich bei dem vorliegenden Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel handelt. In der anderen Stadt, die mitteilte, dass kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, antworteten zwei Amtsrichter, dass der existierende Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB zu betrachten ist.

Bei der Frage, ob der qualifizierte Mietspiegel am Amtsgericht als Beweismittel anerkannt wird, ergab sich innerhalb der Gruppe AG ebenfalls ein sehr uneinheitliches Bild (FB AG, Frage 17). Von rund 80 % der Teilnehmer der Gruppe AG wird der qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel anerkannt, ungefähr 20 % der Teilnehmer machte richtigerweise darauf aufmerksam, dass der qualifizierte Mietspiegel lediglich eine gesetzliche Vermutung begründet, aber kein Beweismittel, sondern lediglich vorprozessuales Begründungsmittel ist. Auch hier gab es innerhalb von drei Amtsgerichten unterschiedliche

Nennungen. Während von einigen Amtsrichtern in diesen Amtsgerichten der qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel anerkannt wird, wird dies von anderen Kollegen verneint.

Kommt es zu gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen zwischen den Mietparteien, kann im prozessualen Bereich ein vorhandener qualifizierter Mietspiegel für die Amtsgerichte hilfreich sein (siehe Abb. 50).

Abb. 50: Welche Beweisart dient Ihnen wie oft als Grundlage für Ihre Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen?
(FB AG, Frage 19; N=46)



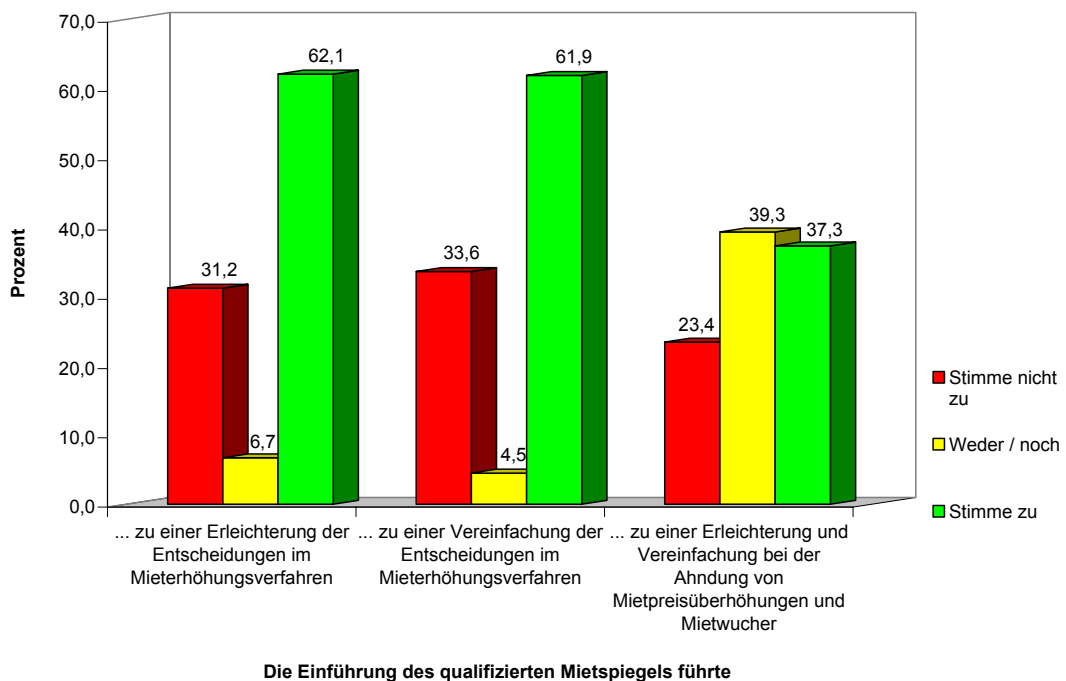
Quelle: Gruppe AG; eigene Darstellung

Addiert man in der Abb. 50 die Bewertungskategorien 1 und 2, so dient der qualifizierte Mietspiegel bei 85 % der Amtsrichter am häufigsten als Grundlage für Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen, gefolgt von gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachten mit rund 42,2 %. Vergleichsobjekte sind für die antwortenden Amtsrichter praktisch bedeutungslos. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass von den 9 Amtsrichtern, die mitteilten, dass der Mietspiegel nicht als qualifizierter Mietspiegel zu betrachten ist (FB AG, Frage 14), nur von einem Amtsrichter dieser nie als Entscheidungs-

grundlage bei Mieterhöhungsauseinandersetzungen herangezogen wird. Zwei der 9 Amtsrichter entschieden sich für ein weder / noch und bei 6 Amtsrichtern dient der Mietspiegel, trotz der Ansicht, dass es sich um keinen qualifizierten Mietspiegel handelt, häufig als Entscheidungsgrundlage. Hingegen teilten 2 Amtsrichter mit, dass der qualifizierte Mietspiegel nie als Entscheidungsgrundlage dient, obwohl nach Meinung dieser Amtsrichter der Mietspiegel die Voraussetzungen nach § 558d BGB erfüllt und als solcher zu betrachten ist.

Mit der Frage 20 wollten wir von den Amtsrichtern wissen, ob der qualifizierte Mietspiegel zu einer Entlastung der Amtsrichter beiträgt. Rund 62 % der Teilnehmer sind der Ansicht, dass durch den qualifizierten Mietspiegel die Entscheidungen bei prozessualen Auseinandersetzungen erleichtert und vereinfacht werden. Etwa $\frac{1}{3}$ der Befragten stimmen dieser Auffassung nicht zu (siehe Abb. 51).

Abb. 51: Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels führte an unserem Amtsgericht ...
(FB AG, Frage 20; N=44)



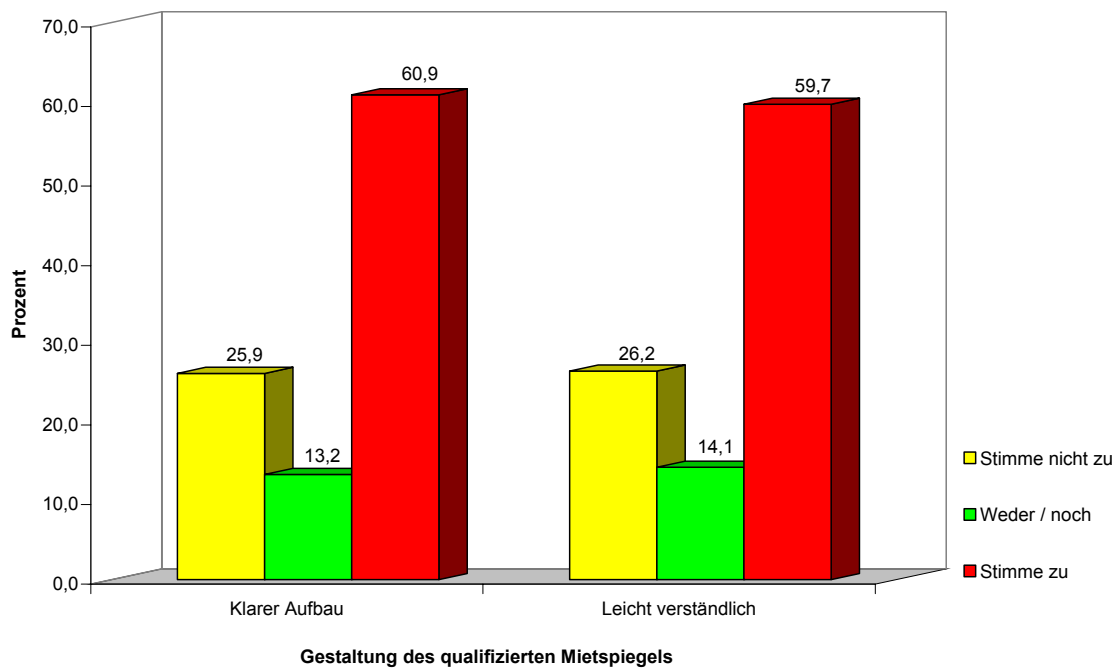
Quelle: Gruppe AG; eigene Darstellung

Die Entscheidung, ob im konkreten Einzelfall ein qualifizierter Mietspiegel vom Amtsrichter zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wird,

hängt im Wesentlichen von der Qualität und der Gestaltung des Mietspiegels ab. Der Amtsrichter muss im Rahmen der ihm obliegenden freien Beweiswürdigung feststellen und bewerten, ob das Zahlenmaterial vollständig ermittelt und dargestellt wurde.

Da teilweise keine Dokumentation vorliegt bzw. im Textteil des Mietspiegels eher selten und auch nur in kurzen Zügen auf die wissenschaftlichen Erstellungsgrundsätze eingegangen wird, stellte sich die Frage, inwieweit der vorliegende qualifizierte Mietspiegel nach Meinung der Amtsrichter einen klaren Aufbau hat und leicht verständlich ist (siehe Abb. 52).

Abb. 52: Gestaltung des qualifizierten Mietspiegels
(FB AG, Frage 24; N=46)



Quelle: Gruppe AG; eigene Darstellung

Rund 60 % der antwortenden Amtsrichter bescheinigen dem vorliegenden qualifizierten Mietspiegel, dass er leicht verständlich ist und einen klaren Aufbau hat.

- 📌 Etwa 26 % der Amtsrichter beurteilten den Mietspiegel hinsichtlich der Gestaltung und Verständlichkeit negativ.

Weniger als 15 % der befragten Amtsrichter entschieden sich hinsichtlich des klaren Aufbaus und der leichten Verständlichkeit des Mietspiegels für ein weder/noch.

Trotz der Feststellung, dass bei einigen qualifizierten Mietspiegeln einerseits bei der Erfüllung der Voraussetzungen nach § 558d BGB und andererseits bei der Gestaltung der Mietspiegel ein offensichtliches Manko besteht, würden es lediglich 24 % der Amtsrichter begrüßen, das Amtsgericht am Erstellungsprozess zu beteiligen. Rund 47 % sprachen sich gegen eine Beteiligung aus und 29 % kreuzten das Item „Kann ich nicht sagen“ an (FB AG, Frage 4, N=45).

- 📌 Ungeachtet bestehender Mängel bei einigen qualifizierten Mietspiegeln sind die bislang gemachten Erfahrungen mit diesem Instrument bei 39 Amtsrichtern (rund 85 %) im Großen und Ganzen positiv.

6 Amtsrichter (13 %) konnten sich weder für ein Positiv noch für ein Negativ entscheiden (FB AG, Frage 25). Lediglich 1 Amtsrichter (2 %) teilte mit, dass die mit dem qualifizierten Mietspiegel gemachten Erfahrungen nur negativ sind, dementsprechend dient der qualifizierte Mietspiegel bei diesem Amtsrichter nie als Entscheidungsgrundlage bei den Mieterhöhungsauseinandersetzungen. Die Grundlage für seine Entscheidungen ist regelmäßig ein gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten.

Zusammenfassend und wertend lässt sich festhalten: Der qualifizierte Mietspiegel hat im Großen und Ganzen die Zielgruppe AG erreicht. Trotz offensichtlicher Mängel einiger qualifizierter Mietspiegel, was einerseits die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen und andererseits die Gestaltung des Mietspiegels anbelangt, ist die Akzeptanz dieses neuen Rechtsinstruments doch hoch und sind die Erfahrungen mit dem qualifizierten Mietspiegel überwiegend positiv.

Auch wenn der qualifizierte Mietspiegel von 85 % der befragten Amtsrichter am häufigsten als Grundlage für Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen herangezogen und von rund 80 % als Beweismittel verwendet wird, führte die Einführung aus der Sicht der Amtsrichter nur bedingt zu einer Erleichterung und Vereinfachung in den Mieterhöhungsverfahren. Etwa $\frac{2}{3}$ der Teilnehmer der Gruppe AG sind der Ansicht, dass durch den qualifizierten Mietspiegel die Entscheidungen bei prozessualen Auseinandersetzungen erleichtert und vereinfacht werden. Rund $\frac{1}{3}$ der Befragten stimmen dieser Auffassung nicht zu. Die Gründe liegen einerseits in formalen Mängeln (z.B. fehlende Anerkennung, fehlende Dokumentation), etwa 20 % der befragten Amtsrichter wies darauf hin, dass bspw. die Anerkennung durch Stadtratsbeschluss fehlt oder keine Dokumentation vorhanden ist. Andererseits spielt aber auch eine unzureichende Gestaltung des Informationsträgers eine wichtige Rolle, rund $\frac{1}{4}$ der Richter teilten mit, dass der qualifizierte Mietspiegel keinen klaren Aufbau aufweist und nur schwer verständlich ist.

6.6 Erstellungspflicht und Vereinheitlichung der Mietspiegelerstellung

Im Jahr 1981 scheiterte der Versuch der Erstellung eines Mietspiegelgesetzes an der Ablehnung des Bundesrates (siehe BT-Drucks. 9/745). Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sollten zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichtet werden. Der Bundesrat hielt es aber nicht für erforderlich, die Aufstellung und Fortschreibung durch ein besonderes Gesetz zu regeln (siehe ebenda, S. 9).

Rund 13 Jahre später kam die Expertenkommission Wohnungspolitik in ihrem Bericht zu einem anderen Ergebnis und empfahl der damaligen Bundesregierung, Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern eine Erstellungspflicht für Mietspiegel aufzuerlegen (siehe BT-Drucks. 13/159, S. 124). „Im Falle kleiner Gemeinden sollten die Kreise Mietspiegel für die verschiedenen siedlungsstrukturellen Typen erstellen - diese könnten dann nach einer Niveauanpassung auf andere Gemeinden übertragen werden“ (siehe ebenda).

Zwei Jahre später lehnte die BLAG in ihrem Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts generell die Einführung einer Mietspiegelpflicht aus folgenden Gründen ab (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe, 1996, S. 134):

- „Auf die Gemeinden kämen nicht unerhebliche Kosten zu (zwischen 100.000 bis zu 1 Mio. DM für die Neuerstellung eines Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen), die in Anbetracht der sonstigen Verpflichtungen der Gemeinden nicht vertretbar erscheinen.“ (ebenda).
- „Die Arbeitsgruppe befürwortet auch nicht eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden über 100.000 Einwohner, die zu einem hohen Prozentsatz ohnehin bereits über Mietspiegel verfügen. Es kann nicht auf unterschiedliche Stadtgröße als Kriterium abgestellt werden, da dies teilweise von der Sache her nicht gerechtfertigt ist. Häufig haben Umlandgemeinden dieselbe Mietstruktur wie die Großstadt, so dass es nicht einzusehen wäre, nur der Großstadt eine Mietspiegelverpflichtung aufzuerlegen.“ (ebenda).

- „Sachgerechte andere Abgrenzungen für die Mietspiegelpflicht zu finden, wäre ausgesprochen schwierig.“ (ebenda).

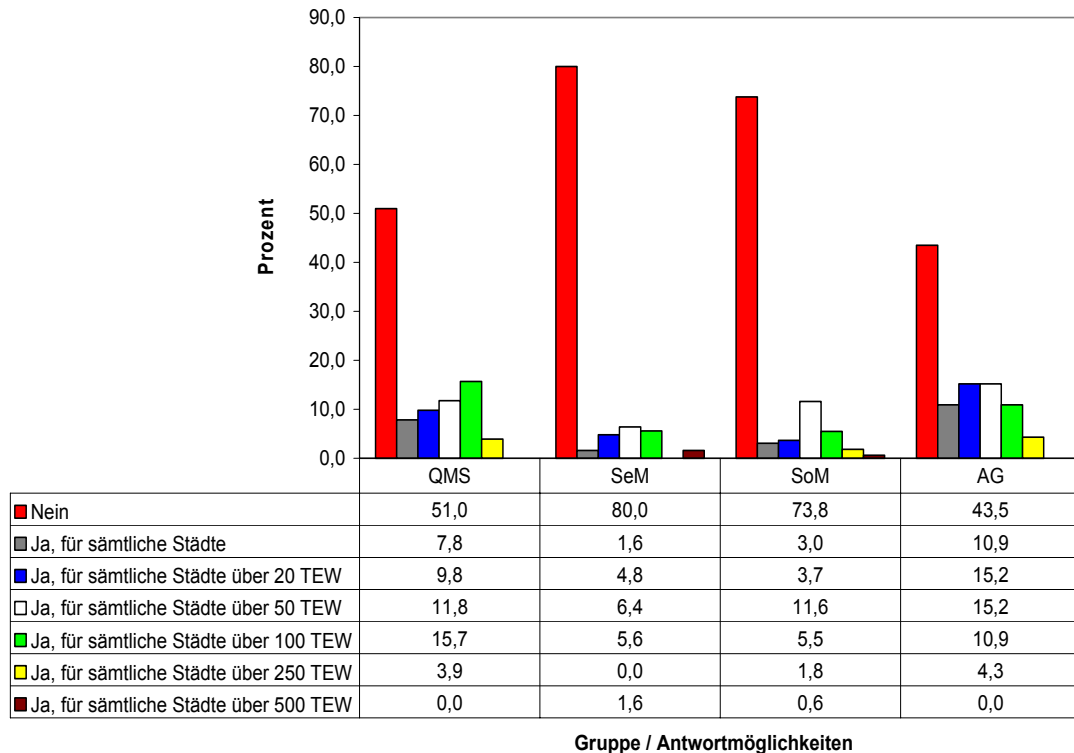
Der Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz sollte nach Einbringung eines Änderungsantrags der PDS im März 2001 dahingehend geändert werden, dass dem Mietspiegel als dem besten Mittel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine höhere Wertschätzung eingeräumt wird. Deshalb wurde von der PDS vorgeschlagen, zunächst den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern eine Mietspiegelverpflichtung aufzuerlegen, da nach den positiven Erfahrungen mit Mietspiegeln einer flächendeckenden verbindlichen Lösung nichts entgegenstände (siehe BT-Drucks. 14/5670, S. 15 f.).

Von einer Mietspiegelpflicht für Gemeinden ab einer bestimmten Einwohnerzahl wurde letztlich mit der Einführung des Mietrechtsreformgesetzes im Jahr 2001 „vor allem wegen der beträchtlichen Kosten, die dadurch auf die Gemeinden zukämen, abgesehen“ (BT-Drucks. 14/4553, S. 36).

Da in den vergangenen rund 20 Jahren immer wieder eine Mietspiegelverpflichtung gefordert wurde, wollten wir von den verschiedenen Zielgruppen QMS, AG, SeM und SoM wissen, ob die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels zur Pflicht gemacht werden sollte. Die Ergebnisse sind in der folgenden Abb. 53 dargestellt.

In der Gruppe QMS wird mit einer Mehrheit von 51 % eine Mietspiegelverpflichtung abgelehnt. Rund 8 % fordern eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln unabhängig von der Stadtgröße und 41 % in Abhängigkeit von der Stadtgröße. In der Gruppe AG sind die Befragten ähnlicher Auffassung. Etwa 43,5 % der Befragten dieser Gruppe sprechen sich gegen eine allgemeine Mietspiegelpflicht aus. Rund 11 % befürworten eine flächendeckende Mietspiegelverpflichtung unabhängig von der Stadtgröße und etwa 45 % eine Mietspiegelpflicht für Städte ab einer bestimmten Einwohnerzahl. Dass die Amtsrichter eher für eine Mietspiegelverpflichtung sind, ist wohl damit zu begründen, dass dadurch eine Erleichterung bei gerichtlichen Mieterhöhungsprozessen erreicht werden könnte.

Abb. 53: Sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zur Pflicht gemacht werden?
 (FB QMS, Frage 57; N=51; FB EKMS, Frage 19; SeM: N=125, SoM: N=164; FB AG, Frage 5; N=46)

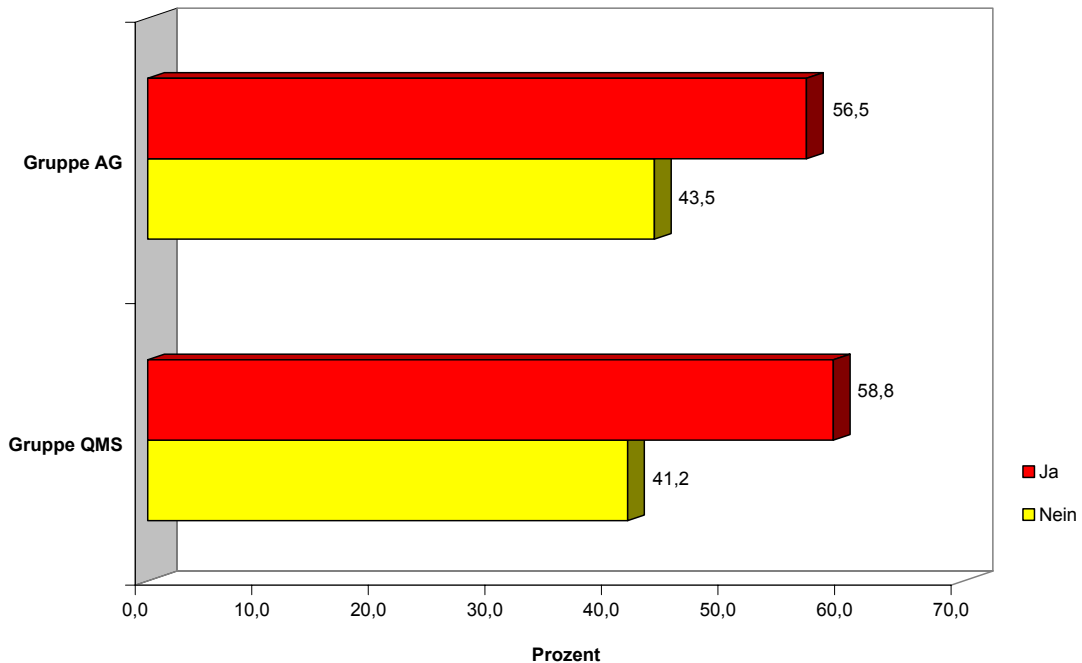


Quelle: Gruppen QMS, EKMS und AG; eigene Darstellung

Sowohl in der Städtegruppe SeM als auch in der Städtegruppe SoM ist eine klare Mehrzahl der Städte (80 % bzw. 73,8 %) gegen eine Mietspiegelverpflichtung. Eine Mietspiegelverpflichtung stößt insgesamt in der Gruppe EKMS auf wenig Gegenliebe. In der Gruppe QMS und AG ist dagegen keine so eindeutige Ablehnung festzustellen.

Die Frage, ob die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel vereinheitlicht werden sollte, wurde von der Mehrzahl der Befragten sowohl der Gruppe QMS (fast 59 %) als auch der AG (fast 57 %) bejaht (siehe Abb. 54).

Abb. 54: Sollte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel bundesweit vereinheitlicht werden? (Gruppe QMS und AG)
(FB QMS, Frage 58; N=51; FB AG, Frage 6; N=46)



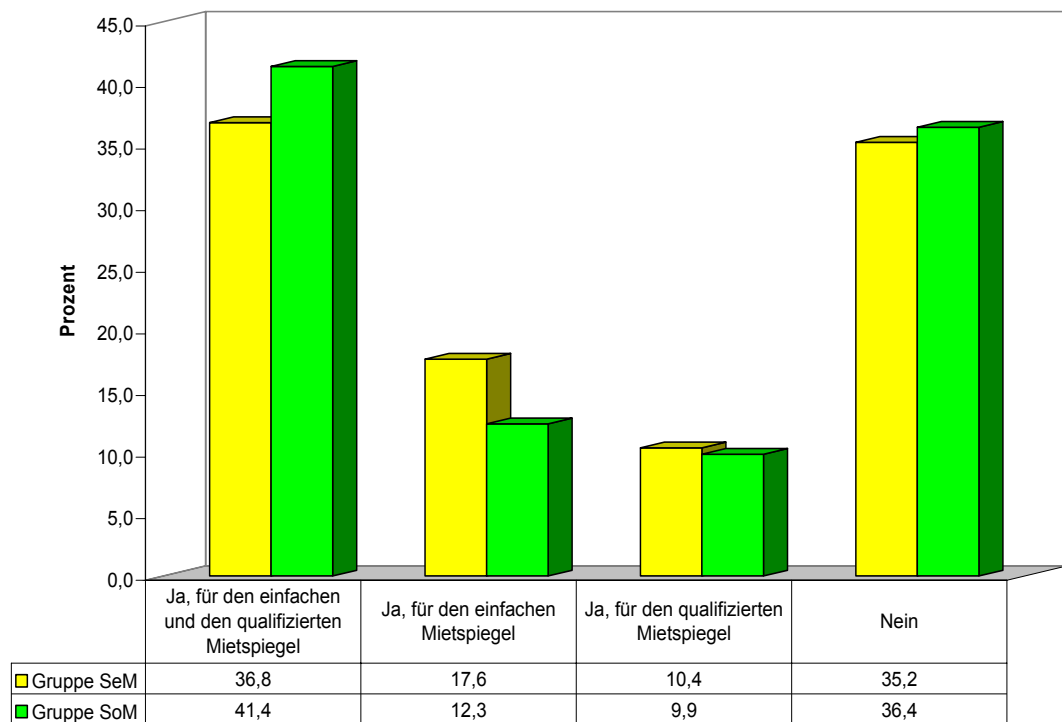
Quelle: Gruppe QMS und AG; eigene Darstellung

In den Städtegruppen SeM und SoM haben sich lediglich rund 35,2 bzw. 36,4 % der Befragten gegen eine Vereinheitlichung der Mietspiegelerstellung, sowohl qualifizierter als auch einfacher Mietspiegel, ausgesprochen. Dagegen würden 36,8 % der Befragten in der Gruppe SeM bzw. 41,4 % in der Gruppe SoM eine Vereinheitlichung sowohl für den qualifizierten als auch für den einfachen Mietspiegel befürworten.

Ein nicht gerade geringer Teil der Befragten wünscht sich nur eine Vereinheitlichung der Mietspiegelerstellung bei den einfachen Mietspiegeln (Gruppe SeM: 17,6 % und Gruppe SoM: 12,3 %), während 10,4 % in der Gruppe SeM bzw. 9,9 % in der Gruppe SoM nur für eine Vereinheitlichung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel plädieren (siehe Abb. 55).

Abb. 55: Sollte die Erstellung einfacher und qualifizierter Mietspiegel bundesweit vereinheitlicht werden? (Gruppe SeM und SoM)

(FB EKMS, Frage 20; SeM: N=125, SoM: N=162)



Quelle: Gruppe EKMS; eigene Darstellung

6.7 Änderungen, Verbesserungen und Vorschläge zum Thema Mietspiegel

Die Teilnehmer der Gruppen AG und QMS wurden abschließend in den Fragebögen danach befragt, ob die gesetzlichen Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel geändert oder ergänzt werden sollten. Hier hatte jeder Befragte die Möglichkeit, mit eigenen Worten zu benennen, was seiner Auffassung nach einer Änderung oder Ergänzung bedarf (FB QMS, Frage 64; FB AG, Frage 26). Eine klare Mehrheit der Befragten, sowohl in der Gruppe QMS (fast 73 %) als auch in der Gruppe AG (87 %), sieht keinen Handlungsbedarf, dass die gesetzlichen Regelungen geändert oder ergänzt werden sollten.

In der Gruppe QMS wurde im Zusammenhang mit einer Vereinheitlichung in erster Linie darauf hingewiesen, dass die Merkmale für qualifizierte Mietspiegel in Verordnungen für einen bundeseinheitlichen Mietspiegel genauer geregelt werden sollten oder die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BMVBW überarbeitet und weiter zu konkretisieren sind (Konkretisierung der wissenschaftlichen Grundsätze, des Zeitraums für die Datenerfassung oder der repräsentativen Erhebung).

Bei den Fortschreibungsmodalitäten sehen rund 22 % der Befragten einen Handlungsbedarf. Folgende Angaben wurden hierzu gemacht: „Abschaffung der Indexfortschreibung“, „die Zweijahresfrist ist unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht sinnvoll“ und „Fortschreibungsmethodik muss individueller werden“.

Von den Befragten der Gruppe AG, die der Auffassung waren, dass die Regelungen geändert oder ergänzt werden sollten, wurden u.a. folgende Angaben gemacht:

- „Der qualifizierte Mietspiegel ist überflüssig, da er neue Formalien schafft, die einzuhalten sind. Gute einfache MSP mit empirischer Datenerhebung tun es auch.“

- „Verpflichtung zur Fortschreibung nach zwei Jahren sollte entfallen und durch eine solche nach einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse ersetzt werden.“
- „Vorgaben dahingehend, dass die Vergleichsmiete tatsächlich relativ genau erkennbar wird.“
- „Regelbeispiele für anerkannte wissenschaftliche Grundsätze.“
- „Einheitliche und leicht verständliche Regelungen.“

Auch die Befragten der Städte mit einfachem Mietspiegel bzw. ohne Mietspiegel konnten in eigenen Worten ihre Meinung zum Thema Mietspiegel äußern (FB EKMS, Frage 21).

Bei den Städten mit einfachem Mietspiegel machten fast 46 % der Städte (N=125) von dieser Möglichkeit Gebrauch. Insbesondere (häufigste Nennungen) wurde nochmals explizit darauf hingewiesen, dass:

- „der einfache Mietspiegel gute Dienste leistet und völlig ausreichend ist“ (rund 35 % der Nennungen)
- „die Regelungen für sämtliche Mietspiegelarten vereinheitlicht werden sollten“ (etwa 18 % der Nennungen)
- „bei der Finanzlage der Kommunen gerade noch die Erstellung eines einfachen Mietspiegels machbar ist, die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus Kostengründen auf keinen Fall in Frage käme und der Nutzen eines qualifizierten Mietspiegels sowieso in keinem Verhältnis zu den Kosten stünde“ (fast 11 % der Nennungen)
- „der Mietspiegel insgesamt nicht überbewertet werden sollte, da der Mietspiegel lediglich die Richtung, eine Orientierung angibt, der Mietpreis aber letztendlich am Markt durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird

und die Vertragsfreiheit zwischen den Mietparteien gewahrt werden sollte“ (knapp 6 % der Nennungen)

In der Gruppe SoM waren es 40 % (N=165) der Befragten, die die Gelegenheit nutzten, ihre Meinung zum Thema Mietspiegel kundzutun. Die häufigsten Nennungen mit rund 39 % entfielen auf das Thema Kosten/Nutzen. Es wurde bei diesem Item immer wieder darauf verwiesen, dass die Erstellung eines Mietspiegels sehr zeitaufwendig ist und durch die hohen Kosten für die Erstellung und Pflege eines Mietspiegels insgesamt ein Aufwand entsteht, der unter wirtschaftlichen Aspekten unangemessen ist. Weitere Meinungen waren unter anderem, dass:

- „ein Mietspiegel für ihre Stadt nicht erforderlich oder notwendig ist“;
- „der Preis sich über den Markt und nicht über den Mietspiegel regelt und letztlich ein weiterer Datenfriedhof entsteht, der teuer erstellt und gepflegt werden muss“;
- „es andere Prioritäten in der Stadt gibt“;
- „die Regulierung über den Markt erfolgt“;
- „die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bzw. die Miethöhen auch nicht anders sind als bei Vorhandensein eines Mietspiegels“;
- „ein Mietspiegel nur in Städten mit einem ausgesprochenen Vermietermarkt zum Schutz der Mieter einen Sinn macht, ansonsten der Markt im freien Spiel der Kräfte die Mietpreishöhen zutreffend regelt“;
- „die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für kleinere Städte finanziell und personell nur schwer umsetzbar ist oder ein relativ geringer Datenbestand zu nicht repräsentativen Ergebnissen führt“.

Ungefähr 3 % der Befragten der Gruppe SoM (N=165) machten deutlich, dass bei einer Vereinheitlichung der Regelungen zur Mietspiegelerstellung (sowohl einfacher als auch qualifizierter Mietspiegel), die Erstellung eines Mietspiegels in Erwägung gezogen würde.

7 Schlussbetrachtung

7.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kapitel 5 wurde zum methodischen Vorgehen über die Erhebung und deren Güte sowie die Zielgruppen berichtet. Die schriftliche Erhebung der Daten anhand von Fragebögen (siehe Anhang 2, 4 und 6) bei den drei Zielgruppen, den Städten mit qualifiziertem Mietspiegel, den Amtsgerichten in diesen Städten mit qualifiziertem Mietspiegel und den Städten mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel, erwies sich als sinnvoll. Die hohen Rücklaufquoten in den drei Gruppen sichern nicht nur die Repräsentativität und Aussagestärke der Ergebnisse, sondern machen gleichzeitig die große Bedeutung deutlich, die von den Beteiligten dem Thema beigemessen wird. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung nochmals in knapper Form zusammengefasst.

Verbreitungsgrad und Einflussfaktoren: Lässt man die Stadt mit weniger als 20 TEW und einem qualifizierten Mietspiegel in den neuen Bundesländern außen vor, so liegt der gegenwärtige Verbreitungsgrad der Städte mit mehr als 20 TEW und einem qualifizierten Mietspiegel bei 8,6 %. Verglichen mit dem Verbreitungsgrad einfacher Mietspiegel (ebenfalls in Städten mit mehr als 20 TEW) mit rund 41 % erscheint diese Quote zunächst gering.

Bei näherer Betrachtung der Einwohnerkategorien und einem vergleichenden Blick auf die Städte mit mehr als 50 TEW und einfachem Mietspiegel, zeigt sich allerdings folgendes Ergebnis:

Es wurde festgestellt, dass aus bundesweiter Sicht mit steigender Einwohnerkategorie der Anteil der Städte steigt, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellt haben (siehe Abb. 7, S. 196). In den beiden Einwohnerkategorien über 500 TEW und 250 bis unter 500 TEW wurden die Erwartungen, dass eine Vielzahl von Städten einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, mit einer Quote von 67 % bzw. 40 % mehr als erfüllt. Aber auch in der Städtegruppe 100 bis unter 250 TEW mit einer Quote von rund 23 % kann unter Berücksichtigung, dass es das neue Rechtsinstrument erst seit knapp 4 Jahren gibt, von einem eher positiven Ergebnis gesprochen werden.

Lediglich in den untersten Einwohnerkategorien 50 bis unter 100 TEW und 20 bis unter 50 TEW ist mit 11,1 % bzw. 2,6 % aus gesamtdeutscher Sicht das Interesse an der Erstellung qualifizierter Mietspiegel eher zurückhaltend (siehe Abb. 7, S. 196). In einer differenzierten Betrachtung der alten und neuen Bundesländer dieser beiden Städtegruppen sind es vor allem die Städte in den neuen Bundesländern, insbesondere in der Städtegruppe 50 bis unter 100 TEW, die mit einer Quote von 40 % in dieser Städtegruppe dafür sorgen, dass die bundesweite Quote von 11,1 % nicht noch geringer ausfällt (siehe Abb. 13, S. 207).

Dem Wunsch des Deutschen Mieterbundes, dass alle Gemeinden über 50 TEW einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, konnte bisher zwar nicht entsprochen werden, allerdings kann der gegenwärtige Verbreitungsgrad von fast 21 %, der innerhalb von 4 Jahren erzielt wurde, verglichen mit einem Verbreitungsgrad einfacher Mietspiegel von rund 78 %, der erst nach 30 Jahren erreicht werden konnte, mehr als passabel bezeichnet werden. Die doch recht positive Entwicklung des Verbreitungsgrads in Städten mit mehr als 50 TEW lässt den Schluss zu, dass der qualifizierte Mietspiegel in diesen Städten angenommen wurde und die Widerstände relativ gering sind.

Inwieweit der Verbreitungsgrad in den kommenden Jahren erhöht bzw. aufrechterhalten werden kann, muss sich zeigen. Nachdem ein Erstellungsboom qualifizierter Mietspiegel in den Jahren 2001 und 2002, nicht zuletzt aufgrund der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB zu verzeichnen war, ist in den darauf folgenden Jahren das Interesse an der Aufstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegangen. Allerdings beabsichtigen 5 Städte (1 Stadt in der Gruppe 20 bis unter 50 TEW und 4 Städte in den Gruppen mit mehr als 100 TEW), die bereits schon einmal einen qualifizierten Mietspiegel hatten, der zum Zeitpunkt der Erhebung als solcher nach deren Angaben jedoch nicht mehr vorlag, in absehbarer Zeit, ohne konkrete Angabe des Zeitpunkts, eine Neuerstellung.

Von den 290 Städten in der Gruppe EKMS planen 12 Städte (4 %) die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in den Jahren 2004 bis 2008, darunter 5 Städte in der Städtegruppe 20 bis unter 50 TEW und 7 Städte in den Städtegruppen mit mehr als 50 TEW (siehe Abb. 11, S. 204). Inwieweit die Planungen

letztendlich umgesetzt werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Im Zuge einer Internetrecherche im August 2005 konnte bislang nur eine Stadt identifiziert werden, die ihr Vorhaben realisierte. Unterstellt man, dass die 11 Städte mit mehr als 50 TEW ihr Planungsvorhaben bis zum Jahr 2008 realisieren und gleichzeitig keine Abgänge zu verzeichnen sind, so kann die Quote in relativer kurzer Zeit für die Kommunen mit mehr als 50 TEW und qualifiziertem Mietspiegel um 5 Prozentpunkte auf rund 26 % erhöht werden, so dass alles in allem von einer voraussichtlich weiteren positiven Entwicklung gesprochen werden kann.

Einer der Gründe für den bisherigen Verbreitungsgrad in den Städten der Gruppe QMS, ist bei 90,2 % der Befragten in der Vorteilhaftigkeit des qualifizierten Mietspiegels zu sehen (siehe Abb. 15, S. 226). Weitere Gründe liegen einerseits in dem Bestreben der Kommunen, mit der Erstellung einen Beitrag zum Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu leisten, und dem Wunsch der Interessenvertreter der Mieter der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nachzukommen (jeweils 78,4 %).

Demgemäß waren auch die Erwartungen an den qualifizierten Mietspiegel in 81 % der Städte zuversichtlich, während bei 17 % der Städte der Gruppe QMS die Erwartungen weder zuversichtlich waren, noch Bedenken geäußert wurden. Lediglich 2 % hielten die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels für bedenklich. Bei der Beantwortung der Frage 62, ob sich aufgrund der praktischen Erfahrungen mit einem qualifizierten Mietspiegel die Meinung der befragten Teilnehmer der Gruppe QMS über den Wert und Nutzen eines qualifizierten Mietspiegels eher zum Negativen oder Positiven geändert hat, haben 61 % der teilnehmenden Städte auf eine positive Entwicklung verwiesen. Bei 35 % war das Meinungsbild weder positiv noch negativ und lediglich in 4 % der Städte wurden die bislang gemachten Erfahrungen als negativ beurteilt, darunter 1 Stadt (2 %), deren ursprüngliche Erwartungen zuversichtlich waren.

Erfreulich ist die Mitwirkung und die Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern und Dritten (Institute, Universitäten usw.). Mit rund 94 % war die Mitwirkung an der Mietspiegelerstellung der Interessenvertreter der Mieter sehr rege (FB QMS, Frage 15). Obwohl der Wunsch nach der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels bei den Interessenvertretern der Vermieter in den 51

Städten bei Weitem nicht so ausgeprägt ist (fast 63 %, siehe Abb. 15, S. 226), beteiligen sich die Interessenvertreter der Vermieter an der Mietspiegelerstellung in mehr als 90 % der Städte. In knapp 6 % der Städte der Gruppe QMS erfolgte eine Beteiligung an der Mietspiegelerstellung weder durch die Interessenvertreter der Mieter noch durch die der Vermieter. Bei rund 34 % der 51 Städte waren Dritte, bei ungefähr 25 % der Städte Amtsgerichte und bei fast 12 % der Städte Landgerichte in die Mietspiegelerstellung involviert. Weitere Beteiligte waren in rund $\frac{1}{4}$ der Städte zumeist die jeweils ansässigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

In sämtlichen Städten der Gruppe QMS war die Stadt an der Mietspiegelerstellung federführend beteiligt (FB QMS, Frage 16). Weitere Mitwirkende (in erster Linie die Interessenvertreter der Mietparteien) beteiligten sich an der Erstellung in unterschiedlichster Art und Weise. Bei etwas mehr als der Hälfte der Städte waren die Interessenvertreter in beratender Funktion an der Mietspiegelerstellung beteiligt. Bei rund $\frac{1}{4}$ der 51 Städte haben die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter aktiv entweder an der Datenerhebung, der Datenlieferung oder der Datenauswertung mitgearbeitet. Bei 6 % der Städte beteiligten sich die Interessenvertreter lediglich bei der Verabschiedung bzw. Beschlussfassung des qualifizierten Mietspiegels. In über $\frac{3}{4}$ der Städte erfolgte die Mitwirkung der Beteiligten in einem für die Erstellung extra eingerichteten Arbeitskreis „Mietspiegel“ (Mietspiegelkommission oder Mietspiegelbeirat). Von einer klaren Mehrheit der Kommunen wurde darauf hingewiesen, dass die Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Mietparteien und Dritten bei der Mietspiegelerstellung durchweg positiv war (siehe Abb. 16, S. 228).

Trotz der guten Resonanz, die der qualifizierte Mietspiegel in den befragten Städten genießt, findet dieses Instrument nur in beschränktem Umfang Verwendung. In 37 % der teilnehmenden Städte werden die Daten und Ergebnisse, die mit dem qualifizierten Mietspiegel zur Verfügung gestellt werden, überhaupt nicht städtepolitisch genutzt. In den übrigen 63 % der Städte dient das Zahlenmaterial mehrheitlich zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe (siehe Abb. 17, S. 230).

Ein weiterer Grund, der für den Verbreitungsgrad relevant ist, ist offensichtlich in den Erstellungskosten zu sehen. Rund 4 % der 51 Städte der Gruppe QMS

teilten mit, dass auf eine Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus Kostengründen verzichtet wird. Bei etwa 39 % der Städte ist in den kommenden Jahren eine erneute Erstellung, ebenfalls aus Kostengründen und aufgrund der finanziell angespannten Haushaltslage, gefährdet. Die Erstellungskosten und die Finanzlage der Kommunen sind auch bei rund 75 % der Städte der Gruppe EKMS die wesentliche Ursache, weshalb auf die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eher verzichtet wird.

Bei den von den Städten genannten Erstellungskosten gilt festzuhalten, dass es sich aufgrund des öffentlichen Haushalts- und Rechnungswesens lediglich um Schätzungen handelt, da es die kamerale Buchhaltung der Städte bei Eigenleistungen i.d.R. nicht erlaubt, Kosten für einen bestimmten Verwaltungsakt zu benennen. Eine Umstellung der traditionellen Kameralistik auf ein doppisches Rechnungswesen wäre insofern wünschenswert.

Basierend auf den geschätzten Angaben der Erstellungskosten zeigt sich, dass die Kosten erwartungsgemäß von einer Vielzahl von Faktoren (Art der Befragung, Auswertungsmethode) abhängig sind. Die Erstellung und Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel verursacht in den Städten mehr oder weniger hohe Kosten, je nachdem, in welchem Umfang die jeweiligen Kostenfaktoren (Datenerhebung, Art der Befragung, Beauftragung Dritter usw.) zum Tragen kommen.

Bei den 39 Städten, die Angaben zu den Kosten der Mietspiegelerstellung machen konnten, ergibt sich eine Spannweite der Erstellungskosten nach oben mit über 250.000 Euro. Bei 59 % der Städte, die die Eigen- und Fremdkosten benennen konnten, liegen die Erstellungskosten unter 50.000 Euro, bei rund 87 % unter 100.000 Euro und in 13 % der Städte bei mehr als 100.000 Euro, wobei ein Zusammenhang zwischen der Größe der Stadt und den Erstellungskosten nicht festzustellen ist (siehe Tab. 10, S. 213). Aus der Tabelle 10 wird aber auch deutlich, dass trotz weitestgehend identischer Kostenfaktoren die Erstellung in Städten höherer Einwohnerkategorien geringere Kosten verursachen kann als in Städten niedrigerer Einwohnerkategorien. Innerhalb der Einwohnerkategorien streuen die Erstellungskosten wiederum zwischen den Städten bei teilweise identischen Kostenfaktoren in erheblichem Umfang.

Die Kosten der Fortschreibung liegen bei den 34 Städten, die dazu Angaben machen konnten, mit einer Spannweite nach oben bei über 250.000 Euro, je nachdem, welche Art der Anpassung gewählt wurde und in welcher Einwohnerkategorie sich die Stadt befindet. Beim Gros der Städte erfolgt eine Anpassung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex (VPI), wobei bei der Mehrzahl der Städte Fortschreibungskosten unter 30.000 Euro anfallen (siehe Tab. 11, S. 217).

Kostenträger sind zu 80 % die Städte. Lediglich in knapp 20 % der Städte erfolgt eine Beteiligung an den Kosten durch die Interessenvertreter oder sonstige Institutionen (z.B. Banken, Kreisverwaltung, Bundesland). Der Großteil der Städte (43 %) würde es begrüßen, wenn sich auch die Interessenvertreter an den Erstellungskosten beteiligten (siehe Abb. 14, S. 218).

In 25 Städten der Gruppe QMS wird für die Ausgabe der Mietspiegelbroschüre eine Gebühr zwischen 0,25 Euro und 10,00 Euro verlangt (siehe Tab. 12, S. 220), die, wie in einer Beispielrechnung gezeigt wurde, in den meisten Städten nicht ausreicht, um eine Kostendeckung zu erwirtschaften. Einnahmen durch Werbeanzeigen sind dürftig und nach Auskunft einiger Städte eher rückläufig, so dass aus dieser Richtung von Dritten wenig zu erwarten sein wird. Eine Finanzierung der Kosten über die Verkaufserlöse der Mietspiegelbroschüren und die Platzierung von Werbeblöcken wird, wenn überhaupt, somit nur zu einem geringen Teil möglich ist. Eine Erhöhung der Gebühr zur Kostendeckung wird nur schwerlich möglich und auch aus Gerechtigkeitsgründen eher bedenklich sein.

Während eine Großstadt darauf verwies, dass die Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe die primäre Finanzierungsquelle sind und die Erstellungskosten durch Einnahmen im sechsstelligen Bereich ohne weiteres gedeckt werden, ist in 12 % der 51 Städte der Gruppe QMS, die den qualifizierten Mietspiegel ebenfalls zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe nutzen, eine Neuerstellung gefährdet. Da der qualifizierte Mietspiegel in einer Vielzahl von Städten zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe herangezogen wird (siehe Abb. 17, S. 230), wäre zu prüfen, ob nicht eine Finanzierung der Erstellungskosten generell aus den Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe möglich ist.

Neben dem Kostenfaktor spielt aber auch die Zufriedenheit mit dem einfachen Mietspiegel eine bedeutende Rolle. Es hat sich gezeigt, dass eine nicht unerhebliche Zahl der Städte der Gruppe SeM (rund 35 %) die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels nicht für erforderlich hält, da der einfache Mietspiegel in diesen Städten ausreichend ist und gute Dienste erweist. In ebenfalls etwa 35 % der Städte der Gruppe SoM wird die Notwendigkeit eines Mietspiegels (einfach und qualifiziert) aufgrund der geringen Einwohnerzahl oder aber auch, weil der Mietmarkt ohne Mietspiegel funktioniert, grundsätzlich als nicht erforderlich erachtet.

Mietniveau und Mietentwicklung: Die Analyse über die Mietentwicklung und die derzeitige Miethöhe in den Städten mit qualifiziertem Mietspiegel und in den Städten mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel führt auf der Datengrundlage des Ring Deutscher Makler und der F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH zu teilweise unterschiedlichen Ergebnissen.

Bei der Betrachtung des Mietniveaus ist auf der Grundlage beider Datenbasen für das Jahr 2004 in der Gruppe QMS das Mietniveau um 10 % (Datenbasis: F+B) bzw. um rund 20 % (Datenbasis: RDM) höher als in den anderen Gruppen (siehe Abb. 20, S. 241 und Abb. 23, S. 245). Insgesamt kann bei der Betrachtung des Miethöheniveaus und bei Zugrundelegung beider Datenbasen von einer mietenverzerrenden Wirkung qualifizierter Mietspiegel gesprochen werden. Die Feststellung ist allerdings dahingehend zu relativieren, dass sich in der Gruppe QMS die Mehrheit der großen und hochpreisigen Ballungsgebiete befindet (bspw. Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Essen, Duisburg, usw.). Die Ursachen für die Unterschiede dürften vielmehr auf Einflussgrößen wie die Ortsgröße, regionale Aspekte, einen Nachfrageüberhang, ein höheres Einkommensniveau und eine höhere Kaufkraft zurückzuführen sein.

Der Vergleich der Mietentwicklung auf RDM-Datenbasis, bei der nur Neuvertragsmieten (Erstbezug und Wiedervermietungen) die Grundlage der Analyse bilden, macht deutlich, dass der Mietanstieg in dem betrachteten Zeitraum der Jahre 2000 bis 2004 bei den Städten, die einen qualifizierten Mietspiegel eingeführt haben, im Mittel deutliche Unterschiede im Vergleich zu den Städten mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel aufweist (siehe Abb. 29, S. 255). Insofern könnte zunächst eine preistreibende Wirkung qualifizierter

Mietspiegel vermutet werden. Allerdings gibt es in allen drei Gruppen auch Städte, die teilweise Steigerungsraten von bis zu 20 % ausweisen, aber auch Städte, die Rückgangsraten von mehr als 10 % zu verzeichnen haben.

Nach der F+B-Datenbasis, bei der sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten berücksichtigt werden, hat das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels nicht mehr oder weniger Einfluss auf die Änderungsraten bei den Mieten wie das Vorhandensein eines einfachen Mietspiegels. Auch bei den Daten von F+B kommt es in beiden Gruppen zu Steigerungsraten von mehr als 15 %, aber auch zu Rückgangsraten von 2 % bis 8 % (siehe Abb. 32, S. 259).

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen. Bei der Anpassung kann eine Stichprobe oder eine Indexfortschreibung gemäß dem Verbraucherpreisindex (VPI) zugrunde gelegt werden, wobei in der Mehrzahl der Städte die kostengünstigere Indexfortschreibung umgesetzt wird (siehe Abb. 40, S. 273). Mit der Anpassungs- und Neuerstellungspflicht verfolgt der Gesetzgeber insgesamt das Ziel, dass mit dem Mietspiegel die Marktentwicklung zeitnah dargestellt wird. Mit der zweijährigen Anpassungspflicht in der Form der preisgünstigen Indexfortschreibung wird der Mietspiegel zwischen den jeweiligen Neuerstellungsterminen nicht den tatsächlich bezahlten Mieten angepasst, vielmehr soll mit der Indexfortschreibung eine Realwertsicherung der Mieten in Höhe des VPI sichergestellt werden. Vergleicht man die Mittelwerte der Gruppe QMS beider Datenbasen (RDM: 7,6 % und F+B: 5,6 %) mit dem Mittelwert des VPI (6,2 %), so wird deutlich, dass sich die Steigerungsraten der Gruppe QMS im Mittel auf vergleichbarem Niveau bewegen wie der VPI. Insofern kann nicht von einer preistreibenden Wirkung qualifizierter Mietspiegel gesprochen werden, die Steigerungsraten entsprechen lediglich der Geldwertsicherung entsprechend dem VPI.

Während bei den Städten mit einfachem Mietspiegel auf der Grundlage der F+B-Daten die gleiche Wirkung erzielt wird, bleiben die Mittelwerte in den Städten mit einfachem bzw. ohne Mietspiegel auf der Basis des Datenmaterials der RDM-Immobilienpreisspiegel deutlich hinter der Entwicklung des VPI zurück, oder anders ausgedrückt: die Realwertsicherung der Mieten wird in

diesen Gruppen lediglich auf einem wesentlich niedrigeren Niveau gewährleistet.

Markttransparenz: Bei der Überprüfung, ob und inwieweit mit dem qualifizierten Mietspiegel eine Verbesserung der Markttransparenz einhergeht, konnten bei beiden Dimensionen des Informationsmediums erhebliche Schwächen festgestellt werden.

Immerhin konnten sämtliche Städte die Auswertungsmethode benennen, wobei in den meisten Städten (65 %) die Daten nach der Tabellenmethode ausgewertet werden. 29 % setzen auf die Regressionsmethode und in 6 % der Städte kommt eine Kombination von Tabellen- und Regressionsmethode zur Anwendung (siehe Abb. 36, S. 266). Die Tatsache, dass 6 % der teilnehmenden Städte der Gruppe QMS das Auswahlverfahren nicht nennen konnten - in 43 % kommt als Auswahlverfahren die einfache Zufallsstichprobe zum Einsatz, 29 % wenden die geschichtete Zufallsstichprobe an und 22 % führen eine Vollerhebung durch (Abb. 34, S. 263) -, ist allerdings ebenso wenig zufriedenstellend wie die Einhaltung der Regelung zur Fortschreibung der Mietspiegel und die Einbeziehung der Wohnwertmerkmale bei der Mietspiegelerstellung.

Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels werden lediglich in 63 % der Städte der Gruppe QMS alle fünf im Gesetz genannten mietpreisbildenden Faktoren, die zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, berücksichtigt. 29 % beziehen in die Mietspiegelerstellung vier Wohnwertmerkmale und 8 % lediglich drei Wohnwertmerkmale mit ein. Den Wohnwertmerkmalen wird von den Teilnehmern der Gruppe QMS dabei unterschiedliche Bedeutung zugemessen, wobei der Lagefaktor in rund 25 % der Städte überhaupt keine Berücksichtigung findet (siehe Abb. 41, S. 280). Obgleich es sich nur um eine Sollvorschrift handelt und der Mietspiegelersteller selbst entscheidet, welche und wie viele der Wohnwertmerkmale für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden, wäre es wünschenswert, wenn aus Gründen der Vollständigkeit der Informationen aber auch aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber bestimmte Rechtsfolgen an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sämtliche mietpreisbildenden Faktoren berücksichtigt würden. Dies gilt nicht nur, aber vor allem auch für den Lagefaktor, auch wenn es sich hierbei um jene der fünf im

Gesetz genannten Einflussgrößen handelt, die am schwierigsten zu ermitteln sein wird. Dementsprechend ist auch die Einstellung der Befragten in der Gruppe AG, die mit einer überwältigenden Mehrheit eine Berücksichtigung sämtlicher Wohnwertmerkmale befürwortet (siehe Abb. 41, S. 280).

Im Hinblick auf die Aktualität der Informationen werden im Sinne der Interessenvertreter der Vermieter in 67 % der Städte die Neuvertragsmieten mindestens zur Hälfte bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt. Dem Wunsch der Interessenvertreter der Mieter, die Neuvertragsmieten nur entsprechend dem tatsächlichen Marktgeschehen zu berücksichtigen, wird bei großzügiger Auslegung lediglich in 3 Städten (7 %) entsprochen (siehe Abb. 37, S. 269).

Die Mehrzahl der Befragten der Gruppe QMS (88 %) bezieht sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten innerhalb der gesetzlichen Frist von bis zu 4 Jahren mit ein. Auf unsere Frage, welche Mietlaufzeiten bei der Erstellung berücksichtigt werden sollten, teilte der Großteil der Städte mit (rund 67 %), dass die derzeitige Regelung „Rückbezug von 4 Jahren“ angemessen ist (siehe Abb. 38, S. 271).

Im Durchschnitt beträgt die Zeitspanne zwischen der Datenerhebung und Datenveröffentlichung 5,6 Monate, wobei mit steigender Einwohnerkategorie auch der Zeitraum zwischen Datenerhebung und Datenveröffentlichung steigt. Der kürzeste Zeitraum mit knapp 1 Monat wurde von einer Stadt mit weniger als 50 TEW genannt, der längste mit 15 Monaten von einer Stadt mit mehr als 500 TEW (siehe Abb. 39, S. 272).

Bei unserer Frage, wie die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt bzw. erfolgen soll, stand mit Abstand an erster Stelle die Fortschreibung auf der Grundlage des VPI (61 %), in 26 % der Städte wurde die Anpassung auf der Grundlage einer Stichprobe und in 13 % eine andere Anpassung genannt (siehe Abb. 40, S. 273). Von den uns zur Analyse vorliegenden 43 Mietspiegeln sind 17 Mietspiegel fortgeschrieben worden. Bei einigen der 17 fortgeschriebenen Mietspiegel offenbarten sich erhebliche Mängel (vgl. S. 273 ff.). Die Einhaltung der Regelung, qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben ist nicht gewährleistet. Obwohl die Vorschriften eindeutig sind,

wie die Anpassung qualifizierter Mietspiegel zu erfolgen hat, wurde in 3 Städten (18 %) auf eine sachgemäße Anpassung gemäß den gesetzlichen Vorschriften verzichtet. Aber auch die Angaben von 2 Städten, wie die Anpassung erfolgen soll „Einschätzung von Sachverständigen, Interessenverbänden, Stichprobe unterstützend“ bzw. durch die „Auswertung individueller Datenquellen, z.B. lokaler Wohnungsmarkt, Zeitungsinserate, statistischer Index des Landes, etc.“, ist eher bedenklich. Sowohl aufgrund der gesetzlichen Vorschrift, aber auch aus Gründen der Glaubwürdigkeit und Richtigkeit der im Mietspiegel enthaltenen Werte, hat eine Anpassung qualifizierter Mietspiegel nach Ablauf von 2 Jahren (im Falle einer Indexfortschreibung nur durch den zulässigen VPI) immer zu erfolgen, auch wenn diese zu dem Ergebnis führt, dass es keine Änderungen gibt.

Aber nicht nur die Informationsqualität per se, sondern auch die Qualität der Informationsträger ist gemessen an den Kriterien, die erfüllt sein sollten, damit von einem transparenzförderlichen Effekt gesprochen werden kann, bis auf einen Mietspiegel wenig zufriedenstellend. Positiv ist allenfalls, dass der qualifizierte Mietspiegel verfügbar und der breiten Öffentlichkeit in allen Gemeinden zugänglich ist. Es zeigt sich, dass, bis auf das Kriterium der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit (100 %), bei allen anderen Kriterien erhebliche Defizite bestehen, wenn die Qualität des Informationsträgers zu einer Erhöhung der Transparenz führen soll. In 98 % der 43 analysierten Mietspiegel wird der räumliche und sachliche Anwendungsbereich aufgeführt, in nur 9 % der Mietspiegel der konkrete zeitliche Geltungsbereich. Aus 12 % der Mietspiegel wird nicht ersichtlich, ob es sich überhaupt um einen qualifizierten Mietspiegel handelt. Ob und von wem der qualifizierte Mietspiegel als solcher anerkannt wurde, geht nur aus 54 % der Mietspiegel hervor. Gerade mal bei 9 % der Mietspiegel ist eine Dokumentation enthalten bzw. wird darauf verwiesen, dass zum qualifizierten Mietspiegel eine Dokumentation erhältlich ist (siehe Abb. 45, S. 294). Man sieht, die Mängelliste ist doch recht lang. Kein Mietspiegel gleicht dem anderen, die verwendeten Kriterien, nach denen die Mietspiegel aufgestellt werden, sind teilweise undurchsichtig, eine Dokumentation, wie die Daten für den Mietspiegel zustande kommen, fehlt meistens.

Streitpotential: Mit der Frage, ob der qualifizierte Mietspiegel ein Instrument zur Streitvermeidung ist, wurde auf einer Notenskala von 1 = stimme überhaupt

nicht zu bis 5 = stimme voll zu, die Einschätzung der Befragten in den unterschiedlichen Gruppen gemessen (siehe Abb. 47, S. 298). Lediglich in der Gruppe QMS wird bei einem Mittelwert von 4,5 die Ansicht vertreten, dass der qualifizierte Mietspiegel ein Instrument zur Streitvermeidung ist. Bei den beiden Gruppen SoM und SeM ergaben sich Mittelwerte von 3,4 bzw. 2,8. Die positive Einschätzung der Gruppe QMS wird von der Gruppe AG (Mittelwert: 2,2) nicht geteilt. Vergleicht man die Mittelwerte der Städtegruppe QMS mit dem arithmetischen Mittel der Gruppe AG, so zeigt sich doch eine erhebliche Diskrepanz. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da die Gruppe AG tagtäglich mehr oder weniger mit gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen konfrontiert ist und die Einschätzung dieser Gruppe letztlich auf konkreten Erfahrungswerten beruht.

Da beim Statistischen Bundesamt keine Statistik über die jährlich stattfindenden Mieterhöhungsverfahren geführt wird, wurden die Amtsgerichte aufgrund ihrer praktischen Erfahrungen um Einschätzung der jährlich an ihrem Amtsgericht stattfindenden Mieterhöhungsverfahren gebeten. Von den 32 Amtsgerichten, die an der Umfrage teilnahmen, konnten 31 % Angaben zu den jährlich stattfindenden gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen machen. Danach kam es in den Jahren 2001 bis 2003 nach Angaben dieser Amtsgerichte bei den gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen zu einer Steigerung von rund 2,9 %. Der Anteil der Mieterhöhungsverfahren, gemessen an den jährlich stattfindenden Mietrechtsverfahren dieser Amtsgerichte, beträgt im Jahresdurchschnitt ungefähr 12 %. Die Einschätzung von etwa der Hälfte der Teilnehmer in der Gruppe AG, dass den gerichtlichen Verfahren über Mieterhöhungsstreitigkeiten nicht entgegengewirkt wird, ist begründet (FB AG, Frage 21).

Im Zusammenhang mit der Prüfung, wie sich das Streitpotential entwickelt hat, wollten wir auch von den Befragten der Gruppe AG wissen, ob die Einführung des qualifizierten Mietspiegels generell zu einer Entlastung der Amtsrichter beiträgt. Nach Ansicht von 62 % der Amtsrichter führt die Einführung zu einer Erleichterung und Vereinfachung bei prozessualen Mieterhöhungsauseinandersetzungen, während rund $\frac{1}{3}$ der Befragten gegenteiliger Meinung sind (siehe Abb. 51, S. 306).

Amtsrichterliche Praxis: Wichtig erschien uns im Kontext mit der amtsrichterlichen Praxis zunächst die Frage, ob der Mietspiegel überhaupt die Voraussetzungen des § 558d BGB erfüllt und ob diese auch hinreichend dokumentiert werden, damit der qualifizierte Mietspiegel als solcher zu betrachten ist (FB AG, Frage 14). Von 80 % der befragten Amtsrichter wurde dies bejaht und von 20 % mit der Begründung verneint, dass bspw. keinerlei Dokumentation vorhanden ist, die wissenschaftlichen Methoden nicht ausreichend dargelegt wurden oder kein Ratsbeschluss vorliegt. Zwei Amtsrichter machten auch darauf aufmerksam, dass die gesetzlichen Fristen für die Fortschreibung bzw. Neuerstellung nicht eingehalten wurden.

Wenig zufriedenstellend war die Uneinigkeit zwischen den Kommunen und Amtsrichtern, aber auch unter den Amtsrichtern, ob ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt oder nicht. Lediglich in 14 Städten (61 %) waren die Kommunen und Amtsrichter einer Meinung darüber, dass ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Einigkeit zwischen der Kommune und dem Amtsgericht besteht auch in 1 Stadt (4 %), dass es sich beim derzeit vorliegenden Mietspiegel um keinen qualifizierten Mietspiegel mehr handelt (Ablauf der Gültigkeitsdauer). Bei den restlichen 35 % bestehen zwischen den Kommunen und den Amtsrichtern sowie unter den Amtsrichtern selbst unterschiedliche Auffassungen darüber, ob ein qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde existiert (siehe Abb. 49, S. 303).

Differenzierte Meinungen wurden auch bei der Frage festgestellt, ob der Mietspiegel von den Amtsgerichten als Beweismittel anerkannt wird (FB AG, Frage 17). Von 20 % der Amtsrichter wurde richtigerweise darauf aufmerksam gemacht, dass der qualifizierte Mietspiegel kein Beweismittel ist, sondern lediglich eine gesetzliche Vermutung begründet. Von 80 % der Amtsrichter wird der qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel anerkannt.

Schließlich wollten wir von den Amtsrichtern wissen, wie sie die bislang gemachten Erfahrungen mit dem neuen Rechtsinstrument beurteilen und ob das Amtsgericht an der Erstellung beteiligt werden sollte (FB AG, Frage 25 und Frage 4). Lediglich 24 % der Amtsrichter würden eine Beteiligung als sinnvoll erachten, rund 47 % sind gegen eine Beteiligung und 29 % können es nicht sagen. Trotz bestehender Defizite bei einigen qualifizierten Mietspiegeln sind für etwa 85 % der Amtsrichter, die an der Befragung teilnahmen, die bisherigen

Erfahrungen insgesamt positiv. Lediglich 1 Amtsrichter (2 %) teilte mit, dass die bislang gemachten Erfahrungen negativ sind und 13 % kreuzten bei dieser Frage ein weder / noch an.

Wie oft welche Beweisart als Grundlage für die Amtsrichter für ihre Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen dient, wollten wir mit der Frage 19 (FB AG) wissen. Bei 85 % der Amtsrichter dient der qualifizierte Mietspiegel am häufigsten als Entscheidungsgrundlage, gefolgt von gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachten mit rund 42 %. Vergleichsobjekte spielen insgesamt bei den Amtsrichtern keine bedeutende Rolle.

Trotz bestehender Mängel verfügt für etwa 60 % der Amtsrichter der ihnen vorliegende Mietspiegel über einen klaren Aufbau und ist ferner auch leicht verständlich. Rund 26 % der Amtsrichter sehen Mängel bei der Gestaltung und Verständlichkeit der qualifizierten Mietspiegel (siehe Abb. 52, S. 307).

Erstellungspflicht und Vereinheitlichung: Die Mehrzahl der Teilnehmer der Gruppe SeM und SoM hat sich mit einer klaren Mehrheit (80 % bzw. rund 74 %) gegen eine Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ausgesprochen (siehe Abb. 53, S. 312). In der Gruppe QMS ist eine knappe Mehrheit von 51 % gegen eine Mietspiegelpflicht und in der Gruppe AG ist der Großteil der Befragten mit rund 44 % gegen eine generelle Erstellungspflicht qualifizierter Mietspiegel.

Eine Vereinheitlichung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel würden dagegen rund 60 % der Befragten in der Gruppe QMS und der Gruppe AG begrüßen (siehe Abb. 54, S. 313). In den Gruppen SeM und SoM haben sich jeweils nur rund 35 % der Teilnehmer gegen eine Vereinheitlichung ausgesprochen. Die übrigen Teilnehmer in diesen Gruppen würden dagegen eine Vereinheitlichung entweder für alle Mietspiegelarten, nur für den qualifizierten Mietspiegel oder nur für den einfachen Mietspiegel befürworten (siehe Abb. 55, S. 314).

Änderungen und Verbesserungen: Auf unsere offene Frage, ob die gesetzlichen Regelungen geändert oder verbessert werden sollten, wurde von den Teilnehmern der Gruppe QMS wiederholt darauf hingewiesen, dass eine

Vereinheitlichung wünschenswert wäre. Einige der Befragten in dieser Gruppe wünschen sich auch eine Überarbeitung und Konkretisierung der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“. Auffallend war auch, dass sich rund 22 % der Städte dieser Gruppe für eine Änderung der Fortschreibungsmodalitäten aussprachen (bspw. Abschaffung der Zweijahresfrist bzw. individuellere Gestaltung).

In der Gruppe AG sehen 87 % der Befragten keinen Anlass zur Änderung oder Verbesserung der gesetzlichen Regelungen. Die übrigen 13 % sprachen sich auch hier teilweise nochmals für einheitlichere und verständlichere Regelungen aus. Einige Amtsrichter und Kommunen waren gleicher Auffassung, dass die Fortschreibungsmodalitäten zu ändern sind und bspw. die Verpflichtung zur Fortschreibung nach zwei Jahren entfallen sollte. Eine Anpassung sollte nur bei Änderung der Marktverhältnisse erforderlich sein.

Auch die Gruppen SeM und SoM konnten sich in einer offenen Frage allgemein zum Thema Mietspiegel äußern. Im Vordergrund stand auch hier wieder der Wunsch, dass die Mietspiegelerstellung unabhängig von der Art vereinheitlicht werden sollte. Ansonsten teilte das Gros der Städte in der Gruppe SeM mit, dass der einfache Mietspiegel gute Dienste leistet, sich bewährt hat und völlig ausreichend ist. In der Gruppe SoM wurde zumeist von Städten in der Einwohnerkategorie 20 bis unter 50 TEW mitgeteilt, dass kein Bedarf für einen Mietspiegel besteht (z.B. aufgrund zu geringer Einwohnerzahl) und/oder der Mietmarkt auch ohne Mietspiegel funktioniert.

7.2 Bewertung der Ergebnisse

Institutionelle Beherrschbarkeit: Der Vollzug der Maßnahme, inwieweit die Kommunen von der Erstellung qualifizierter Mietspiegel Gebrauch gemacht haben, ist recht erfreulich. Die Widerstände gegen die Implementierung des qualifizierten Mietspiegels sind eher gering; insgesamt sind die Bemühungen der Kommunen, qualifizierte Mietspiegel aufzustellen, erkennbar und aner kennenswert. Berücksichtigt man, dass die Erstellung qualifizierter Mietspiegel nicht zu den Pflichtaufgaben der Kommunen zählt, ist der Verbreitungsgrad in den Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern innerhalb der kurzen Laufzeit von 4 Jahren durchaus zufriedenstellend. Die relativ guten Erfahrungen, welche die Kommunen offenbar mit diesem Instrument bislang haben, und die recht positive Zusammenarbeit mit Dritten werden dem zukünftigen Verbreitungsgrad nicht abträglich sein. Des Weiteren zeigen die geplanten Erstellungen, dass das Instrument die Zielgruppe der Kommunen erreicht hat und ein Interesse für die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist.

Im Zusammenhang mit Hartz IV dürfte das Interesse an der Erstellung qualifizierter Mietspiegel möglicherweise noch ansteigen und bestehende Widerstände und Vorbehalte dürften weiter in den Hintergrund treten. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere für größere Städte der Gruppe SeM, die derzeit noch mit einem einfachen Mietspiegel zufrieden sind, da der Bund von den Städten bisher bereitgestellte Gelder für Unterkunftskosten zurückfordert und die bisherige Beteiligung an den Unterkunftskosten von Empfängern des Arbeitslosengeldes II auf Null senken möchte. Für die Kommunen als Träger der Grundsicherung wird eine objektive und informative Berechnungsgrundlage in Zukunft unerlässlich sein, wenn Auseinandersetzungen mit dem anspruchsberechtigten Personenkreis vermieden werden sollen.

Die missliche Frage der Kosten, ebenso die Frage, wer der Kostenträger der Mietspiegelerstellung sein soll, wirkt sich negativ auf den Verbreitungsgrad aus. Die Kosten selbst hält der Verfasser aus Gründen der kameralen Buchhaltung für schwer bezifferbar. Die unterschiedlichen, wohl gemerkt „geschätzten“ Angaben bei den Erstellungskosten zwischen und innerhalb der Städtegruppen tragen ihr Übriges dazu bei. Allerdings dürfte die Frage der Finanzierung und damit nach dem Kostenträger unter dem Gesichtspunkt der Berechnung der

Fehlberechnungsabgabe, der Berechnung der Grundsicherung nach Hartz IV sowie weiterer städtepolitischer Anwendungsmöglichkeiten, bei denen die Kommunen wesentliche Nutznießer des qualifizierten Mietspiegels sind, an Bedeutung verlieren. Als einer der wichtigsten Nutznießer qualifizierter Mietspiegel, aber auch unter dem Aspekt der öffentlichen Daseinsfürsorge, sind die Kommunen als Kostenträger gefordert.

Während die Implementierung als überaus positiv zu bewerten ist, zeigen sich bei der Umsetzung der gesetzlichen Mindestanforderungen doch Mängel, die die Zielkonformität, insbesondere die Zielsetzung einer objektiven Markttransparenz, gefährden. Schwächen treten bei der Realisierung der Zusatzvorschriften sowohl bei der Aktualisierungspflicht und der Anerkennung als auch bei der Nachprüfbarkeit der wissenschaftlich anerkannten Methoden auf. Die Unzulänglichkeiten sind als Folge der Eigendeklaration anzusehen, die wiederum auf eine nicht ausreichend restriktive gesetzliche Regelung zurückzuführen ist und mehr oder weniger dahingehend Missbrauchsmöglichkeiten eröffnet, dass der Mietspiegel als qualifiziert bezeichnet werden kann, ohne jedoch die entsprechenden Voraussetzungen dafür zu erfüllen.

Insgesamt sind in der Gruppe AG hinsichtlich des neuen Rechtsinstruments keine gravierenden Widerstände erkennbar. Trotz bestehender Defizite bei einigen Mietspiegeln wird der qualifizierte Mietspiegel insgesamt positiv beurteilt und häufig als Grundlage für die richterlichen Entscheidungen herangezogen. Die Feststellung, dass in knapp 35 % von 23 Städten eine Disharmonie zwischen den Kommunen und den Amtsrichtern, aber auch teilweise Uneinigkeit unter den Amtsrichtern darüber besteht, ob der qualifizierte Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558d BGB erfüllt und als solcher zu betrachten ist, ist allerdings höchst bedenklich. Unter den Gesichtspunkten „Vertrauen und Akzeptanz der Mietparteien“ in den qualifizierten Mietspiegel oder „Reduzierung des Streitpotentials“ dürften Meinungsverschiedenheiten über die Qualifizierung des Mietspiegels nicht gerade förderlich sein. Negativ ist auch die Feststellung, dass, obwohl der qualifizierte Mietspiegel kein Beweismittel im Sinne der ZPO ist, von den Amtsrichtern so stark über den Gesetzgeber hinausgegangen wird und (teilweise minderwertig erstellte) qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel genutzt werden.

Abgesehen von der Gruppe AG, die mit einer Mietspiegelverpflichtung womöglich eine Entlastung verbindet, lässt sich bei den Städtegruppen im Großen und Ganzen ein bestimmter Trend ausmachen: Mietspiegelverpflichtung nein - Vereinheitlichung ja.

Zielkonformität: Grundsätzlich beabsichtigt der Gesetzgeber, dass die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel den Interessen beider Mietparteien dienlich ist und das lokale Mietpreisgefüge frei von wie auch immer gearteten Interessen objektiv dargestellt wird. Insofern würde es also der Absicht des Gesetzgebers widersprechen, wenn von der Erstellung qualifizierter Mietspiegel eine mietpreisdämpfende oder mietpreistreibende Wirkung ausgehen würde. Die Ergebnisse machen deutlich, dass weder ein mietpreisdämpfender noch ein mietpreissteigernder Effekt erkennbar ist. Das Instrument ist insoweit mit dem Kriterium der Zielkonformität vereinbar, da vom qualifizierten Mietspiegel offensichtlich keine mietenverzerrenden Wirkungen ausgehen, sondern lediglich Steigerungsraten in Höhe des VPI erkennbar sind, die politisch gewollt sind.

Das Ziel des Gesetzgebers, mit der Einführung qualifizierter Mietspiegel die Streitigkeiten im Mieterhöhungsverfahren zu reduzieren, konnte unter dem Aspekt der Verringerung gerichtlicher Mieterhöhungsverfahren bislang nicht erfüllt werden. Will man nicht realitätsfremd sein, war dies auch nicht anders zu erwarten. Es wird mit dem qualifizierten Mietspiegel kaum möglich sein, das Streitpotential messbar beeinflussen zu können. Positiv ist allerdings, dass nach Meinung der Mehrzahl der Amtsrichter die Einführung zu einer Erleichterung und Vereinfachung in gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzungen beiträgt.

Nüchtern betrachtet, ist die Maßnahme unter dem Aspekt der Schaffung und Verbesserung objektiver Markttransparenz, bedingt durch eine teilweise laxen Umsetzung durch die Kommunen und einen zu weichen rechtsverbindlichen Regelungskomplex, nicht sonderlich zielkonform und u.E. dringend nachbesserungsbedürftig. Dies zeigt auch die Forderung der Mehrzahl der Befragten, die eine Vereinheitlichung der Mietspiegelerstellung befürworten. Vereinheitlichung bedeutet, dass die Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel verschärft werden müssen, da eine Vereinheitlichung ja nur auf einer qualitativ höheren Ebene stattfinden kann. Alles andere ist im Grunde

sinnlos, denn sonst würden möglicherweise einzelne Kommunen bei Bedarf die Einheit durch freiwilliges Bessermachen wieder stören. Um nicht in die Mannigfaltigkeit einfacher Mietspiegel abzugleiten, ist eine Qualitätsverbesserung und eine Vereinheitlichung bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel das Gebot der Stunde, wenn der qualifizierte Mietspiegel seinen Informationssegen verbreiten soll.

Die Hauptaufgabe von Mietspiegeln liegt in der Schaffung von Transparenz. Der qualifizierte Mietspiegel soll „objektiv“ frei von wie auch immer gearteten Interessenlagen entstehen und die Markttransparenz verbessern. Zweifelsohne hat die Qualität und Leistungsfähigkeit des Informationsmediums Mietspiegel entscheidenden Einfluss auf die Informationsversorgung der Marktteilnehmer und deren Markttransparenz. Allerdings sind manche Dinge von Natur aus einfach und werden auch immer einfach bleiben: Der qualifizierte Mietspiegel kann nur funktionieren und seine Aufgabe erfüllen, wenn er das Vertrauen der Marktbeteiligten genießt. Dazu müssen den Marktteilnehmern wiederum möglichst umfassende, relevante, objektive, verlässliche und aktuelle Informationen zur Verfügung gestellt werden, kurzum: Je höher die Qualität des qualifizierten Mietspiegels ist, desto mehr wird das Vertrauen der Marktteilnehmer gestärkt und die Akzeptanz erhöht. Eines unserer Ergebnisse zeigt jedoch, dass ein deutliches Defizit in der Qualität qualifizierter Mietspiegel besteht. Diese Mängel liegen einerseits in den wenig restriktiven gesetzlichen Regelungen selbst und andererseits, wie bereits angesprochen, in der unzureichenden Umsetzung der bestehenden Vorschriften, die einer verbesserten, objektiven und informativen Markttransparenz hinderlich sind.

Eine Eigendeklaration dürfte nicht ausreichend sein, das zeigen die zum Teil mangelhaften Ergebnisse einiger qualifizierter Mietspiegel. Bei den untersuchten Mietspiegeln in Verbindung mit den in den Fragebögen gemachten Angaben kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass es sich bei manch einem als qualifiziert gekennzeichneten Mietspiegel im besten Fall um einen einfachen Mietspiegel handelt, der lediglich mit dem Stempel „qualifiziert“ versehen wurde. Die Macht einer Stadt, den Mietspiegel beispielsweise aus Prestige Gründen als qualifiziert zu bezeichnen, ohne die entsprechenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen, geht nach unserer Meinung zu weit. Es ist in der Tat eigenartig, dass an etwas „Freiwilliges“ Rechtsfolgen geknüpft werden und die Marktbeteiligten damit in verschiedenen Kommunen unter-

schiedlichen rechtlichen Bedingungen gegenüberstehen. Für den Vermieter besteht beim Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels keine Freiwilligkeit, sondern eine Mitteilungspflicht, wenn der Mietspiegel konkrete Angaben für die Wohnung enthält, auch wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Der Vermieter hat damit den Mietspiegel zu akzeptieren, den die Stadt anbietet. Mit der Hinweispflicht auf qualifizierte Mietspiegel, wenn dieser Angaben für die Wohnung enthält, wird den übrigen Begründungsmittel nur noch eine Alibifunktion zugewiesen. Fehlt beim Mieterhöhungsverlangen mit einem anderen Begründungsmittel ein Hinweis auf die Werte eines qualifizierten Mietspiegels, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Durch die Hinweispflicht wird praktisch die individuelle Entscheidungskompetenz, auf welches Begründungsmittel der Vermieter sein Erhöhungsverlangen stützen will, ausgehebelt. Da er die Angaben aus dem qualifizierten Mietspiegel sowieso mitteilen muss, macht die Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit einem anderen Begründungsmittel insoweit keinen Sinn, sondern lediglich doppelte Arbeit.

Aufgrund der Anknüpfung von Rechtsfolgen an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels, aber auch des Umstandes, dass die Entscheidungssphäre der Vermieter durch die Hinweispflicht nicht unberührt bleibt, ist eine erhebliche Qualitätssteigerung des Informationsmediums unabdingbar.

Systemkonformität: Mit der Einführung des Vergleichsmietensystems hat der Mietspiegel als Informationsmedium zentrale Bedeutung erlangt. Auch wenn die Verbesserung der Markttransparenz nicht ausdrücklich als mietpreispolitisches Ziel formuliert ist, versucht der Träger der Mietpreispolitik durch die Einführung des qualifizierten Mietspiegels die Informationsgrundlage für die Entscheidungen der Marktbeteiligten durch Zusatzvorschriften, die bei der Erstellung zu berücksichtigen sind, zu objektivieren und zu verbessern. Systemfördernde Handlungen, welche die Funktionsfähigkeit des Marktpreismechanismusses fördern, insbesondere transparenzförderliche Maßnahmen wie die Erstellung von Mietspiegeln, dürften sowohl bei Markt- als auch bei Sozialökonomien außerhalb jeglicher Diskussion stehen.

Zwischen Markttransparenz und der Mietpreispolitik besteht eine Beziehung dergestalt, dass erst durch die Vergleichsmietenregelung und einer damit ein-

hergehenden künstlichen Marktspaltung in Neu- und Bestandsmieten die Bemühungen zur Verbesserung der Markttransparenz durch die Einführung von Mietspiegeln thematisiert und beeinflusst wurden. Inwieweit das Vergleichsmietensystem mit dem System der Sozialen Marktwirtschaft vereinbar ist, ist eine Wertungsfrage, die auf die Gewichtung von Sozialstaatspostulat gegenüber reiner Marktwirtschaft abstellt und in der vorliegenden Arbeit nicht weiter diskutiert werden soll.

Aufgrund der durch die Vergleichsmietenregelung hervorgerufenen Marktspaltung in einen Teilmarkt für Neuvermietung und Bestandsmieten ist allerdings die marktmäßige Koordination ergänzungsbedürftig. Das Mietpreisgefüge des Teilmarkts für Neuvermietung wird zumindest partiell durch andere Informationsmedien (Zeitungsinserate, Internet, Makler usw.) abgebildet und transparent gemacht. In erster Linie ist der Mietmarkt jedoch ein Bestandsmarkt, dessen Mietpreisgefüge ohne einen Mietspiegel überhaupt nicht transparent wird. Der einzelne Marktteilnehmer kann sich zwar durch eigene Marktbeobachtung und Erfahrungen einen Überblick über das Mietniveau verschaffen, da jeder Marktteilnehmer grundsätzlich aus eigener Initiative nach Markttransparenz strebt; allerdings dürfte dies für den einzelnen Marktteilnehmer zum einen sehr langwierig und schwierig sein. Zum anderen werden die gewonnenen Informationen für ihn einen hohen ökonomischen Wert darstellen und er wird entweder nicht bereit oder in der Lage sein, diese der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen - die Ergebnisse bleiben für den Marktteilnehmer damit exklusiv.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel beabsichtigt der Gesetzgeber eine verbesserte Informationsbereitstellung über die wesentlichen Marktdaten zu erreichen. Der qualifizierte Mietspiegel lohnt sich damit für beide Mietparteien, aber auch für weitere Interessierte. Den Anwendern von Mietspiegeln wird auf diese Weise eine Informationsgrundlage zur Disposition gestellt, mit der sie eine vertiefende Einsicht in das Wirtschaftsgeschehen erhalten. Durch qualifizierte Mietspiegel, an die der Gesetzgeber für die Erstellung Mindestanforderungen knüpft, wird es den Anwendern ermöglicht, marktbedeutende objektive Informationen zu erfassen und sinnvoll auszuwerten. Den Anwendern wird mit diesem Instrument eine hochwertige Orientierungs- und Entscheidungshilfe an die Hand gegeben, die frei von wie auch immer gearteten Interessen ist.

Durch die mit dem Vergleichsmietensystem einhergehende Marktsplaltung erscheint es sinnvoll und zweckmäßig, wenn der Träger der Mietpreispolitik die relevanten Informationen des Mietmarktes mittels eines Mietspiegels den Marktbeteiligten für ihre Entscheidungsfindung zugänglich macht, um dadurch den Transaktionskostenpegel für beide Marktseiten zu senken und die Funktionsfähigkeit des Systems zu gewährleisten und zu verbessern.

Systemfördernde Bemühungen des Gesetzgebers, die informative Markttransparenz durch qualifizierte Mietspiegel zu fördern, um dadurch die Realität des hochkomplexen Mietmarktes an das Modell der vollkommenen Konkurrenz anzunähern und den Gleichgewichtspreis, ohne den Marktpreismechanismus anzutasten, in die Nähe des Preises zu bringen, der sich bei Konkurrenz bilden würde, sind nach unserer Meinung angezeigt und durchweg als positiv und systemkonform zu beurteilen. Die Verbesserung objektiver Markttransparenz trägt zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Marktmechanismus bei, verstärkt die marktwirtschaftliche Komponente und entspricht damit marktwirtschaftlichen Handlungsregeln.

Trotz der positiv systemfördernden Wirkung des qualifizierten Mietspiegels sind mit dem mietpreispolitischen Instrument Effekte verbunden, die in einer marktwirtschaftlichen Ordnung nicht als systemnotwendig anzusehen sind. Die Rede ist von der Hinweispflicht im Erhöhungsverlangen bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels, wenn dieser Angaben für die Wohnung des Mieters enthält.

Die Eingriffsintensität des Gesetzgebers geht in diesem Fall zwar nicht soweit, dass dem Vermieter konkret vorgegeben wird, auf welches Begründungsmittel das Erhöhungsverlangen gestützt werden muss, nach wie vor hat der Vermieter die Möglichkeit aus den im Gesetz genannten Begründungsmitteln zu wählen, allerdings wird die individuelle Entscheidungskompetenz, welches Begründungsmittel für ein Erhöhungsverlangen benutzt wird, mehr oder weniger eingeschränkt. In der Praxis wird sich der Vermieter de facto keine doppelte Arbeit machen und sein Erhöhungsverlangen z.B. auf die Benennung von drei Vergleichswohnungen stützen, wenn er zusätzlich auch noch die Angaben aus dem qualifizierten Mietspiegel mitteilen muss. Der Vermieter wird die Nutzung

der anderen im Gesetz genannten Begründungsmittel deshalb weitestgehend vermeiden, diese erfüllen insoweit nur noch eine Alibifunktion.

Die Anknüpfung einer erzwungenen Mitteilungspflicht ist aber auch im Zuge der Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz nicht systemnotwendig und überflüssig. Um von transparenzförderlichen Effekten sprechen zu können, muss unter anderem das Kriterium der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit erfüllt sein. Es wurde gezeigt, dass beide Anforderungskriterien gewährleistet sind. Im Zuge einer eigenverantwortlichen Vertragsgestaltung erscheint es deshalb unlogisch, dem Vermieter eine Mitteilungsverpflichtung aufzubürden. Misstraut der Mieter der Richtigkeit der Angaben auf einem anderen Begründungsmittel gestützten Erhöhungsverlangen, so besteht für ihn jederzeit die Möglichkeit aufgrund der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit des qualifizierten Mietspiegels, diesen selbst zu erwerben und die Angaben mit den im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Werten zu überprüfen.

Wenngleich von der Hinweispflicht keine fördernden oder dämpfenden Effekte auf den Marktmechanismus zu erwarten sind, bewirkt die erzwungene Mitteilungspflicht einen Eingriff in die Entscheidungssphäre und damit in die Freiheit der Vermieter bei der Wahl des Begründungsmittels, der aufgrund der leichten Verfügbarkeit und Zugänglichkeit des Instruments für jedermann generell nicht systemnotwendig ist.

7.3 Handlungsempfehlungen und Ausblick

Neben den teilweise durchaus positiven Ergebnissen - den systemfördernden und damit systemkonformen Bemühungen der Verbesserung der Markttransparenz, keine mietenverzerrenden Auswirkungen durch qualifizierte Mietspiegel, wenn überhaupt nur geringe Widerstände seitens der Zielgruppen -, wollen wir abschließend einen etwaigen Handlungsbedarf des Gesetzgebers oder etwa der Kommunen selbst ansprechen und einen Ausblick wagen.

Zu einer erzwungenen Hinweispflicht ist zu sagen, dass aufgrund der Verfügbarkeit und leichten Zugänglichkeit qualifizierter Mietspiegel für jedermann die Beibehaltung der Mitteilungspflicht u.E. nicht systemnotwendig erscheint und überprüft werden müsste. Diese Regelung bedeutet einen Eingriff in die individuelle Entscheidungskompetenz der Vermieter und eine ungleiche Behandlung der im Gesetz genannten Begründungsmittel. Die Tatsache, dass beispielsweise aus einigen qualifizierten Mietspiegeln überhaupt nicht ersichtlich wird, dass es sich um einen solchen handelt und allein dadurch bereits ein Streitpotential eröffnet wird, aber auch das Faktum, den Vermieter von der Willkür der Stadt (ob diese einen Mietspiegel erstellt hat oder nicht) abhängig zu machen, verstärkt die Forderung auf einen Verzicht der Hinweispflicht.

Ein offensichtliches Defizit besteht insgesamt in der Qualität qualifizierter Mietspiegel. Damit der qualifizierte Mietspiegel die ihm zgedachte Funktion „Verbesserung der Markttransparenz“ erfüllen kann, erscheint es uns notwendig, einen angemessenen Handlungsbedarf anzusprechen, damit dem qualifizierten Mietspiegel eine breite Akzeptanz und ein hohes Vertrauen zu Teil wird.

Die Anforderungen an die Erstellung qualifizierter Mietspiegel sind insgesamt zu verschärfen. Der Gesetzgeber hätte sich genauer ausdrücken müssen, die Zusatzvorschriften zum qualifizierten Mietspiegel sind nicht genügend restriktiv. Der Träger der Mietpreispolitik hat dahingehend eine klare Aussage zu treffen, wann ein Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel ist, d.h., „wenn qualifizierter Mietspiegel draufsteht, muss auch ein qualifizierter Mietspiegel drin sein.“ Das wird bekanntlich bei jedem Konsumgut so gehandhabt. Die Zusatzvorschriften

sind insgesamt unzureichend gegliedert. Die Gliederung müsste dahingehend erfolgen, dass zum einen der Inhalt und zum anderen die Deklaration qualifizierter Mietspiegel eindeutig bestimmt werden.

Aus der Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB ergibt sich, welche fünf objektiven Wohnwertmerkmale (Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage) für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden „dürfen“, aber nicht müssen. Ein Mietrecht, das bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel und den zu berücksichtigenden Faktoren mit einer Soll-Vorschrift arbeitet, gleichzeitig aber Rechtsfolgen aus dem qualifizierten Mietspiegel ableitet, erscheint schlecht aufgebaut und wenig ausgereift. Aus inhaltlicher Sicht sind deshalb die bereits bestehenden Mindestanforderungen, aus Gründen der Vollständigkeit der Informationsgabe, dahingehend zu ergänzen, dass sämtliche fünf im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale, die ohnehin nur einen geringen Teil der am realen Mietmarkt den Mietpreis beeinflussenden Größen darstellen, bei der Mietspiegelerstellung einbezogen werden müssen.

Eine zeitnahe Übermittlung der Mietpreisinformationen (Aktualität) kommt der Schaffung und Erhöhung der Markttransparenz entgegen. Es kann von Markttransparenz nur dann gesprochen werden, wenn bei der Tätigkeit auf dem Markte die Erfahrungen aus den unmittelbar vorhergehenden oder jedenfalls nur kurz zurückliegenden Perioden berücksichtigt werden. Aus ökonomischer Sicht, aber auch unter den Aspekten der Berechnung der Fehlbelegungsabgabe und der Berechnung der Grundsicherung nach Hartz IV, wäre deshalb eine jährliche Neuerstellung empfehlenswert. Ebenfalls sollte die Zeitspanne zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung geregelt werden, um eine aktuelle Transparenz zu gewährleisten. Schließlich wäre eine Regelung dahingehend zu begrüßen, dass im Sinne transparenzförderlicher Effekte die Daten nicht einseitig ausgewählt werden und dadurch ein falsches Bild des tatsächlichen lokalen Mietmarktes wiedergegeben wird. Der Verfasser tendiert deshalb zu einer Regelung im Sinne der Mietervertreter, dass eine Berücksichtigung des Verhältnisses von Neu- und Altmieten, bei einer jährlichen Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels, entsprechend dem tatsächlichen Marktgeschehen erfolgen sollte.

Aus dem qualifizierten Mietspiegel müssen auch die relevanten Mietspiegeldaten ersichtlich sein. Die Marktteilnehmer müssen über die Qualität des Informationsmediums informiert werden. Das bedeutet konkret: Anstelle eines seitenlangen Abdrucks der Miethöheregelungen des BGB oder der Zweiten Berechnungsverordnung, der Bebilderung des Mietspiegels mit Stadtwappen oder Sehenswürdigkeiten, die es in der Gemeinde zu bestaunen gibt, sollten transparenzförderliche Informationen im Mietspiegel abgedruckt werden, die auch Aussagen über die Qualität des Mietspiegels zulassen. Dadurch kann das Vertrauen in den Informationsträger gestärkt und die Basis für eine breite Akzeptanz geschaffen werden. Eine Möglichkeit besteht in dem Verfahren, dass die relevanten Mietspiegelinformationen zu Beginn des Mietspiegels in einer tabellarischen „Informationsübersicht“ aufzulisten sind. Dazu wird in der folgenden Tab. 15 ein Vorschlag unterbreitet.

Durch diese Informationsübersicht könnte den Interessierten in geordneter und überschaubarer Form eine genaue Kenntnis über die wichtigsten Eigenschaften des qualifizierten Mietspiegels vermittelt werden. Diese Informationsübersicht wäre zu standardisieren. Die Standardisierung trägt einerseits zu einer Qualitätsverbesserung bei, andererseits dürfte es keinem Zweifel unterliegen, dass Standardisierungen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht Vorteile haben. Ein Beitrag zu besserer Markttransparenz ist dadurch unmittelbar angezeigt. Eine standardisierte Informationsübersicht zu Beginn des qualifizierten Mietspiegels läuft auf eine Vereinheitlichung der relevanten Daten hinaus und würde auch dem Wunsch der Vielzahl der Befragten in allen drei Zielgruppen entsprechen.

Die Menge der Informationen, die in der Informationsübersicht dargestellt werden, sollten leicht fasslich und nicht allzu umfangreich, gut gegliedert und übersichtlich angeordnet sein. Die Erstellung einer Informationsübersicht müsste gesetzlich verankert werden; die Angaben müssen erfolgen, egal ob der Ersteller des Mietspiegels sie für nützlich hält oder nicht. Der Vorteil dieses Weges liegt darin, dass beispielsweise überregional arbeitende Investoren oder ortswechselnde Mieter in den Genuss einer besseren Vergleichbarkeit kommen. Mit einer Informationsübersicht würde langfristig eine wertvolle Quelle geschaffen werden, mit der die Korrektheit des Instruments angezeigt und dadurch Vertrauen und Akzeptanz geschaffen wird.

Tab. 15: Vorschlag zur Qualitätsverbesserung qualifizierter Mietspiegel: „Informationsübersicht“

Informationsübersicht (relevante Mietspiegeldaten im Überblick)	
Mietspiegelart / Kennzeichnung:	Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB
Zeitlicher Geltungsbereich:	Von: (Tag, Monat, Jahr) bis: (Tag, Monat, Jahr)
Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich:	z.B.: Gültig für nicht preisgebundenen Wohnraum für das Gebiet der Stadt „Muster“
Mietspiegelersteller:	z.B.: Stadt „Muster“, Statistisches Amt
Herausgeber des Mietspiegels:	z.B.: Stadt „Muster“
Verfahrensbeteiligte (Benennung sämtlicher Beteiligter):	z.B.: Stadt „Muster“ in Zusammenarbeit mit dem Interessenverband der Mieter (Name) und Vermieter (Name)
Anerkennung (Benennung sämtlicher Anerkennenden):	z.B.: Der Stadtrat der Stadt „Muster“ sowie die Interessenvertreter der Mieter (Name) und der Vermieter (Name) erkennen den nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel für die Stadt „Muster“ (Gültigkeit von: ... bis: ...) mit Beschluss vom (Tag, Monat, Jahr) als qualifizierten Mietspiegel an. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt „Muster“ durch den Stadtrat und die Interessenvertreter wird im Amtsblatt / Tageszeitung der Stadt „Muster“ veröffentlicht.
Dokumentation	
Erstellt von:	z.B.: Stadt „Muster“
Dokumentation erhältlich bei:	z.B.: Stadt „Muster“ gegen eine Gebühr von Euro 10,00
Eckpunkte der Dokumentation:	
Datenbasis:	z.B.: Haushalts-, Gebäude- oder Wohnungsdatei
Auswahlverfahren:	z.B.: geschichtete oder einfache Zufallsstichprobe; Vollerhebung
Datum / Zeitraum der Erhebung:	Von: (Tag, Monat, Jahr) bis: (Tag, Monat, Jahr)
Größe der Grundgesamtheit:	z.B. 30.000
Zielpersonen der Erhebung:	z.B.: Mieter: 45 %; Vermieter 55 %
Bruttostichprobe in %:	z.B.: 50 %
Nettostichprobe in %:	z.B.: 30 %
Ergebnisstichprobe mietspiegel-relevanter Fälle in %:	z.B.: 25 %
Auswertungsmethode:	z.B.: Tabellen- oder Regressionsmethode; Mischform Tabellen- u. Regressionsmethode
Verhältnis Neu-/Bestandsmieten:	z.B.: 50 % Neuvertragsmieten und 50 % Bestandsmieten
Fortschreibung / Anpassung:	Angabe, wie die Anpassung erfolgt(e), ob z.B. Indexfortschreibung oder Stichprobe; Angabe des zeitlichen Geltungsbereichs
Zertifizierung:	Bestätigungs- /Prüfungsvermerk der prüfenden Institution

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Zusammenhang sind Zertifizierungsstellen zu diskutieren, welche die Informationsgaben kontrollieren und deren Richtigkeit bestätigen. Ein entsprechender Bestätigungsvermerk müsste bei der Informationsübersicht erfolgen. Die Prüfung der Informationsgaben muss nicht unmittelbar Gegenstand der Mietpreispolitik sein, wenn die Rahmenvorschriften klar und eindeutig präzisiert sind. Die Aufgabe der Zertifizierung könnte dann auf unabhängige, neutrale Institutionen (Institute, Universitäten usw.) übertragen werden. Zur Vermeidung von Missbrauchsmöglichkeiten bietet sich eine Zertifikatslösung auf staatlicher, verbandlicher oder privater Ebene an. Naheliegend und aus staatlicher Sicht relativ unbürokratisch wäre zunächst der Anreiz, die Zertifizierung in Form einer freiwilligen Selbstverpflichtung auf verbandlicher Ebene - unter Androhung der Einführung härterer, gesetzlicher Vorschriften - zu regeln. Möglich wäre beispielsweise, dem Deutschen Städtetag die Kompetenz einzuräumen, die erforderlichen Maßnahmen für ein Prüfsystem selbst vorzuschlagen bzw. die Prüfung selbst durchzuführen.

Tatsache ist: Die Offenlegung und Überprüfung der wahren Qualität eines qualifizierten Mietspiegels sowie die höheren Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung können der Intention des Gesetzgebers nach Objektivierung und Verbesserung der Markttransparenz nicht hinderlich sein. Dadurch wird es den Marktteilnehmern ermöglicht, zwischen einer minderwertigen und einer hochwertigen, objektiven Informationsgabe zu unterscheiden. Kurz gesagt: Im Sinne eines Verbraucherschutzes wird für die Marktteilnehmer sichergestellt, dass es sich bei einem qualifizierten Mietspiegel auch um einen solchen handelt.

Die Kommunen „sollen“ Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. Den Kommunen wird damit freigestellt, überhaupt nichts zu machen, einen einfachen Mietspiegel frei nach ihren Bedürfnissen und Erfordernissen aufzustellen (Stichwort „Bordeaux“-Mietspiegel, Berücksichtigung weniger Wohnwertmerkmale, Anpassung lediglich bei Änderung der Marktentwicklung usw.) oder aber eben einen qualifizierten Mietspiegel, für dessen Aufstellung höhere Anforderungen gelten, zu erstellen. Wenn sich also eine Stadt für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entscheidet, muss sich dieser auch den Namen verdienen, d.h., die Anforderungskriterien sind bei der Erstellung von Mietspiegeln mit engen Toleranzen einzuhalten.

Eine Zertifizierung qualifizierter Mietspiegel und die Verpflichtung zur Erstellung einer einheitlichen Informationsübersicht ist u.E. auch deshalb ratsam, da die Mehrzahl der Amtsrichter den qualifizierten Mietspiegel offensichtlich als Beweismittel nutzt, obwohl dies vom Gesetzgeber nicht vorgesehen ist. Es ist schon mehr als fragwürdig, dass manche Amtsrichter so stark über den Gesetzgeber hinausgehen und teilweise minderwertig erstellte qualifizierte Mietspiegel als Beweismittel nutzen. Auch aus diesem Grunde wäre eine Verbesserung der Mietspiegelqualität dringend angezeigt. Eine Verlagerung der Verantwortung für die Qualität qualifizierter Mietspiegel auf die Rechtsprechung erscheint wenig praktikabel, da die Qualität der Mietspiegel von Richter zu Richter unterschiedlich beurteilt wird. Solange der qualifizierte Mietspiegel kein Beweismittel im Sinne der ZPO ist, könnte eine Zertifikatslösung und eine Informationsübersicht ein gangbarer Weg sein, der zu mehr Rechtssicherheit der Marktteilnehmer führen, kostenintensive Gerichtsverfahren vermeiden und eine Entlastung der Gerichte ermöglichen könnte.

Nur wenn das privilegierte Begründungsmittel des qualifizierten Mietspiegels tatsächlich mit den besonderen Merkmalen „Zertifizierung“ und „Informationsübersicht“ versehen ist - „qualifiziert“ bedeutet nach dem Duden nun einmal: „besondere, ausschlaggebende Merkmale aufweisend“ -, erscheint es logisch und konsequent, bestimmte Rechtsfolgen wie die Vermutungswirkung an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels zu knüpfen. Durch die Zertifizierung wird für die Qualität des Rechtsinstruments und den in ihm enthaltenen Werten gebürgt.

Mit der Vergleichsmietenregelung wird in die freie wettbewerbliche Marktpreisbildung eingegriffen. Grenzpreise in Form von Höchstpreisen, wie sie durch die Vergleichsmietenregelung determiniert werden, sind grundsätzlich als Mietpreisregulierungen zu betrachten, die systeminkonform sind, auf Dauer zu einer Missachtung der Konsumfreiheit des Einzelnen führen und die freie menschliche Entfaltung behindern. Sinn oder Unsinn des Vergleichsmietensystems können nicht überprüft werden, da der Mietmarkt seit den siebziger Jahren noch keine Möglichkeit hatte, seine Funktionsfähigkeit unter Beweis zu stellen. Sicherlich sind Mietpreisregulierungen eine einfache wenn auch systeminkonforme Möglichkeit, Markttransparenz herbeizuführen. Fraglich ist allerdings, inwieweit sie eingehalten werden und ob die sonstigen Wirkungen

einer derartigen Maßnahme nicht ein teurer Preis für die bessere Markttransparenz sind.

Staatliche Interventionen in der Art von Höchstpreisen bzw. Grenzpreisen engen die preispolitischen Freiheiten der Akteure ein und sind entbehrlich, wenn sich jedermann leicht anhand eines qualitativ hochwertigen Mietspiegels über das lokale Mietpreisgefüge informieren kann. Auf dem komplexen, aber dennoch funktionsfähigen Mietmarkt sollte die Parole „freie Mietpreisbildung unter Beibehaltung der Mietwucherbestimmungen“ heißen, gestützt durch eine exakte, umfassende, objektive und informative Markttransparenz durch Vereinheitlichung und Zertifizierung von Mietspiegeln.

Aus der Sicht des Verfassers kann der qualifizierte Mietspiegel nicht als Fehlkonzeption bezeichnet werden, die überflüssig ist und möglichst wieder abgeschafft werden sollte. Die Verbesserung und die Schaffung einer objektiven und informativen Markttransparenz kann nur auf einer qualitativ höheren Ebene stattfinden und gerade das sollte durch die Einführung qualifizierter Mietspiegel erreicht werden. Qualifizierte Mietspiegel, mit denen die lokale Markttransparenz erhöht und damit in der Folge die Funktionsfähigkeit des komplexen Mietmarktes tendenziell in die Richtung eines vollkommenen Marktes verbessert wird, sind deshalb bei höheren Qualitätsanforderungen zu fördern. Richtig ist allerdings, dass bei der derzeitigen gesetzlichen Regelung sowie der Umsetzung und Qualität qualifizierter Mietspiegel, im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, keine oder nur geringfügige transparenzförderliche Effekte erzielt werden. Deshalb sind neben den Hinweisen, wie Mietspiegel zu erstellen sind, härtere, eindeutige und einheitliche rechtsverbindliche Regelungen erforderlich.

Die letztendliche Verantwortung dafür, dass die Marktteilnehmer informative Markttransparenz erhalten, das Vertrauen der Marktteilnehmer gestärkt und die Akzeptanz in Mietspiegel erhöht wird, liegt beim Gesetzgeber und den Kommunen. In der Verantwortung stehen aber auch die Interessenverbände, die in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Gesetzgeber - aus Kostengründen zumindest turnusmäßig - an der Anpassung und Verbesserung der Vorschriften für die Mietspiegelerstellung arbeiten sollten. Die Aufmerksamkeit muss sich auf die Stärken, aber auch auf die Mängel des

komplexen Mietmarktes richten. Das dringliche Gebot der Stunde lautet, dass sich alle Akteure am Markt mit Entschiedenheit zur Markttransparenz bekennen. Vertrauen und Akzeptanz bei den Marktbeteiligten und ein funktionsfähiger Mietmarkt entstehen nur durch das richtige und ein möglichst hohes Maß an Markttransparenz.

Das Funktionieren des Mietmarktes, die Gestaltung eines effektiven und modernen Marktablaufes, erfordert eine ausreichende Markttransparenz durch marktnahe und qualitativ hochwertige Mietspiegel. Die Anstrengungen des Gesetzgebers, die Markttransparenz durch qualifizierte Mietspiegel zu verbessern, ist der richtige Schritt auf dem Weg zu einem aus mietpreispolitischer Sicht modernen Gesetzgeber. Dadurch wird auch die Chance eröffnet, die Beschränkungen der Vertragsfreiheit weiter aufzulockern. Transparente Märkte brauchen in der Regel weniger Regulierung als nicht transparente Märkte. Es wäre deshalb wünschenswert, wenn durch wohl durchdachte und ausgereifte Regeln mit dem Instrument des qualifizierten Mietspiegels eine Qualität erreicht werden könnte, mit der eine informative und objektive Markttransparenz zum Wohle einer eigenverantwortlichen Mietpreisgestaltung geschaffen und damit das Vergleichsmietensystem vielleicht eines Tages überflüssig gemacht wird.

Anhang 1: Anschreiben (Gruppe QMS)

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm
 Universität Augsburg
 86135 Augsburg
 Telefon: 0821 / 598-4098
 eMail: juergen.cromm@wiwi.uni-augsburg.de

Dipl.-Kfm. Uwe Koch
 Fasaneriestrasse 2 B
 80636 München
 Telefon: 0172 / 86 36 177
 eMail: koch-mail@t-online.de

5. Juli 2004

Städtebefragung 2004 zum „Qualifizierten Mietspiegel“

Sehr geehrte

wie vor einigen Wochen telefonisch besprochen, übersenden wir Ihnen den Fragebogen für die oben genannte Umfrage. Für Ihre Zusage, an der Umfrage teilzunehmen, möchten wir uns an dieser Stelle nochmals recht herzlich bedanken.

Wie bereits am Telefon erwähnt, wird im Rahmen einer Dissertation zum Thema „Mietpreispolitik“ in Zusammenarbeit mit der Universität Augsburg eine Untersuchung in jenen bundesdeutschen Städten durchgeführt, in denen ein „qualifizierter Mietspiegel“ existiert. Durch diese Studie soll die Erstellung, Anwendung, der Nutzen und die Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegels aus der Sicht der Städte empirisch erhellt werden.

Für das Gelingen der Untersuchung ist eine Befragung dieser Städte unerlässlich. Wir freuen uns daher über Ihre Teilnahme an dieser Studie, denn nur durch Ihre Erfahrungen kann die Thematik wissenschaftlich überprüft werden. Auf diesem Wege sind auch etwaige Verbesserungen möglich.

Durch Anklicken des unten genannten Links gelangen Sie zum Fragebogen. Füllen Sie den Fragebogen bitte am Computer aus. Zum Abschicken bitte einmal auf das am Ende genannte Absendefeld klicken. Der Fragebogen kann nur einmal abgeschickt werden.

Anmerkungen zum Ausfüllen:

Die meisten Fragen können Sie durch Anklicken der entsprechenden Felder unter den Antwortvorgaben beantworten („✓“, Dropdown-Feld oder graphische Skala“). Für den Eintrag von Ziffern oder offenen Antworten sind Textfelder verfügbar. Der Fragebogen umfasst 65 Fragen und ist in sieben Blöcke (Sieben Browser-Seiten) unterteilt. Jeden Block können Sie über die Druckfunktion des Browsers ausdrucken. Das Ausfüllen wird etwa 25 Minuten dauern.

Je nach sprachlichem Zusammenhang gelten die grammatisch männlichen Formulierungen natürlich auch für die weiblichen. Der von Ihnen ausgefüllte Fragebogen wird selbstverständlich anonym und vertraulich behandelt sowie ausschließlich zu wissenschaftlichen Zwecken ausgewertet und Dritten nur in der endgültigen Form der Gesamtanalyse zugänglich gemacht. Im Fragebogen können Sie angeben, ob Sie über die Ergebnisse informiert werden wollen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie den ausgefüllten Bogen bis Anfang August zurücksenden würden. **Hier geht's zum Fragebogen:**

<http://www.2ask.de/15f4d4eac4349550/survey.html>

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm

Dipl.-Kfm. Uwe Koch

Anhang 2: Fragebogen (Gruppe QMS)

Städtebefragung 2004 zum "Qualifizierten
Mietspiegel"

Seite 1/7

0%

Allgemeine Angaben

1. Bitte machen Sie nachfolgende Angaben

*Die Fragen mit * müssen ausgefüllt werden!*

Name der Stadt: *

Ansprechpartner: *

e-Mail-Adresse:

2. Können Sie uns einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel zur Verfügung stellen? *

[hier klicken]



3. Gibt es in Ihrer Stadt zur Zeit einen qualifizierten Mietspiegel gemäß den Anforderungen des § 558d BGB? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Ja (bitte weiter mit Frage 6)



Nein (bitte weiter mit Frage 4)

4. **Aus welchen Gründen gibt es zur Zeit keinen qualifizierten Mietspiegel in Ihrer Stadt?**
Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Zu hohe Kosten
- Zu hoher Personalaufwand
- Zu hoher Zeitaufwand
- Wenn andere oder weitere Gründe, bitte angeben welche:
-
- (bitte in Stichworten)

5. **Soll in absehbarer Zeit nochmals ein qualifizierter Mietspiegel für Ihre Stadt erstellt werden?**
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja
- Nein

6. **In welchem Jahr wurde erstmalig in Ihrer Stadt ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB eingeführt? ***

7. **Wie waren Ihre Erwartungen hinsichtlich der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels? ***
Bitte klicken Sie auf die Skala



8. Wie ist bzw. war die Laufzeit des qualifizierten Mietspiegels? *

Von: (bitte Angabe in Ziffern jjjj)

bis: (bitte Angabe in Ziffern jjjj)

9. Gab es bereits vor Einführung des qualifizierten Mietspiegels einen "einfachen" Mietspiegel? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Nein (bitte weiter mit Frage 11)

Ja, seit Jahren (bitte in Ziffern und weiter mit Frage 10)

10. Gibt es seit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Änderungen im Vergleich zum einfachen Mietspiegel?

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Nein, keine Änderungen

Wenn Änderungen, bitte angeben welche:

(bitte in Stichworten)

11. Gibt es in Ihrer Stadt einen der folgenden Interessenvertreter? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Beide Interessenvertreter, Mieter und Vermieter

Nur Interessenvertreter der Vermieter

Nur Interessenvertreter der Mieter

Keine Interessenvertreter

12. **Die Mieterquote in der BRD beträgt ungefähr 60 %. Können Sie ungefähr die Mieterquote für Ihre Stadt beziffern? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Nein

Ja, ungefähr % (bitte in Ziffern)

13. **Gibt es in Ihrer Stadt derzeit ein Überangebot oder ein Defizit an Mietwohnungen? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Es besteht ein Defizit an Mietwohnraum (Vermietermarkt)



Es besteht ein Überangebot an Mietwohnraum (Mietermarkt)



Ausgeglichener Mietwohnungsmarkt



Der Mietwohnungsmarkt stellt sich wie folgt dar, und zwar:

(bitte in Stichworten)

Jetzt bitten wir Sie um Angaben zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels.

14. Welche Gründe waren für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels ausschlaggebend? *

Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Überhaupt nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Weder / noch	Zutreffend	Voll zutreffend
Wunsch der Mieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Stadtverwaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Interessenvertreter der Mieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Interessenvertreter der Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Positive Erfahrung in anderen Städten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beitrag zum Interessenausgleich von Mieter und Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigene Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit eines qualifizierten Mietspiegels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18. **Für welches Gebiet wurde der Mietspiegel erstellt? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Für das Gebiet der Gemeinde
- Nur für Teile der Gemeinde
- Für das Gebiet mehrerer Gemeinden

19. **Welche Befragungsart wird angewandt? ***
Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Mündliche Befragung
- Schriftliche Befragung
- Telefonische Befragung

20. **In welchem Verhältnis werden ungefähr Mieter und Vermieter zur Änderung bzw. zum Neuabschluss der Mieten befragt? ***
(z.B. Mieter zu 50 % und Vermieter zu 50 %). Angabe bitte in Ziffern.

Mieter %

Vermieter %

21. **Bei der Erstellung dürfen nur Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Welche Neuvertrags- bzw. geänderte Bestandsmieten werden in Ihrer Stadt berücksichtigt? ***
Angabe bitte in Ziffern.

Neuvertragsmieten, die nicht älter als Jahr(e) sind

Geänderte Bestandsmieten, die nicht älter als Jahr(e) sind

22. Welche Mietlaufzeiten "sollten" nach Ihrer Meinung bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Der im Gesetz genannte Rückbezug von 4 Jahren ist angemessen
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 1 Jahr alt sind
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 2 Jahre alt sind
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 3 Jahre alt sind
- Alle Mietverträge ohne Berücksichtigung der Laufzeit

23. In welchem Verhältnis werden ungefähr die Neuvertragsmieten und die geänderten Bestandsmieten berücksichtigt? *
Angabe bitte in Ziffern.

Neuvertragsmieten zu %
 Geänderte Bestandsmieten zu %

24. In welchem Verhältnis "sollten" nach Ihrer Meinung Neumieten und geänderte Bestandsmieten bei der Erstellung berücksichtigt werden? *
Angabe bitte in Ziffern.

Neuvertragsmieten %
 Geänderte Bestandsmieten %

25. Wurde als Mietbegriff die Nettokaltmiete (Grundmiete) zugrundegelegt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja
- Nein, ein anderer Mietbegriff, und zwar: (bitte in Stichworten)

26. Welche mietpreisbildenden Faktoren (Wohnwertmerkmale) wurden berücksichtigt? *
Bitte zutreffendes anklicken; mehrerer Antworten sind möglich.

- Art (Gebäudeart - z.B. Alt- oder Neubau, Ein- oder Mehrfamilienhaus)
- Größe (Wohnung in qm oder auch die Zimmeranzahl)
- Ausstattung (z.B. Bad/Dusche, Sammelheizung, Aufzug, Balkon)
- Beschaffenheit (z.B. Baualter, Zuschnitt der Wohnung, Bauweise)
- Lage (z.B. Lage im Stadtgebiet, Stadtbezirk, Umgebung)

27. Wurden bei der Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale Prioritäten gesetzt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja (bitte weiter mit Frage 28)
- Nein (bitte weiter mit Frage 29)

28. Ordnen Sie bitte die Priorität dem jeweiligen Wohnwertmerkmal zu.
Bitte ordnen Sie jeder Antwort einen Wert zu. Jeder Wert kann nur einmal verwendet werden.

Art	<input type="text" value=" hier klicken "/>
Größe	<input type="text" value=" hier klicken "/>
Ausstattung	<input type="text" value=" hier klicken "/>
Beschaffenheit	<input type="text" value=" hier klicken "/>
Lage	<input type="text" value=" hier klicken "/>

29. **Aus welcher Datenquelle wird die Stichprobe gezogen? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Haushaltsdatei

Gebäudedatei

Wohnungsdatei

Sonstige Datenquelle, und zwar:

(bitte in Stichworten)

30. **Wie werden die Daten für den Mietspiegel erhoben? ***
(bitte in Stichworten)

z.B. Vollerhebung oder wenn Stichprobenverfahren, welches (z.B. Klumpenstichprobe, ungeschichtete Zufallsstichprobe)

31. **Wie groß war ungefähr die Nettostichprobe und wieviele mietspiegelrelevante Fälle wurden davon in die Auswertung einbezogen? ***
(Bitte in Ziffern)

Ungefähre Nettostichprobe - absolut -: mietspiegelrelevante Fälle

davon ungefähr % Rücklauf

32. **Nach welcher Methode werden die Daten ausgewertet? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Tabellenmethode



Regressionsmethode



Sonstige Methode, bitte angeben welche:

(bitte in Stichworten)

33. **Es ist sicherlich schwierig, die Eigen- und Fremdkosten der Mietspiegelerstellung zu ermitteln. Können Sie trotzdem angeben, in welchem Bereich ungefähr die "Kosten der Erstellung" liegen? ***

34. **Wird oder soll der qualifizierte Mietspiegel alle 4 Jahre neu erstellt werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Ja



Nein

35. **Ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Ihre Stadt in den kommenden Jahren gefährdet? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Nein



Ja, weil ...

(bitte in Stichworten)

Jetzt geht es um die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels.

36. **In welchem Abstand wird oder soll der qualifizierte Mietspiegel angepasst werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Im Abstand von 2 Jahren gemäß § 558 d
- Jährlich, da sonst die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe rechtlich nicht haltbar wäre.
- Keine Anpassung, weil ...

(bitte in Stichworten)

37. **In welchem Zeitabstand "sollte" nach Ihrer Meinung die Fortschreibung durchgeführt werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

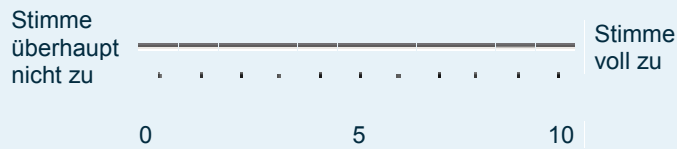
- Die im Gesetz genannte Zweijahresfrist ist angemessen
- Jährlich
- Bei Veränderung der Marktsituation

38. **Wie wird oder soll die Anpassung erfolgen? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex
- Anpassung mittels Stichprobe
- Andere Anpassung, und zwar:

(bitte in Stichworten)

39. **"Aus Vereinfachungsgründen sollte die Fortschreibung durch gesetzliche Vorgabe nur durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex zulässig sein." ***
Bitte klicken Sie auf die Skala für den Grad Ihrer Zustimmung oder Ablehnung.



40. **Wie hoch sind ungefähr die "Kosten der Fortschreibung" des qualifizierten Mietspiegels? ***

[hier klicken]

Jetzt bitten wir Sie um Angaben zur Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels.

41. **Nach § 558c Abs. 4 BGB soll der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht werden. Wo wird der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht? ***
Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Amtsblatt der Gemeinde
- Tageszeitung
- Aushang / Auslage in den Geschäftsräumen der Gemeinde
- Herausgabe einer Broschüre
- Im Internet
- Öffentlichkeitswirksamer Hinweis über die Erstellung

42. **Können Sie ungefähr den Zeitraum zwischen der Datenerhebung und der Datenveröffentlichung angeben? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Nein

Ja, ungefähr Wochen (bitte in Ziffern)

43. **Wird für die Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels ein Entgelt verlangt? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Nein

Ja bzw. geplant. Ausgabepreis in Höhe von Euro (bitte in Ziffern)

44. **Von wem wurde der qualifizierte Mietspiegel als solcher anerkannt? ***
Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.



Interessenvertreter der Mieter



Interessenvertreter der Vermieter



Gemeinde



Amtsgericht



Sonstige, und zwar:

(bitte in Stichworten)

45. **Können Sie ungefähr angeben, wie viele Mietspiegel durchschnittlich pro Jahr ausgegeben bzw. verkauft werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.



Nein

Ja und zwar ungefähr Stück (bitte in Ziffern)

Jetzt bitten wir Sie um Ihre Einschätzung über Zweck, Auswirkungen und Nutzen des qualifizierten Mietspiegels.

46. **Welche Zwecke erfüllt der qualifizierte Mietspiegel in Ihrer Stadt? ***
 Klicken Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Gewährleistung von Mietpreisstabilität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Realisierung tragbarer Wohnkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sicherung der Wohnversorgung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Abbildung der Marktverhältnisse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Instrument zur Streitvermeidung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverlangens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bestes und verlässlichstes Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

47. **Wie würden Sie den Wert und den Nutzen der möglichen gesetzlichen Begründungsmittel im Einzelnen beurteilen? ***
 Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Sehr niedrig	Niedrig	Teils / Teils	Hoch	Sehr hoch
Qualifizierter Mietspiegel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einfacher Mietspiegel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietdatenbank	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sachverständigengutachten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benennung von drei Vergleichswohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

48. Nachfolgend werden einige mögliche Auswirkungen von qualifizierten Mietspiegeln aufgezählt. * <i>Klicken Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.</i>					
	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Instrument zur Mieterhöhung, da sich die Vermieter an den im Mietspiegel oberen Werten orientieren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietpreiserhöhungen werden gebremst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklung für den Mietmarkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rückgang der Bauinvestitionen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anerkennung von den Amtsgerichten als wesentliche Entscheidungsgrundlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverlangens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Mietentwicklung wird durch die Existenz des Mietspiegels nicht beeinflusst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
49. Welchen Nutzen haben qualifizierte Mietspiegel? * <i>Klicken Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.</i>					
	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Orientierungshilfe für die Vertragsparteien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entscheidungshilfe für die Vertragsparteien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Feststellung von Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Vielzahl der subjektiven und objektiven Kriterien zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können nur unzureichend durch die Erstellung eines Mietspiegels ermittelt werden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

50. Sind Sie der Ansicht, dass man in Ihrer Stadt ohne einen qualifizierten Mietspiegel auskommen könnte? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja
- Nein
- Kann ich nicht sagen

Neubautätigkeit, Mietpreisniveau und Städtepolitik.

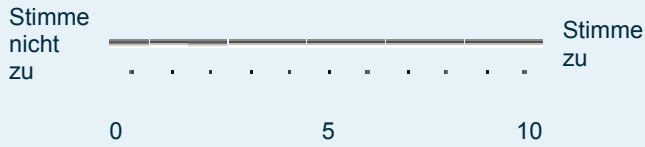
51. Wie hat sich in Ihrer Stadt in den letzten drei Jahren die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen entwickelt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Wohnungsfertigstellungen waren rückläufig
- Keine Änderungen
- Wohnungsfertigstellungen haben sich erhöht

52. Auf welche möglichen Ursachen ist diese Entwicklung zurückzuführen? *
Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme nicht zu	Weder / noch	Stimme zu	Stimme voll zu
Allgemeine konjunkturelle Schwankungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwanderung potentieller Gewerbe- u. Industriezweige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansiedlung/Zuwachs neuer Gewerbe- u. Industriezweige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwanderung von Einwohnern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zuwanderung von Einwohnern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Mietgesetzgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der qualifizierte Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

53. "Der qualifizierte Mietspiegel ist ein Investitionshemmnis." *
Bitte klicken Sie für den Grad Ihrer Zustimmung oder Ablehnung auf die Skala.



54. Welchen Einfluss hat der qualifizierte Mietspiegel auf das Mietpreisniveau in Ihrer Stadt? *
Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Trifft gar nicht zu	Trifft nicht zu	Weder / noch	Trifft zu	Trifft voll zu
Mietpreisniveau wird gesenkt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietpreisniveau wird gesteigert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sorgt für eine Stabilisierung des Mietpreisniveaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

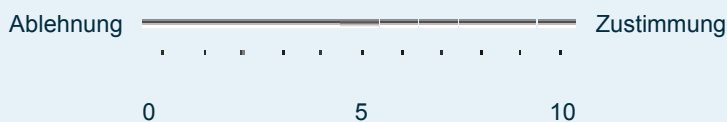
55. Werden die Daten und Ergebnisse der Mietspiegelerstellung städtepolitisch genutzt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Nein

Ja, und zwar:

(z.B. zur Berechnung der Fehlbelegungsabgabe; für Zwecke der Stadtentwicklung oder sozialpolitische Zwecke; als Investitionsanreiz)

56. Angenommen, es würde keinen qualifizierten Mietspiegel in Ihrer Stadt geben, würden Sie aufgrund Ihrer bisherigen Erfahrungen eine Erstellung befürworten? *
Klicken Sie bitte auf der Skala den Grad Ihrer Zustimmung oder Ablehnung an.



Abschließend bitten wir Sie noch um Ihre Meinung zu folgenden Fragen.

57. Sollte die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zur Pflicht gemacht werden? *

[hier klicken]

58. Sollte die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln bundesweit vereinheitlicht werden? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja

Nein

59. Wer sollte der Kostenträger der Mietspiegelerstellung sein? *

Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

Stadt

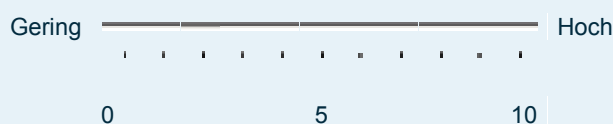
Interessenvertreter

Bundesland

Bund

60. Wie schätzen Sie die Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels bei den Bürgern Ihrer Stadt ein? *

Bitte klicken Sie auf die Skala



61. Hätte es negative oder positive Auswirkungen, wenn es in Ihrer Stadt keinen Mietspiegel mehr gäbe? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Kann ich nicht sagen
- Keine Auswirkungen
- Folgende Auswirkungen, und zwar: (z.B. positive Auswirkungen, wie; negative Auswirkungen, wie)

(bitte in Stichworten)

62. Hat sich aufgrund Ihrer Erfahrungen Ihre Meinung über den Wert und Nutzen von qualifizierten Mietspiegeln eher zum negativen oder eher zum positiven verändert? *
Bitte klicken Sie auf die Skala



63. Nachfolgend werden einige mögliche politische Ziele aufgezählt, die durch den Einsatz von qualifizierten Mietspiegeln erreicht werden sollen. *
Kreuzen Sie bitte in jeder Zeile den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrung aus Ihrer Stadt für zutreffend halten.

	Ziel überhaupt nicht erreicht	Ziel nicht erreicht	Weder / noch	Ziel erreicht	Ziel voll erreicht
Abbau des Streitpotentials zwischen den Mietparteien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verwirklichung tragbarer Mieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sicherung der Wohnversorgung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schaffung und Verbesserung von Markttransparenz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverlangens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

64. **Sollten die gesetzlichen Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel geändert oder ergänzt werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Nein

Ja, und zwar:

(bitte in Stichworten)

65. **Möchten Sie über die Ergebnisse der Untersuchung unterrichtet werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja

Nein

Umfrage erstellt mit Hilfe von '2ask' 

Abenden

Veranstalter der Umfrage: Uwe Koch, Fasaneriestrasse 2 B, 80636 München, Deutschland,
Diese Umfrage wird von [2ask](#) im Rahmen des Förderprogramms für [Forschung & Lehre](#) unterstützt.

Anhang 3: Anschreiben (Gruppe AG)

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm
 Universität Augsburg
 86135 Augsburg
 Telefon: 0821 / 598-4098
 eMail: juergen.cromm@wiwi.uni-augsburg.de

Dipl.-Kfm. Uwe Koch
 Telefon: 0172 / 86 36 177
 eMail: koch-mail@t-online.de

5. August 2004

"Qualifizierter Mietspiegel"
Befragung der bundesdeutschen Städte mit qualifiziertem Mietspiegel
hier: Befragung der Richter/Richterinnen an den Amtsgerichten

Sehr geehrte ,

wie telefonisch besprochen, erhalten Sie anbei den Online-Fragebogen. Für Ihre Unterstützung, diesen Fragebogen an die zuständigen Amtsgerichte in Ihrer Stadt bzw. die zuständigen Richter/Richterinnen für Mietrechtsverfahren weiterzuleiten, bedanken wir uns sehr herzlich bei Ihnen.

Im Rahmen einer Dissertation zum Thema "Mietpreispolitik" wird in Zusammenarbeit mit der Universität Augsburg eine Untersuchung in jenen bundesdeutschen Städten durchgeführt, in denen ein "qualifizierter Mietspiegel" existiert (mittlerweile gibt es seit der Mietrechtsreform 2001 in rund 50 Städten einen qualifizierten Mietspiegel). Durch diese Studie sollen die Erstellung, die Anwendung, der Nutzen und die Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegels aus der Sicht der Städte empirisch erhellt werden.

Für das Gelingen der Untersuchung ist ebenfalls eine Befragung der Richter/Richterinnen an den Amtsgerichten dieser Städte unerlässlich, um mehr über die Anwendung und den Wert von qualifizierten Mietspiegeln in der Rechtsprechung zu erfahren. Wir würden uns daher über die Bereitschaft der Richter und Richterinnen, an dieser Studie durch Ausfüllen eines Online-Fragebogens teilzunehmen, freuen, denn nur durch deren Erfahrungen kann die Thematik wissenschaftlich überprüft werden. Auf diesem Wege sind auch etwaige Verbesserungen möglich.

Durch Anklicken des unten genannten Links wird der Fragebogen geöffnet, der möglichst online am Computer ausgefüllt werden sollte. Zum Abschicken bitte einmal auf das am Ende genannte Absendefeld klicken. Der Fragebogen kann nur einmal abgeschickt werden. *Für den Fall, dass der Fragebogen aus technischen Gründen nicht am Computer ausgefüllt werden kann, können Sie den hier angehängten Fragebogen auch ausdrucken und per Hand ausfüllen. Bitte senden Sie diesen dann an die obige Anschrift.*

Anmerkungen zum Ausfüllen des Fragebogens „online“:

Der Fragebogen umfasst 29 Fragen. Das Ausfüllen wird etwa 10 Minuten dauern. Die meisten Fragen können Sie durch Anklicken der entsprechenden Felder unter den Antwortvorgaben beantworten. Für den Eintrag von Ziffern oder offenen Antworten sind Textfelder verfügbar. Sie haben die Möglichkeit vor Betätigung des Absendefeldes, den Fragebogen für Ihre Unterlagen über die Druckfunktion des Browsers auszudrucken.

Je nach sprachlichem Zusammenhang gelten die grammatisch männlichen Formulierungen natürlich auch für die weiblichen. Der ausgefüllte Fragebogen wird selbstverständlich anonym und vertraulich behandelt sowie ausschließlich zu wissenschaftlichen Zwecken ausgewertet und Dritten nur in der endgültigen Form der Gesamtanalyse zugänglich gemacht. Im Fragebogen können Sie angeben, ob Sie über die Ergebnisse informiert werden wollen.

Wir wären den Richtern und Richterinnen dankbar, wenn der ausgefüllte Fragebogen bis Mitte September zurückgesendet wird. Hier geht's zum Fragebogen:

<http://www.2ask.de/7fda2e08d9a88fc3/survey.html>

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm

Dipl.-Kfm. Uwe Koch

Anhang 4: Fragebogen (Gruppe AG)

Befragung 2004 der Richter/Richterinnen am AG zum "Qualifizierten Mietspiegel"

Zunächst bitten wir um einige Angaben zur Erstellung und Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels.

1. **Wie viele Richter / Richterinnen sind an Ihrem Amtsgericht mit Mietrechtsverfahren befasst? ***
(Bitte in Ziffern)

2. **War das Amtsgericht an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beteiligt? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja (bitte weiter mit Frage 3)

Nein (bitte weiter mit Frage 4)

3. **In welcher Funktion war das Amtsgericht an der Erstellung beteiligt?**
(Bitte in Stichworten.)

(z.B. beratende Tätigkeit)

4. Ist (Wäre) es nach Ihrer Meinung sinnvoll (gewesen), das Amtsgericht an der Erstellung zu beteiligen? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein
- Kann ich nicht sagen
- Ja, und zwar aus folgenden Gründen:

(Bitte in Stichworten.)

5. Sollte die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zur Pflicht gemacht werden? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein
- Ja, für sämtliche Städte
- Ja, für sämtliche Städte ab 20.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte ab 50.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte ab 100.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte ab 250.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte ab 500.000 Einwohnern

6. Sollte die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln bundesweit vereinheitlicht werden? *

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja
- Nein

Welche Mietlaufzeiten sollten bei der "Erstellung" des qualifizierten Mietspiegels**7. berücksichtigt werden? ***

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Der im Gesetz genannte Rückbezug von 4 Jahren ist angemessen
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 1 Jahr alt sind
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 2 Jahre alt sind
- Rückbezug für Mietverträge die maximal 3 Jahre alt sind
- Alle Mietverträge ohne Berücksichtigung der Laufzeit

In welchem Zeitabstand sollte die "Fortschreibung" des Mietspiegels durchgeführt**8. werden? ***

Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Die im Gesetz genannte Zweijahresfrist ist angemessen
- Jährlich
- Bei Veränderung der Marktsituation

Welche mietpreisbildenden Faktoren (Wohnwertmerkmale) sollten bei der Erstellung**9. grundsätzlich berücksichtigt werden? ***

Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Art (Gebäudeart - z.B. Alt- oder Neubau, Ein- oder Mehrfamilienhaus)
- Größe (Wohnung in qm oder auch die Zimmeranzahl)
- Ausstattung (z.B. Bad/Dusche, Sammelheizung, Aufzug, Balkon)
- Beschaffenheit (z.B. Baualter, Zuschnitt der Wohnung, Bauweise)
- Lage (z.B. Lage im Stadtgebiet, Stadtbezirk, Umgebung)

Jetzt bitten wir Sie um Ihre Einschätzung zum Nutzen und Zweck des qualifizierten Mietspiegels.

10. Wie würden Sie den Wert und den Nutzen der möglichen gesetzlichen Begründungsmittel im Einzelnen beurteilen? *
Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Sehr hoch	Hoch	Teils/Teils	Niedrig	Sehr niedrig
Qualifizierter Mietspiegel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einfacher Mietspiegel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietdatenbank	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sachverständigengutachten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Benennung von drei Vergleichswohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11. Welchen Nutzen hat der qualifizierte Mietspiegel für Ihr Amtsgericht? *
Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Erleichterung der Ahndung und Verfolgung von Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aufgrund der Vermutungswirkung wird der Mietspiegel als wesentliches Beweismittel zur Entscheidungsfindung anerkannt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Vielzahl der subjektiven und objektiven Kriterien zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete lassen sich nicht in einen Mietspiegel pressen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Welche Zwecke erfüllt der qualifizierte Mietspiegel? *

12. Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Instrument zur Streitvermeidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schaffung und Verbesserung der Markttransparenz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durch die Existenz eines qualifizierten Mietspiegels tendieren die Vertragsparteien eher zu einer außergerichtlichen Einigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestes und verlässlichstes Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abbildung der Marktverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extrem hohe Mietpreisforderungen werden ausgeschlossen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gewährleistung von Mietpreisstabilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Welchen Nutzen haben qualifizierte Mietspiegel nach Ihrer Meinung für die Mietparteien? *

13. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Orientierungshilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entscheidungshilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverlangens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließend bitten wir Sie um Ihre Einschätzung zur praktischen Anwendung des qualifizierten Mietspiegels an Ihrem Amtsgericht.

14. Erfüllt der Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558 d BGB und werden diese auch dokumentiert, so dass er als qualifizierter Mietspiegel zu betrachten ist? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja

Nein, und zwar aus folgenden Gründen: (z.B. im Mietspiegel existiert lediglich der Hinweis, dass der Mietspiegel die Anforderungen gemäss § 558 d BGB erfüllt; kein Ratsbeschluss)

(Bitte in Stichworten.)

15. Welches Begründungsmittel wird an Ihrem Amtsgericht am häufigsten als Beweis- und Entscheidungsmittel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen? *
Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Immer	Häufig	Weder / noch	Selten	Nie
Qualifizierter Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sachverständigengutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Benennung von drei Vergleichswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Welches Begründungsmittel ziehen Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen mit dem qualifizierten Mietspiegel vor? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Qualifizierter Mietspiegel

Sachverständigengutachten

Vergleichsobjekte

17. Wird der qualifizierte Mietspiegel an Ihrem Amtsgericht als Beweismittel anerkannt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja

Nein, und zwar aus folgenden Gründen:

(Bitte in Stichworten.)

18. Für welche Beweisart zum Mieterhöhungsverlangen sehen Sie Vorteile? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Qualifizierter Mietspiegel

Gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten

Vergleichsobjekte

Kann ich nicht sagen

19. Welche Beweisart dient Ihnen wie oft als Grundlage für Ihre Entscheidungen in Mieterhöhungsauseinandersetzungen? *
Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Immer	Häufig	Weder / noch	Selten	Nie
Qualifizierter Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergleichsobjekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels führte an unserem Amtsgericht ... *
 20. Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
... zu einer Erleichterung der Entscheidungen im Mieterhöhungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... zu einer Vereinfachung der Entscheidungen im Mieterhöhungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... zu einer Erleichterung und Vereinfachung bei der Ahndung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Glauben Sie, dass durch den qualifizierten Mietspiegel den gerichtlichen Verfahren über Mieterhöhungsstreitigkeiten in Ihrer Stadt entgegengewirkt wird? *
 21. Bitte klicken Sie in der Zeile den entsprechenden Wert an.

Nein	Eher nein	Weder / noch	Eher ja	Ja	Kann ich nicht sagen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Können Sie angeben, wie viele "Mietrechtsverfahren" und schätzungsweise wie viele "Mieterhöhungsverfahren" in den folgenden Jahren an Ihrem Amtsgericht geführt wurden?
 22. (Bitte in Ziffern.)

Mietrechtsverfahren im Jahr 2001(absolut):

davon schätzungsweise Mieterhöhungsverfahren: %

Mietrechtsverfahren im Jahr 2002 (absolut):

davon schätzungsweise Mieterhöhungsverfahren: %

Mietrechtsverfahren im Jahr 2003 (absolut):

davon schätzungsweise Mieterhöhungsverfahren: %

23. Schätzen Sie bitte, wie viele Verfahren über Mietpreis-"Überhöhungen" seit 2001 durchschnittlich an Ihrem Amtsgerichts stattfanden. *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Kann ich nicht sagen
- Verfahren wegen Mietpreisüberhöhungen (absolut): (Bitte in Ziffern.)

24. Wie schätzen Sie die Gestaltung des qualifizierten Mietspiegels ein? *
Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme eher nicht zu	Weder / noch	Stimme eher zu	Stimme voll zu
Klarer Aufbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leicht verständlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

25. Wie sind Ihre Erfahrungen im Großen und Ganzen mit dem qualifizierten Mietspiegel? *
Bitte klicken Sie in der Zeile den entsprechenden Wert an.

- Sehr negativ
- Negativ
- Weder / noch
- Positiv
- Sehr positiv

26. Sollten die gesetzlichen Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel geändert oder ergänzt werden? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein
- Ja, und zwar: (bitte in Stichworten)

Welche Ergänzungen, Änderungen oder Verbesserungen sollten bei der nächsten Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden?
27. **Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden?**
(Bitte in Stichworten.)

28. **Bitte nennen Sie ihr Amtsgericht. ***

(z.B. AG Esslingen; AG Berlin-Mitte; AG Hamburg-Altona)

29. **Möchten Sie über die Ergebnisse der Untersuchung unterrichtet werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

Ja

Nein

[Umfrage erstellt mit Hilfe von '2ask'](#)



Veranstalter der Umfrage: Uwe Koch, Fasaneriestrasse 2 B, 80636 München, Deutschland,
Diese Umfrage wird von [2ask](#) im Rahmen des Förderprogramms für [Forschung & Lehre](#) unterstützt.

Anhang 5: Anschreiben (Gruppe EKMS)

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm
 Universität Augsburg
 86135 Augsburg
 Telefon: 0821 / 598-4098
 eMail: juergen.cromm@wiwi.uni-augsburg.de

Dipl.-Kfm. Uwe Koch
 Telefon: 0172 / 86 36 177
 eMail: koch-mail@t-online.de

11. August 2004

**An die Oberbürgermeisterinnen und Bürgermeisterinnen.
 An die Oberbürgermeister und Bürgermeister.**

„Mietspiegel“ - hier: Befragung der Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern

Sehr geehrte Damen,
 sehr geehrter Herren,

nach der laufenden Mietspiegelsammlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hatten Ende des Jahres 2003 von den Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern etwa 50 % einen Mietspiegel - rund fünfzig dieser Städte erstellten einen *qualifizierten* Mietspiegel gemäß den Anforderungen des § 558d BGB.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes an der Universität Augsburg wird zum Thema Mietpreispolitik eine Untersuchung in jenen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern durchgeführt, in denen *kein Mietspiegel oder ein einfacher Mietspiegel* gemäß § 558c BGB erstellt wird. Durch diese Studie sollen der Verbreitungsgrad, die Anwendung, der Nutzen und die Auswirkungen von Mietspiegeln, gleichzeitig auch die Erfahrungen der Städte ohne Mietspiegel empirisch erhellt werden.

Für das Gelingen der Untersuchung ist eine Befragung aller Städte unerlässlich. Wir würden uns daher über Ihre Teilnahme an dieser Studie freuen, denn nur durch Ihre Kenntnisse kann die Thematik wissenschaftlich überprüft werden. Auf diesem Wege sind auch etwaige Verbesserungen möglich. Ihrer Mitwirkung kommt deshalb große Bedeutung zu.

Anmerkungen zum Ausfüllen des Fragebogens:

Durch Anklicken des unten genannten Links gelangen Sie zum Fragebogen. Füllen Sie den Fragebogen (21 Fragen) bitte – wenn möglich - am Computer aus. Die Bearbeitung wird zwischen 5 und 10 Minuten dauern. *Für den Fall, dass der Fragebogen aus technischen Gründen nicht am Computer ausgefüllt werden kann, können Sie den hier angehängten Fragebogen (8 Seiten) ausdrucken und per Hand ausfüllen. Bitte senden Sie diesen dann an die obige Anschrift.*

Die meisten Fragen können Sie durch Anklicken/Ankreuzen der entsprechenden Felder unter den Antwortvorgaben beantworten. Für den Eintrag von Ziffern oder offenen Antworten sind Textfelder verfügbar. Je nach sprachlichem Zusammenhang gelten die grammatisch männlichen Formulierungen natürlich auch für die weiblichen. Der von Ihnen ausgefüllte Fragebogen wird selbstverständlich anonym und vertraulich behandelt sowie ausschließlich zu wissenschaftlichen Zwecken ausgewertet und Dritten nur in der endgültigen Form der Gesamtanalyse zugänglich gemacht.

Hinweis für Städte mit „qualifiziertem“ Mietspiegel gemäß § 558d BGB

Im Juli wurde bei den Städten, in denen gemäß der Mietspiegelsammlung des Bundesministeriums ein qualifizierter Mietspiegel existiert, eine Befragung mit einem eigens dafür angefertigten Fragebogen durchgeführt. *Sollte zwischenzeitlich für Ihre Stadt ein qualifizierter Mietspiegel erstellt worden sein, würden wir uns freuen, wenn auch Sie sich an jener Umfrage beteiligen würden.* Den dafür vorgesehenen Fragebogen können Sie durch Anklicken der folgenden e-Mail-Adresse anfordern: koch-mail@t-online.de

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie den ausgefüllten Bogen bis Mitte September zurücksenden würden. **Hier geht's zum Fragebogen:**

<http://www.2ask.de/82680de72fdc5b23/survey.html>

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dr. Jürgen Cromm

Dipl.-Kfm. Uwe Koch

Anhang 6: Fragebogen (Gruppe EKMS)

Städtebefragung 2004: Städte ohne qualifizierten Mietspiegel

1. **Bitte geben Sie den Namen Ihrer Stadt an: ***
 Fragen mit * müssen beantwortet werden.

2. **Gibt es für Ihre Stadt einen Mietspiegel? ***
 Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Einfacher Mietspiegel gemäss § 558c BGB, für das Gebiet der Gemeinde
- Einfacher Mietspiegel gemäss § 558c BGB, für das Gebiet mehrerer Gemeinden
- Einfacher Mietspiegel gemäss § 558c BGB, nur für Teile der Gemeinde
- Kein Mietspiegel
- Keinen Mietspiegel, aber Bezug zum Mietspiegel der folgenden Stadt / Gemeinde:

(bitte in Stichworten)

3. **Aus welchen Gründen gibt es derzeit keinen qualifizierten Mietspiegel für Ihre Stadt? ***
 Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Zu hohe Kosten
- Zu hoher Personalaufwand
- Zu hoher Zeitaufwand
- Zu geringe Einwohnerzahl
- Wenn andere oder weitere Gründe, bitte angeben welche:

(bitte in Stichworten)

4. Gibt es in Ihrer Stadt einen der folgenden Interessenvertreter? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Beide Interessenvertreter, Mieter und Vermieter
- Nur Interessenvertreter der Mieter
- Nur Interessenvertreter der Vermieter
- Keine Interessenvertreter

5. Soll ein qualifizierter Mietspiegel für Ihre Stadt erstellt werden? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein (bitte weiter mit Frage 11)
- Ja, und zwar ab dem Jahr: (bitte in Ziffern)

6. Für welches Gebiet soll der qualifizierte Mietspiegel erstellt werden?
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Für das Gebiet der Gemeinde
- Nur für Teile der Gemeinde
- Für das Gebiet mehrerer Gemeinden

7. Wie sind Ihre Erwartungen hinsichtlich der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels?

Bitte klicken Sie in der Zeile den entsprechenden Wert an.

Sehr bedenklich



Eher bedenklich



Weder / noch



Eher zuversichtlich



Sehr zuversichtlich



8. Welche Gründe sind für die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels ausschlaggebend?

Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Überhaupt nicht zutreffend	Nicht zutreffend	Weder / noch	Zutreffend	Voll zutreffend
Wunsch der Mieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Stadtverwaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Interessenvertreter der Mieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wunsch der Interessenvertreter der Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Positive Erfahrung in anderen Städten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beitrag zum Interessenausgleich von Mieter und Vermieter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigene Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit eines qualifizierten Mietspiegels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. Wer wird sich an der Erstellung des Mietspiegels beteiligen?

Bitte zutreffendes anklicken; mehrere Antworten sind möglich.

- Die Stadt
- Dritte (z.B. Institute, Universität)
- Interessenvertreter der Mieter
- Interessenvertreter der Vermieter
- Amtsgericht
- Landgericht
- Weitere Beteiligte, bitte angeben welche:

(bitte in Stichworten)

10. Soll für die Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels ein Entgelt verlangt werden?
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Kann ich nicht sagen
- Nein
- Ja bzw. geplant. Ausgabepreis in Höhe von Euro (bitte in Ziffern)

11. Die Mieterquote in der BRD beträgt ungefähr 60 %. Können Sie ungefähr die Mieterquote für Ihre Stadt beziffern? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein
- Ja, ungefähr % (bitte in Ziffern)

12. Gibt es in Ihrer Stadt derzeit ein Überangebot oder ein Defizit an Mietwohnungen? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Es besteht ein Defizit an Mietwohnraum (Vermietermarkt)
- Es besteht ein Überangebot an Mietwohnraum (Mietermarkt)
- Ausgeglichener Mietwohnungsmarkt
- Der Mietwohnungsmarkt stellt sich wie folgt dar, und zwar:

(bitte in Stichworten)

13. Sind Sie der Ansicht, dass man in Ihrer Stadt ohne einen Mietspiegel bzw. qualifizierten Mietspiegel auskommen kann? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja
- Nein
- Kann ich nicht sagen

14. Wie sind im Großen und Ganzen Ihre Erfahrungen ohne einen Mietspiegel bzw. einen qualifizierten Mietspiegel? *
Bitte klicken Sie in der Zeile den entsprechenden Wert an.

Sehr negativ

Negativ

Weder / noch

Positiv

Sehr positiv

15. Hätte es negative oder positive Auswirkungen, wenn es in Ihrer Stadt einen qualifizierten Mietspiegel gäbe? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

 Kann ich nicht sagen Keine Auswirkungen Folgende Auswirkungen, und zwar: (z.B. positive Auswirkungen, wie; negative Auswirkungen, wie)

(bitte in Stichworten)

16. Wie hat sich in Ihrer Stadt in den letzten drei Jahren die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen entwickelt? *
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

 Wohnungsfertigstellungen waren rückläufig Keine Änderungen Wohnungsfertigstellungen haben sich erhöht

Auf welche möglichen Ursachen ist diese Entwicklung zurückzuführen? *
 17. Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme nicht zu	Weder / noch	Stimme zu	Stimme voll zu
Allgemeine konjunkturelle Schwankungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwanderung potentieller Gewerbe- u. Industriezweige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansiedlung/Zuwachs neuer Gewerbe- u. Industriezweige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwanderung von Einwohnern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zuwanderung von Einwohnern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Mietgesetzgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Fehlen eines qualifizierten Mietspiegels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Nachfolgend werden einige mögliche Auswirkungen durch die Einführung von qualifizierten Mietspiegeln aufgezählt. "Mit der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels ..." *

Kreuzen Sie bitte den Grad Ihrer Zustimmung an, den Sie nach Ihrer Meinung für zutreffend halten. Bitte in jeder Zeile den entsprechenden Wert anklicken.

	Stimme überhaupt nicht	Stimme nicht zu	Weder / noch	Stimme zu	Stimme voll zu
... würde die Mietentwicklung nicht beeinflusst werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde die Markttransparenz für Mieter und Vermieter erhöht werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würden Mietpreissteigerungen gebremst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde es zu einem Rückgang der Bauinvestitionen kommen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde die örtliche Entwicklung des Mietmarktes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde das Mieterhöhungsverlangen vereinfacht und objektiviert werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde das Streitpotential zwischen Mietern und Vermietern verringert werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würde es verstärkt zu Mieterhöhungen kommen, da sich die Vermieter an den im Mietspiegel oberen Werten orientieren könnten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... würden aufgrund der gewonnen Markttransparenz Anreize für die Ansiedlung von Gewerbe- u. Industriezweigen geschaffen werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

19. **Sollte die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zur Pflicht gemacht werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Nein
- Ja, für sämtliche Städte
- Ja, für sämtliche Städte über 20.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte über 50.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte über 100.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte über 250.000 Einwohnern
- Ja, für sämtliche Städte über 500.000 Einwohnern

20. **Sollte die Erstellung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln bundesweit vereinheitlicht werden? ***
Entscheiden Sie sich bitte für eine Antwort.

- Ja, für den einfachen und den qualifizierten Mietspiegel
- Ja, für den einfachen Mietspiegel
- Ja, für den qualifizierten Mietspiegel
- Nein

21. **Bitte äußern Sie ihre persönliche Meinung zum Thema Mietspiegel (gegebenenfalls auch Vorschläge, Änderungen, Verbesserungen usw.) in kurzen Stichworten.**

**Anhang 7: Dokumentation des verarbeiteten elektronischen
Materials**

Anhang 7.1: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes

Mikrozensus 2002: Wohnsituation der Haushalte, 2002

Seite 1 von 1

Statistisches Bundesamt



Pressemitteilung vom 6. August 2003

Eigene vier Wände für 42,3% der Haushalte

WIESBADEN – Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes gab es im April 2002 in Deutschland 35,8 Mill. bewohnte Wohnungen, das waren 1,2 Mill. (3,5%) mehr als im April 1998. 20,6 Mill. Wohnungen (57,7%) waren vermietet und 15,1 Mill. (42,3%) von Eigentümern bewohnt. Im Jahr 1998 hatte die Eigentumsquote bei 40,5% gelegen. Das geht aus der mit dem Mikrozensus 2002 durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte hervor.

Der Anteil der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen ist in den neuen Ländern von 1998 bis 2002 stärker gestiegen (+ 10%) als im früheren Bundesgebiet (+ 3,5%). Dennoch lag im April 2002 die Eigentümerquote im Westen Deutschlands mit 44,2% um 10 Prozentpunkte höher als in den neuen Ländern und Berlin-Ost (34,2%). Spiegelbildlich dazu stand den knapp 56% Mietwohneinheiten in den westlichen Bundesländern ein Anteilswert von knapp 66% im Osten Deutschlands gegenüber.

Im April 2002 lebten in Deutschland knapp 29% aller Haushalte in einem Einfamilienhaus, rund 18 % in einem Zweifamilienhaus und über 53% in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Im Durchschnitt standen im April 2002 einem Haushalt in Deutschland 89 m² Wohnfläche zur Verfügung, das sind 2,7 m² mehr als 1998. Mit 92,2 m² waren es im früheren Bundesgebiet 15,5 m² mehr als in den neuen Ländern und Berlin-Ost (76,7 m²).

Insgesamt betrug die Belastung der Haushalte durch Mietzahlungen 2002 bundesweit durchschnittlich 21,7% des Haushaltsnettoeinkommens, d.h. zur Miete wohnende Haushalte müssen fast ein Viertel ihres Einkommens für die Miete (Grundmiete einschl. kalter Betriebskosten, d.h. die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung u.ä., die nicht dem Vermieter zufließen) aufbringen. Im früheren Bundesgebiet waren es 22,2% des Haushaltsnettoeinkommens, in den neuen Ländern und Berlin-Ost 20%. Bei allen Angaben zur Mietbelastungsquote ist zu berücksichtigen, dass die Mietausgaben sowohl wegen der Anhebung der Mietpreise als auch wegen Wechsel zu besser ausgestatteten oder größeren Wohnungen steigen können.

Weitere Auskünfte erteilt: Gerhard Kraski,
Telefon: (0611) 75-2687,
E-Mail: gerhard.kraski@destatis.de

Herausgeber:
© Statistisches Bundesamt
Pressestelle, Verbreitung mit
Quellenangabe erwünscht


Kontakt:
Telefon: +49 (0)611 / 75-3444
Telefax: +49 (0)611 / 75-3976
presse@destatis.de
www.destatis.de

Servicezeiten:
Mo - Do: 8.00 – 17.00 Uhr
Fr: 8.00 – 15.00 Uhr

Postanschrift:
65180 Wiesbaden
Deutschland

Anhang 7.2: Pressemeldung der Techem AG

Umzüge rückläufig
Seite 1 von 1



Die regeln das.

- [Presse](#)
- [Archiv](#)
- [Pressemeldungen](#)

Subsidiary Search Techem vor Ort

Finden

Techem-Untersuchung bestätigt: Umzüge in Deutschland weiter rückläufig

01.12.2003

Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich weiter fort: Deutsche Haushalte ziehen weniger um. 1999 hatte die Umzugsquote mit 11,6 Prozent ihren Höhepunkt, seither sank sie kontinuierlich auf 10,89 Prozent in 2002. Im Vergleich zur niedrigsten Umzugsrate von 6,8 Prozent im Jahre 1990 liegt sie aber immer noch auf hohem Niveau - sehr zur Freude der Spediteure und zum Leidwesen der Wohnungswirtschaft. Das Umzugsverhalten ermittelte Techem auf der Basis von 3,7 Millionen Wohnungen, in denen das Unternehmen den Heiz- und Wasserverbrauch misst und abrechnet.

Wie auch schon in den Vorjahren feststellbar: Ostdeutsche Haushalte ziehen mit 12,33 Prozent (Vorjahr 12,8) wesentlich häufiger um als westdeutsche mit 10,37 Prozent (Vorjahr 10,4). Über die Hälfte der 20 Großstädte mit den niedrigsten Quoten liegen im Westen. Magdeburg hatte mit 15,23 Prozent (Vorjahr 15,38) die meisten Umzüge vor Erfurt (14,41), Kiel (13,45), Dresden (12,82), Schwerin (12,46) und Potsdam (12,32). Stuttgart hingegen hatte - wie auch schon in den Vorjahren - mit 7,14 Prozent die niedrigste Umzugsrate vor Frankfurt (8,55), Wiesbaden (8,73) und München (8,95).

Ursachen für den Rückgang der Wohnungswechsel liegen laut Techem-Pressesprecher Wolfgang Franke möglicherweise in einer "Stabilisierung des Arbeitsmarktes, sicher aber in der stärkeren Mieterbindung durch mehr Investitionen in höheren Wohnstandard."

Die Quoten der 20 Städte: 1. Magdeburg (15,23 Prozent), 2. Erfurt (14,41), 3. Kiel (13,45), 4. Dresden (12,82), 5. Schwerin (12,46), 6. Potsdam (12,32), 7. Mainz (11,98), 8. Leipzig (11,93), 9. Bremen (11,33), 10. Berlin und Saarbrücken (10,73), 12. Hamburg (10,70), 13. Köln (10,08), 14. Essen (10,03), 15. Hannover (10,02), 16. Düsseldorf (9,26), 17. München (8,95), 18. Wiesbaden (8,73), 19. Frankfurt (8,55), 20. Stuttgart (7,14).

Techem ist ein europaweit führender Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Kerngeschäft werden für 607.000 Kunden die Heiz- und Wasserkosten von 6,7 Millionen Wohnungen abgerechnet.

http://www.techem.de/Deutsch/Presse/Archiv/Pressemeldungen/Verbraucherinfos/Umzuege_ruecklae... 14.09.2005

Anhang 7.3: Mietrechtsreform im Hauruck-Verfahren

Seite 1 von 2

Rubrik: Mietrecht

Mietrechtsreform im Hauruck-Verfahren

Glaubt man dem Bundesministerium der Justiz, soll das neue Mietrecht tatsächlich am 01.09.2001 bereits in Kraft treten. So jedenfalls ist es einer Pressemitteilung des Justizministeriums vom 14.03.2001 zu entnehmen. Mit der Überschrift „Das neue Mietrecht schützt die Schwächeren, hilft Vermietern, fördert Investitionen und Umweltschutz“ glaubt die Bundesjustizministerin, Frau Däubler-Gmelin, eine „Reform“ des Mietrechts auf den Weg zu bringen, und zwar unbeirrt der von allen Seiten geäußerten herben Kritik an Systematik, Inhalt aber auch der Notwendigkeit einer Reform überhaupt. Niemand allerdings hat daran gezweifelt, daß die Bundesjustizministerin versuchen werde, die von ihr befürwortete Reform, die allenfalls eine kosmetische Korrektur des Mietrechts ist, auf Biegen und Brechen durchzupauken. Ihren Ruf, sie sei kritikresistent, hat sie jedenfalls damit gefestigt. Fachleute sind sich längst darüber einig, daß mit diesem Gesetz der Mietfrieden beeinträchtigt und die Investitionsbereitschaft gegen Null tendieren wird.

Der Gesetzentwurf – als grundlegende Reform des Mietrechts angepriesen – ist bei näherer Betrachtung nichts anderes als ein „Mietrechtsänderungsgesetz“, das noch dazu mit heißer Nadel genäht wurde, ohne der herausragenden Bedeutung des Mietrechts für den sozialen Frieden gerecht zu werden.

Die in einem Gesetzgebungsverfahren üblichen Anhörungen von Sachverständigen waren offensichtlich von der Justizministerin nicht ernsthaft gewollt. Nicht anders nämlich ist es zu verstehen, daß viele der kompetentesten Mietrechtler in Deutschland zur Anhörung der „Experten“ gar nicht erst geladen wurden, so auch der wohl bekannteste Kommentator des deutschen Mietrechts, Prof. Dr. Friedemann Stemel. Er hatte es nämlich gewagt, in dieser Zeitung im frühen Stadium bereits berechtigte Kritik an dem Entwurf zu äußern. Der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages hielt es für ausreichend, aus der Vielzahl der Mietrechtsexperten und Vertreter der Wohnungswirtschaftlichen Verbände lediglich 14 Personen einzuladen, mit denen innerhalb weniger Stunden über die „Jahrhundertreform“ diskutiert werden sollte. Jeder einzelne hatte denn auch nur bis zu 7 Minuten Zeit bekommen, seine sachverständige Meinung vorzutragen. Immerhin hat der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages mit dieser Alibi-Veranstaltung seiner formalen gesetzlichen Pflicht Genüge getan, weitere Anhörungen wird es denn auch nicht mehr geben.

Im Herbst 2000 mußte die Bundesjustizministerin noch Zweifel daran hegen, ob sie gegen den massiven und einheitlichen Widerstand aller Wohnungswirtschaftlichen Verbände den Gesetzentwurf werde durchbringen können. Denn zu diesem Zeitpunkt wurde noch das meiste, was im Reformgesetz geregelt wird, als überflüssig oder doch ohne große Bedeutung bezeichnet, und zwar vom Deutschen Mieterbund ebenso wie vom Haus- und Grundeigentümer-Verband und dem Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (FAZ vom 22.09.2000). Was damals die Fachleute auf die Palme gebracht hatte war die Feststellung eines eklatanten Systembruchs und einer Verkomplizierung des Mietrechts statt der versprochenen Vereinfachung. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Geändert hat sich allerdings die Einstellung des Deutschen Mieterbundes zum Entwurf, denn für die Mieter sind inzwischen nachhaltige Zugeständnisse vom Gesetzgeber gemacht worden, z.B. durch Einführung der nunmehr auf 3 Monate verkürzten, einseitig begünstigenden Kündigungsfrist. Spätestens mit diesen Zugeständnissen hat die Bundesjustizministerin deutlich gemacht, daß es ihr mehr um politische Inhalte - nicht zuletzt im Hinblick auf bevorstehende Wahlen - geht, als um eine grundlegende Reform des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch. Das hat auch die CDU/CSU-Bundestagsfraktion jetzt erkannt und durch ihren Sprecher Norbert Geis das Verhalten der Justizministerin als einen rücksichtslosen Durchmarsch durch die Beratungen und als eine völlig einseitige Orientierung an den Interessen der Mieter bezeichnet.

So wird es auch künftig ein frommer Wunsch der Ministerin bleiben, daß Mieter und Vermieter mit dem neuen Gesetz in die Lage versetzt werden, ihre wichtigsten Rechte und Pflichten unmittelbar aus dem Gesetz zu entnehmen. Das ist schon deshalb grundlegend falsch, weil das Gesetz viele Fragen des Mietrechts gar nicht regelt, andere Regelungen dispositiv, d.h. Regelungen der Mietvertragsparteien zugänglich bleiben, und damit nach wie vor Gerichte berufen sind, die mietrechtlichen Vorschriften auszufüllen und auszulegen. Aus einem „Reformgesetz“ wird somit Richterrecht! Dies war allerdings auch in der Vergangenheit so und hat sich insbesondere auch durch Einführung von verbindlichen Rechtsentscheiden bewährt.

Angesichts hellseherischer Fähigkeiten des Bundesjustizministeriums bleibt zu hoffen, daß die Reform irgendwann einmal das wird, was sie verspricht. Immerhin nämlich wußte das Bundesjustizministerium bereits 3 Stunden vor der Anhörung der Experten vor dem Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages, daß diese dem Reformvorhaben zustimmen werden: Ab 11 Uhr dieses Anhörsungstages war im Internet eine Presseerklärung des Justizministeriums mit folgender Überschrift zu lesen: „Experten stützen Pläne des Bundesjustizministeriums zur Reform des Mietrechts.“ Auch hier wurde mit großer Sorgfalt gearbeitet.

Merke: „Mit den Gesetzen ist es wie mit Würstchen. Es ist besser, wenn man nicht sieht, wie sie gemacht werden“ (Otto Graf von Bismarck).

Autor: Peter Breiholdt und Babo von Rohr veröffentlicht am 28.03.2001

[Eine Seite zurück](#)

Anhang 7.4: Hauruck-Verfahren in der Mietrechtsreform

Seite 1 von 1

Rubrik: Mietrecht

Hauruck-Verfahren im Mietrechtsreform

Aller Kritik zum Trotz hat der Bundestag in erster Lesung vergangene Woche das „Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts“ (Mietrechtsreformgesetz) mit den Stimmen der Koalition passieren lassen. Einig war man sich nur darin, daß das Mietrecht einer Reform bedarf. Dieser Anforderung genügt der Gesetzentwurf allerdings bei weitem nicht, befanden alle Parteien mit Ausnahme der SPD und der Bundesjustizministerin, Frau Däubler-Gmelin.

Bereits der Referentenentwurf hatte die wohnungswirtschaftlichen Verbände, die Fachjuristen und Richter auf die Palme gebracht, sie machten in seltener Einheit einen eklatanten Systembruch des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und eine Verkomplizierung des Mietrechts statt der versprochenen Vereinfachung aus. Von Ignoranz, Kritikresistenz und mangelnden rechtssystematischen Kenntnissen im Bundesjustizministerium war die Rede. Frau Däubler-Gmelin blieb unbeeindruckt und akzeptierte mehr oder weniger redaktionelle Änderungen, ohne in der Sache selbst kompromißbereit zu sein. Sie nämlich braucht dringend Erfolge und möchte deshalb jetzt in Hektik etwas zu Ende bringen ohne Rücksicht auf die fatalen Auswirkungen.

Anlaß für alle kritischen Stimmen ist weniger die Frage, ob Wohnungsmieten im Drei-Jahres-Rhythmus um 20 oder 30 % angehoben werden dürfen (sogenannte Kappungsgrenze) oder unterschiedliche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter eingeführt werden. Bemängelt wird vielmehr, daß es an einer grundlegenden „Reform“ des Mietrechts fehlt, denn Reform bedeutet nach Duden nun einmal: „Umgestaltung, Neuordnung oder Verbesserung des Bestehenden“. Das sieht auch Friedemann Stempel, Verfasser des wohl maßgeblichen deutschen Mietrechtskommentars und langjähriger Vorsitzender Richter am Landgericht Hamburg, so: Der Regelungsinhalt sei zu dürftig, um ein Gesetzeswerk zu rechtfertigen, eigentlicher Konfliktstoff werde überhaupt nicht gelöst. Und: Das zeitlichen Änderungen unterliegende Miethöhengesetz gehöre nicht in das Bürgerliche Gesetzbuch, das dauerhafte Regelungen zum Inhalt hat, kritisiert Stempel. In der Tat: Eine echte Reform erfordert zunächst einmal eine offene Diskussion der Fachverbände und Fachjuristen, die die Bundesjustizministerin offensichtlich scheut oder sogar zu verhindern trachtet, worauf der Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstages e.V., der Richter Börstinghaus, zu Recht hinweist. So hatten die Verbände und die Landesjustizverwaltungen noch nicht einmal zwei Monate Zeit, zu dem Referentenentwurf Stellung zu nehmen, fachliche Diskussionen wurden ebenso ignoriert wie nachhaltige schriftliche Kritik am angeblichen Reformwerk. So belächeln Fachjuristen die Aussage der Bundesjustizministerin anläßlich der ersten Lesung ihres Gesetzesentwurfs, die derzeit jährlich ca. 300.000 Mietprozesse würden durch das Reformwerk weitestgehend überflüssig, zumindest aber erheblich reduziert. Das Gegenteil wird der Fall sein, weil es die Bundesregierung jedenfalls bisher versäumt hat, wesentliche Bereiche des Mietrechts überhaupt gesetzlich zu regeln. Dazu gehören insbesondere die Schönheitsreparaturen, die für die Mietvertragsparteien das größte Streitpotential bergen und demgemäß nachhaltig die Gerichte beschäftigen. Es ist offensichtlich, daß sich das Justizministerium an die Regelung dieses komplexen Sachverhalts nicht herangetraut hat, obwohl es nicht nur hierzu seit Jahrzehnten gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber auch der Instanzgerichte gibt. Bleibt der Entwurf im wesentlichen wie er ist, müssen die Lücken und Unzulänglichkeiten des Gesetzes einmal mehr durch die Rechtsprechung ausgefüllt und korrigiert werden. Von der Richterschaft bis zum Deutschen Mieterbund ist man sich darüber einig, daß der Reformgehalt des jetzigen Entwurfs gegen Null tendiert und die wenigen vorgesehenen Verbesserungen problemlos durch eine Änderung oder Ergänzung der bestehenden Gesetze erreicht werden kann.

Geradezu grotesk erscheint vor diesem Hintergrund die Vorstellung der Bundesjustizministerin, es werde nunmehr ein Mietrecht geschaffen, was den Mietvertragsparteien ermögliche, ohne fachliche Hilfe ihre Probleme selbst lösen zu können. Daran glaubt zu Recht nicht einmal Prof. Wolfgang Däubler, Jurist und Ehemann der Justizministerin, wenn er erst kürzlich in einer juristischen Fachzeitschrift erklärt hat: „Der große Wurf, das Recht für alle ist eine Illusion Ohne Kenntnis des Richterrechts steht man in den meisten Fällen auf verlorenem Posten“.

Autor: Dr. Peter Breiholdt veröffentlicht am 24.11.2000

[Eine Seite zurück](#)

Anhang 7.5: Auszug aus „Regulierung statt Liberalisierung“

Seite 1 von 3

Rubrik: Mietrecht

Regulierung statt Liberalisierung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland war bisher einer der wirtschaftlich leistungsfähigsten der Welt, auch wenn er in den Fundamenten durch eine wenig durchdachte, häufig politisch ausgerichtete und zum Teil absurde Wohnungspolitik brüchig geworden erscheint. Vertragsfreiheit und vor allen Dingen politische Zurückhaltung bei Eingriffen in das Mietrecht garantieren allein einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt. Das aber hat sich offensichtlich bis zu den Vätern des Entwurfes eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechtes (Mietrechtsreformgesetz) in der Fassung vom 20.3.2000 nicht herumgesprochen. Analysiert man den Entwurf, kann man sich des Eindruckes nicht erwehren, daß nach wie vor das Klischee des ausbeuterischen Vermieters im Vordergrund der Überlegungen des Entwurfes stand, nicht aber das Bemühen, das Mietrecht im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz zu vereinfachen. Dieses Ziel aber hatten sich die Väter des Entwurfes selbst gesetzt. Mieter und Vermieter, so heißt es in der Entwurfsbegründung, sollten künftig ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe so weit wie möglich selbst erkennen können. Millionen von Menschen seien als Mieter auf gute und bezahlbare Wohnungen angewiesen, und für Millionen von Vermietern gehörten die Erträge aus der Wohnungsvermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage. Im Spannungsfeld zwischen den Interessen der Mietvertragsparteien sei deshalb "ein auf die konkrete Regulationssituation bezogener angemessener und gerechter Interessenausgleich zu finden."

Eine Umsetzung dieser hehren Worte im Entwurf ist nicht festzustellen. Im Grundsatz will er das private Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zusammenfassen und dabei die Vorschriften über die Erhöhung des Mietzinses bei preisfreiem Wohnraum aus dem Miethöhegesetz (MHG) wie auch das sogenannte Sozialklauselgesetz in das BGB einarbeiten. Das konnte schon rechtsdogmatisch nicht gut gehen.

Geht man davon aus, daß Gesetzgebung nach wie vor den Sinn hat, dauerhafte Regelungen zu schaffen - dies war die Methode der Väter des Bürgerlichen Gesetzbuches - dann kann man keine Einzelfallmaßnahmen so konkret fassen, daß sie auf einen bestimmten Sachverhalt passen, weil sie nämlich eine ständige Veränderung oder Anpassung an andere Sachverhalte fordern, wie z. B. die Änderungen des MHG seit 1974 beweisen. Fachleute haben deshalb zu Recht gefordert, daß Verfahrensregelungen zur Feststellung wirtschaftlich veränderbarer Daten jedenfalls nicht in das BGB übernommen werden. Besser noch: Das gesamte MHG sollte entfallen. In der Praxis hat sich gezeigt, daß die meisten Mieterhöhungen auch ohne MHG akzeptiert werden. Die meisten Vermieter begnügen sich von vornherein mit geringeren Mietsteigerungen als diese nach dem MHG möglich wären, sei es aus Nachlässigkeit, partnerschaftlichen Verhaltens gegenüber den Mietern oder wegen der ganz erheblichen Schwierigkeiten, Mieterhöhungen gegen den Willen des Mieters durchzusetzen.

Aber auch die schlagwortartige Forderung im Entwurf nach "Verständlichkeit und Klarheit" mit dem Endziel, daß Mietvertragsparteien grundsätzlich ohne fachlichen Rat auskommen können, bleibt reine Theorie, wird zumindest nicht bezüglich aller Vorschriften erreicht. Nach wie vor wird der rechtsunkundige Vermieter oder Mieter nicht ohne Hilfe von spezialisierten Anwälten und/oder Interessenverbänden die gesetzlichen Bestimmungen lesen bzw. umsetzen können. Beispiel: Die §§ 559 a oder aber auch 577 a BGB. Hinzu kommt, daß die vom Bundesjustizministerium im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Entwurfes verkündete "soziale Ausgewogenheit" fehlt. Den Belangen der Vermieter und Grundeigentümer unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Grundgesetz wird nicht ausreichend Rechnung getragen und zwar auch unter Berücksichtigung der Sozialbindung des Eigentums.

Schon jetzt hat die Bekanntgabe des Entwurfes die Investoren verschreckt, sie kündigen den Rückzug vom Wohnungsbau an, weil mit dem Entwurf der Einstieg in eine neue, völlig überflüssige Preisregulierung erfolgt, wie

- die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 30 % in 3 Jahren auf 20 % in 3 Jahren,
- die beabsichtigte Gesetzesänderung, daß Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Begründung der "ortsüblichen Vergleichsmiete" nicht mehr herangezogen werden sollen, obwohl dies das wesentliche Begründungsmittel ist, wenn Mietspiegel nicht vorhanden oder veraltet sind,
- die Neuregelung der Modernisierungumlage in der Begrenzung auf die in der Ankündigung genannte Mieterhöhung
- sowie die Neufassung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, die selbst bei Neubau, aber auch im übrigen den Vermieter bußgeldstraffällig werden läßt, auch wenn die laufenden Aufwendungen aus der Mietsache die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreiten.

Zu Recht ist bereits nachhaltig darauf hingewiesen worden, daß Kappungsgrenzen jeglicher Art immer zu einem Eingriff des Staates in die Bildung angemessener Marktpreise führen. Wer die Marktmechanismen per Gesetz außer Kraft setzt, ohne den Investoren einen entsprechenden Ausgleich in der staatlichen Förderung anzubieten, erreicht allein einen Rückzug der Investoren bei Neubau, Sanierung und Modernisierung und damit eine unnötige und künstliche Verknappung des Angebotes mit den entsprechenden negativen Folgen für die Mieter, die Beschäftigungspolitik und den Arbeitsmarkt. Weder die Absenkung des zulässigen Mieterhöhungsspielraumes noch die Senkung der Modernisierungszuschläge gehören in ein neues BGB, ganz abgesehen einmal davon, daß derartige Zahlenvorschriften dem BGB ohnehin fremd sind und auch fremd bleiben sollten. Sie nämlich bedingen notwendigerweise ständige Gesetzesänderungen und können keine dauerhaften Rechtsbeziehungen bewirken.

Die Kritik im einzelnen:

- Dem Vermieter darf nicht das Recht genommen werden, seinen Vertragspartner selbst auszuwählen. Dieses Recht würde dem Vermieter aber genommen, wenn alle Personen in Mietverhältnisse eintreten dürfen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

- Die Absenkung der Abgrenzung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % gefährdet die Rentierlichkeit der Immobilien zu Lasten des Vermieters.

- Die einseitige Verkürzung der Kündigungsfristen zugunsten der Mieter birgt für den Vermieter die Gefahr des Leerstandes bei nicht möglicher sofortiger Anschlußvermietung, dem Vermieter droht Mietausfall. Die hierfür im Entwurf gegebene Begründung, eine längere Kündigungsfrist als 3 Monate sei für den Mieter hinderlich, wenn dieser aus Alters- oder Krankheitsgründen einen kurzfristigen Umzug in ein Pflege- oder Altenheim vornehmen müsse, zieht nicht: Dieser in der Praxis ohnehin nur seltene Sachverhalt könnte problemlos in den heute geltenden § 579 BGB eingearbeitet werden, der bereits jetzt ähnliche Tatbestände regelt.

- Der im Entwurf vorgesehene Vorrang des Mietenspiegels vor anderen Begründungsmitteln gefährdet den Anspruch der Grundeigentümer auf Erzielung der Marktmiete. Mit dieser Beschränkung der Mieterhöhungsbegründungsmittel setzt der Gesetzgeber ein weiteres Signal dafür, daß künftig Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich erschwert werden sollen. Nicht hinnehmbar ist auch, daß ein Mietenspiegel gegebenenfalls auch von einer Gemeinde ohne Mitwirkung der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertreter und Verbände erlassen werden kann, zumal es sehr umstritten ist, ob es überhaupt wissenschaftliche Grundsätze für die Erstellung von Mietenspiegeln gibt. Soweit derartige Erkenntnisse nicht gesichert sind, besteht die Gefahr, daß die Gemeinden über Mietenspiegel das Mietzinsniveau nachteilig zu Lasten der Vermieter beeinflussen. Das wäre ein evidenter Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Grundgesetz.

Die im Gesetz genannten weiteren Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten und jetzt auch Mietdatenbanken) haben offenbar nur Alibifunktion. Schon in der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß es einem Vermieter, der zur Begründung der Mieterhöhung auf eines der alternativen, vorgenannten Begründungsmittel zurückgreift, im Rechtsstreit bei der materiellen Begründetheit der Mieterhöhung nichts nützt, wenn die Gerichte allein - wie langjährig geschehen - auf den Mietenspiegel abstellen. Der Satz: "Der Mietenspiegel ist nach wie vor die beste Erkenntnisquelle für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete" war viele Jahre Standardfloskel in Urteilen der Instanzengerichte. Hier ist der Gesetzgeber aufgerufen, sämtliche Begründungsmittel als gleich starke Alternativen auch bei der Frage der Begründetheit der Mieterhöhung ausdrücklich zuzulassen. Die jetzige Formulierung bedeutet eine erneute Mietdämpfungsmaßnahme, mithin Preisregulierung durch den Staat. Da der Wohnungsbau im Hinblick auf immer weiter zurückgehende direkte und indirekte Förderung nur noch durch Mietzahlungen rentabel gestaltet werden kann, ist der Entwurfstext wohnungs- und arbeitsmarktpolitisch abzulehnen.

- Abzulehnen ist auch die geplante Abschaffung des unechten Zeitmietvertrages. Die Befristung eines Vertragsverhältnisses - auch ohne besonderen Grund - ist der Rechtsordnung keineswegs fremd. Warum im Mietrecht anderes gelten soll, zumal die bisherige Regelung durchaus verständlich war, ist nicht einzusehen, den Mietvertragsparteien muß die Gestaltungsfreiheit verbleiben.

- Der Empfehlung der "Expertenkommission Wohnungspolitik", § 5 WiStG ersatzlos zu streichen, ist der Gesetzgeber nicht gefolgt mit der Begründung, diese Vorschrift entfalte nach wie vor eine unverzichtbare Schutzfunktion im Einzelfall. Dabei wird übersehen, daß die §§ 291 StGB und 138 BGB bereits einen ausreichenden Schutz gewährleisten. Auch im Hinblick auf den immer weiter expandierenden Wohnungsmarkt erscheint der Zeitpunkt für eine Abschaffung des § 5 WiStG gekommen. Das wäre ein erster erkennbarer Ansatz für die nachhaltig geforderte Deregulierung im Mietrecht. Sollte diese Bestimmung erhalten bleiben, so bedarf sie unbedingt einer grundlegenden Überarbeitung, denn in der jetzigen Form ist sie unklar und unverständlich formuliert. Hier müssen gegebenenfalls klare Vorgaben gemacht werden, z. B. wann eine Mangellage vorliegt. Dies gilt auch

bezüglich der "laufenden Aufwendungen", die zu definieren wären, insbesondere auch die Frage, in welchem Umfang eine Eigenkapitalverzinsung zu berücksichtigen ist.

Neben weiteren - hier nicht behandelten - Kritikpunkten ist der Gesetzgeber aufzufordern, eine dringlich erforderliche umfassende Regelung des Rechtes der Schönheitsreparaturen im BGB zu verankern. Zur Vermeidung von Streitigkeiten wäre eine gesetzliche Regelung empfehlenswert, die zunächst definiert, was unter dem Begriff "Schönheitsreparaturen" überhaupt zu verstehen ist. Dies würde Rechtssicherheit schaffen und die Gerichte entlasten. Ferner wäre eine gesetzliche Regelung sinnvoll, in welchem Umfang Schönheitsreparaturen geschuldet werden, insbesondere durch Aufnahme eines Fristenplanes aber auch der Möglichkeit, Abgeltungsklauseln zu vereinbaren und zwar entsprechend der jetzigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Die sich immer mehr festigende Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen gibt dem Gesetzgeber die Möglichkeit zu klaren Regelungen, die Rechtsstreitigkeiten erheblich reduzieren könnten. Bei aller Kritik ist nicht zu verkennen, daß sich der Gesetzgeber insoweit zwar bemüht hat, zumindest im Ansatz auch schützenswerte Belange der Vermieter zu berücksichtigen, er ist jedoch gut beraten, wenn er den Grundsatz der Vertragsfreiheit weitestgehend im Auge behalten würde und zwar nicht nur für den Bereich der Schönheitsreparaturen. Gerade für diesen Bereich ist im Hinblick auf die unterbliebene Regelung zu erwarten, daß die Gerichte als "Ersatzgesetzgeber" die unterbliebenen gesetzlichen Regelungen selbst schaffen und die Rechte der Mieter zu Lasten der Vermieter einseitig stärken. Nur eine klare Aussage des Gesetzgebers kann zu einer Entlastung der Gerichte führen.

Positiv ist letztlich anzumerken, daß die Gestaltungsfreiheit der Mietvertragsparteien für den Bereich des Gewerberaummietrechtes erhalten bleiben soll. Wünschenswert ist nach wie vor, daß der Gesetzgeber auch den Parteien eines Wohnraummietvertrages mehr Gestaltungsfreiheit an die Hand gibt. Gefragt ist weitgehendste Vertragsfreiheit auch im Wohnungsmietrecht. Gefordert sind abdingbare oder vereinfachte Formvorschriften.

Noch ist Zeit, den Gesetzentwurf grundlegend zu überarbeiten. Eine Anhörung der wohnungswirtschaftlichen Verbände ist zwar geplant, führt jedoch regelmäßig nicht mehr dazu, geforderte gravierende Änderungen vorzunehmen. Daß es so kommen kann, deutet der Gesetzgeber bereits in seinem Entwurf an, wenn er eine Diskussion beispielsweise nur bei der Einführung eines asymmetrischen Kündigungsrechtes zulassen möchte. Auch die Bundesjustizministerin hat bisher nicht zu erkennen gegeben, daß sie grundlegende Verbesserungen der Reformvorschläge zulassen möchte. Geplante "Hearings" der wohnungswirtschaftlichen Verbände machen nur dann Sinn, wenn sie vom Gesetzgeber nicht nur als lästige Pflichtübung angesehen werden und er endlich erkennt, daß staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt die Gesetze des Marktes weitgehend außer Kraft setzen. Besteht trotz der schwerwiegenden Kritik von fast allen Seiten gleichwohl beim Gesetzgeber keine Bereitschaft zu einer grundlegenden Verbesserung, sollte der Entwurf, der von dem Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) Jürgen Steinert als "Unsinn mit verheerenden Folgen" kritisiert worden ist, ganz schnell wieder in der hintersten Schublade im Bundesjustizministerium seinen Platz finden.

Hamburger Grundeigentum 7/2000

Autor: Dr. Peter Breiholdt veröffentlicht am 21.07.2000

[Eine Seite zurück](#)

Anhang 7.6: Auszug aus Rohr: „Kommentar zur Mietrechtsreform“

Seite 1 von 15

Rubrik: Mietrecht

Kommentar zur Mietrechtsreform

I. Vorwort

Mit Stichtag 1.9.2001 ist das neue Mietrecht in Kraft getreten. Das Mietrecht im BGB ist überarbeitet worden, wobei sich Fachjuristen einig sind, daß der "große Wurf" mit diesem Gesetz nicht gelungen ist. Die Kritik während des Gesetzgebungsverfahrens (insbesondere aber zum Referentenentwurf) war groß. Kritik äußerten nicht nur Fachjuristen, sondern insbesondere auch die Interessenverbände von Vermietern und Mietern, wobei der Referentenentwurf einheitlich auf Ablehnung stieß. Der Schulteranschlag zwischen Interessenvertretern der Vermieter und Mieter kann als historisch bezeichnet werden. Unstreitig ist, daß bei den materiellen Änderungen die Verbesserungen zu Gunsten der Mieter größer sind, was die Kritik der Interessenverbände der Mieter am Mietrechtsreformgesetz auch abschwächt.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes ist es nunmehr Aufgabe der Berater, also insbesondere der Rechtsanwälte aber auch der Interessenverbände der Vermieter und Mieter, die neuen gesetzlichen Regelungen dem Rechtsuchenden verständlich zu machen. Bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes wurde allerdings deutlich, daß die neuen Regelungen auslegungsbedürftig sind. Gerichtliche Auseinandersetzungen über Rechtsfragen sind vorprogrammiert, was die Beratung in der Praxis schwierig macht. Beispielhaft bleibt nur hinzuweisen auf die Frage der Geltung der neuen Kündigungsfrist von 3 Monaten zu Gunsten der Mieter, insbesondere die Frage der rückwirkenden Anwendung auf Altmietverträge. Wir Rechtsanwälte als Berater sind in jedem Fall gut beraten, in der kommenden Zeit die Rechtsprechung zu beobachten. Alle offenen Rechtsfragen werden mit Sicherheit nicht in Kürze geklärt, hier sind unter Umständen Jahre abzuwarten, bis wir die Rechtssicherheit der vergangenen Jahre erreicht haben. Dieses auch deshalb, weil es beabsichtigt ist, in naher Zukunft keine Rechtsentscheide mehr zuzulassen. Eine herrschende Rechtsauffassung wird aber nicht allein von den Amts- und Landgerichten getragen, es sind vielmehr auch obergerichtliche Entscheidungen abzuwarten, insbesondere des Bundesgerichtshofs. Es wartet auf uns also eine Zeit der Rechtsunsicherheit, allerdings auch die Möglichkeit, argumentativ die neuen gesetzlichen Regelungen mit Leben zu erfüllen, also am neuen Recht gestaltend mitzuwirken.

II. Entstehung, Ziele und Inhalt des Gesetzes

1.)

Das neue Mietrecht geht zurück auf den Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vom 20.3.2000. Es erfolgte sodann eine Anhörung der Verbände, im Juli 2000 wurde die Mietrechtsreform beschlossen, es schloß sich die Lesung im Bundestag an und die abschließende Beratung im Bundesrat, sodann die Verweisung an den Rechtsausschuß. Vor dem Rechtsausschuß wurden Sachverständige angehört (15 Sachverständige bei einem Recht für Millionen), es erfolgten weitere Beratungen im Rechtsausschuß, sodann die zweite und dritte Lesung im Deutschen Bundestag und die Verabschiedung in namentlicher Abstimmung. Der Bundesrat hat von einem Einspruch abgesehen (vgl. zum Beispiel: Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht, Seite 15 ff.).

2.)

Maßstab und Ziel der Mietrechtsreform ist der ausgewogene Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Gleichzeitig sollen beide Parteien wieder mehr Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung erhalten. Das Mietrecht soll übersichtlicher, verständlicher und transparenter werden. Das trägt zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden bei und wird die Zahl der Mietprozesse verringern. Die Reform berücksichtigt insbesondere die spezifischen Bedürfnisse älterer Mitbürger und behinderter Menschen, die besondere Schutzbedürftigkeit von Familien gerade in Ballungsräumen, die neue Form des Zusammenlebens und die gestiegene Mobilität auf dem Arbeitsmarkt. Auch umweltbewußtes Verhalten soll durch Energiesparreize gefördert werden. Nicht zuletzt müssen Investitionen in den Bau privater Mietwohnungen attraktiv bleiben und mit anderen Anlageformen konkurrieren können.

So wörtlich: Pressemitteilung des Bundesministeriums der Justiz vom 14.3.2001.

Ziel des Gesetzes ist weiter die Vereinfachung und Neugliederung, Mieter und Vermieter müssen wieder selbst in der Lage sein, ihre wichtigsten Rechte und Pflichten unmittelbar aus dem Gesetz zu entnehmen. Das Recht wird für Mieter und Vermieter wieder handbar und für Investoren wieder kalkulierbar, so der Wunsch des Gesetzgebers. Dieses wird allerdings eine Illusion bleiben: Gemäß § 535 Abs. 2 BGB trifft den Vermieter die Instandsetzungspflicht an der Mietsache, die Wirklichkeit bei Mietverträgen sieht anders aus. Ein Blick in das Gesetz weckt bei dem Mieter falsche Erwartungen.

Prof. Däubler (Ehemann der Bundesjustizministerin) hat hier einen klareren Blick (NJW 2000, Seite 2250, wenn er wörtlich ausführt:

"Der große Wurf, das Recht für alle, das man gewissermaßen als Taschenbuch mit sich herumtragen kann, ist eine Illusion. Dafür sind die heutigen Lebensverhältnisse und das auf sie bezogene Recht zu komplex. Ohne Experten geht es nicht, ohne Kenntnis des Richterrechts steht man in den meisten Fällen auf verlorenem Posten."

3.)

Das neue Mietrecht wurde in einzelne Kapitel unterteilt, und zwar orientiert am typischen Ablauf eines Mietverhältnisses, Abschnitte wurden mit Überschriften versehen, ebenfalls die einzelnen Paragraphen. Einzelne Vorschriften wurden inhaltlich gestrafft, um Übersichtlichkeit zu erreichen.

Künftig enthält das BGB für das Mietrecht folgende Gliederung:

- I. Allgemeine Vorschriften über Mietverhältnisse
- II. Mietverhältnis über Wohnraum
- III. Mietverhältnis über andere Sachen
- IV. Pachtvertrag
- V. Landpachtvertrag.

4.)

Das Mietrechtsreformgesetz: Geschichte, Überblick über die Rechtsänderung und synoptische Darstellung (vgl. Börstinghaus (Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstag e.V) in Sonderbeilage zu NJW, Heft 25, 2001 und NZM, Heft 11/2001).

III. Regelungsinhalte

1.)

Wer glaubt, der Gesetzgeber habe mit dem Mietrechtsreformgesetz ein Mietgesetzbuch (vergleichbar dem Sozialgesetzbuch) geschaffen, irrt. Insbesondere hat der Gesetzgeber nicht sämtliche Gesetze mit mietrechtlichem Bezug in einem Gesetz gebündelt. Es wurde vielmehr das Mietrecht im BGB modernisiert, zugleich wurden das Miethöhegesetz und das Sozialklauselgesetz in das BGB integriert. Beide Gesetze zusammen bestehen aus 9 (!) Paragraphen. Neben den mietrechtlichen Regelungen im BGB gibt es weitere zahlreiche Spezialgesetze, zu nennen ist beispielhaft die Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau, die Heizkostenverordnung, aber auch Spezialregelungen in anderen Gesetzen wie dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Zwangsversteigerungsgesetz oder der Insolvenzordnung. Insbesondere dem juristischen Laien (Vermieter/Mieter) erschließt sich das Mietrecht nicht durch einen Blick in das BGB, die Spezialgesetze bleiben häufig verborgen.

Das neue Mietrecht im BGB gliedert sich künftig in allgemeine Vorschriften, die für alle Mietverhältnisse gelten (also insbesondere für Wohnraum und auch Gewerberaum), sodann sieht das Gesetz Regelungen für Wohnraummietverhältnisse vor, es folgen schließlich die Regelungen für andere Mietverhältnisse (insbesondere Gewerberaum) sowie pachtrechtliche Regelungen.

2.)

Allgemeine Vorschriften für alle Mietverhältnisse:

Auf den ersten Blick erscheint die neue Gesetzssystematik des Mietrechts plausibel und übersichtlich. Bei genauerem Studium des Gesetzestextes wird allerdings deutlich, daß die Handhabbarkeit für Vermieter und Mieter nicht einfach geworden ist. So ist - um nur ein Beispiel zu nennen - die Gebrauchsüberlassung an Dritte/Untervermietung künftig in zwei Vorschriften geregelt, nämlich im Allgemeinen Teil in § 540 BGB und im Abschnitt für Wohnraummietverhältnisse in § 553 BGB. Beide Vorschriften sind im Zusammenhang zu lesen, soweit es um die Frage der Berechtigung zur teilweisen oder gänzlichen Überlassung von Wohnraum an einen Dritten geht. Die Gesetzssystematik ist daher im Vorfeld auch weitestgehend kritisiert worden.

Im Titel "Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse" sind insbesondere folgende Bestimmungen von Bedeutung:

a)

Auch nach neuem Recht bleibt der Vermieter zur Gebrauchsgewährung verpflichtet, weiterhin hat er den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewähren und zu erhalten, der Mieter hat den Mietzins zu entrichten. Abweichende Vereinbarungen hiervon sind üblich und zulässig, zu verweisen bleibt nur

f)

Veräußerung:

Bei Veräußerung des Mietgrundstücks gilt anstelle des § 571 BGB § 566 BGB. Bezüglich der Mietsicherheit kann auf obige Ausführungen zum Wohnraum verwiesen werden, die Vorschriften gelten entsprechend.

g)

Stillschweigende Vertragsverlängerung:

§ 568 BGB aF wird in § 545 BGB übernommen. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Gebrauch nach Ablauf fortgesetzt wird und nicht fristgerecht widersprochen wird. Die Vorschrift wird teilweise kritisiert und sieht eine Rechtsfolge, die von den Parteien nicht gewollt wird (vgl. Both, GE 1998, 847).

Zu den Änderungen im Gewerbemietverhältnis:

Eckert, DWW 2001, 146.

VI. Übergangsvorschriften

Auch wenn das Interesse an den materiellen Änderungen verständlicherweise besonders groß ist, darf nicht verkannt werden, daß die Übergangsvorschriften für die anwaltliche Beratung von erheblicher Bedeutung sind. Es sei beispielhaft nur auf die Diskussion um die Rückwirkung der neuen Kündigungsfristen für Mieter hingewiesen.

Die Übergangsvorschriften sind wiedergegeben in der Bundestagsdrucksache 14/5663.

Lesenswerter Aufsatz: Bösche, WuM 2001, 367 ff.

Weiter: Rips-Eisenschmid, Neues Mietrecht, mit Anmerkungen zu den einzelnen Vorschriften.

Die wichtigsten Übergangsregelungen:

VII. ZPO-Reform und Mietprozeß

Zahlreiche Änderungen wird es auch im Bereich der Zivilprozeßordnung geben, die aller Voraussicht nach zum 1.1.2002 in Kraft treten. Für den Bereich des Mietrechts bleibt insbesondere hervorzuheben, daß es künftig keine Rechtsentscheidungen mehr geben wird, allerdings der Instanzenzug künftig verändert wird. Auch bei landgerichtlichen Entscheidungen wird künftig eine Revision statthaft, wenn das Berufungsgericht sie im Urteil zugelassen hat oder das Revisionsgericht die Revision auf eine Nichtzulassungsbeschwerde hin zuläßt.

Zuzulassen ist die Revision, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Mit allen Änderungen hat sich ausführlich auseinandergesetzt Hinz "ZPO-Reform und Mietprozeß", NZM 2001, 601 ff..

Autor: Babo von Rohr veröffentlicht am 22.09.2001

[Eine Seite zurück](#)

Anhang 7.7: Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit

BMWA - Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosenge... Seite 1 von 2

PRESEMITTEILUNG

Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II

Datum: 28.7.2004

Mit der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zur neuen Leistung Arbeitslosengeld II werden künftig Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Dabei ist der Begriff der Angemessenheit an die bisherigen Sozialhilfepraxis angelehnt.

Nach der Wohngeldstatistik 2002 liegt die durchschnittliche tatsächliche Miete arbeitsloser Wohngeldempfänger (Arbeitslosenhilfe- bzw. Arbeitslosengeld-Bezieher) in den alten und neuen Bundesländern nicht über der durchschnittlichen tatsächlichen Miete für Haushalte von Sozialhilfeempfängern.

Daraus ergibt sich, dass die ganz überwiegende Mehrzahl der Haushalte, die ab dem 1.1.2005 Arbeitslosengeld II beziehen werden, bereits heute in Wohnraum lebt, der als angemessen im Sinne der Sozialhilfe anzusehen ist, so dass die Unterkunftskosten auch im Rahmen des Arbeitslosengeldes II erbracht werden. Die heutigen Arbeitslosenhilfe- und künftige Arbeitslosengeld II-Bezieher werden damit bis auf geringfügige Ausnahmefälle in ihren bisherigen Wohnungen verbleiben können und für diese Wohnungen auch die tatsächlichen - weil angemessenen - Unterkunftskosten erhalten. Es wird deshalb keine "Zwangsumzüge" in billigere oder kleinere Wohnungen in nennenswertem Ausmaß geben.

In den Ausnahmefällen, in denen heutige Arbeitslosenhilfebezieher in einer unangemessen großen oder teuren Wohnung leben, werden die Unterkunftskosten in der Regel weiterhin für bis zu sechs Monate übernommen, wenn es den Betroffenen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Auch nach Ablauf dieses Zeitraumes können die höheren Kosten übernommen werden, wenn ein Umzug mangels Verfügbarkeit eines angemessenen anderweitigen Wohnraums nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht zumutbar ist. Im Fall eines Umzugs werden die Umzugskosten, die Wohnungsbeschaffungskosten und die Mietkaution übernommen.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand. Neben den individuellen Verhältnissen des Arbeitssuchenden und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Räume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Der angemessene Preis je qm bestimmt sich nach demjenigen vergleichbarer Wohnungen im unteren Bereich am Wohnort und lässt sich insbesondere örtlichen Mietspiegeln entnehmen.

Die angemessene Grundfläche einer Wohnung oder eines Einfamilien-Hauses orientiert sich an den Kriterien der Förderwürdigkeit im sozialen Wohnungsbau entsprechend den Verwaltungsvorschriften der Länder zum Wohnungsbindungsgesetz. Die Wohnungsgröße ist danach in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.

Im **Durchschnitt** können dabei die folgenden qm-Zahlen einer Wohnung als angemessen angesehen werden:

1 Person	ca. 45 - 50 qm
2 Personen	ca. 60 qm oder 2 Wohnräume
3 Personen	ca. 75 qm oder 3 Wohnräume
4 Personen	ca. 85 - 90 qm oder 4 Wohnräume

sowie für jedes weitere Familienmitglied ca. 10 qm oder 1 Wohnraum mehr.

Sofern der Arbeitssuchende ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen (z.B. angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins, Nebenkosten wie bei Mietwohnungen, Müllgebühr, Schönsteinfegergebühr, Straßenreinigung). Auch laufende Leistungen für Heizung werden übernommen. Nicht berücksichtigt werden dagegen Tilgungsraten. Sie dienen der Vermögensbildung, die nicht mit dem Zweck einer steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar ist.

BMW A - Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosenge... Seite 2 von 2

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln, weil die individuelle Situation vor Ort sehr viel besser bewertet werden kann. Die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung hängt im Einzelfall insbesondere auch vom örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes ab. Die zuständigen kommunalen Träger verfügen in diesem Bereich aus ihrer bisherigen Sozialhilfepraxis über langjährige Kompetenz und Erfahrung. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit wird den Prozess sorgfältig beobachten. Sollte sich in der Verwaltungspraxis ergeben, dass die kommunalen Träger in nicht unerheblichem Umfang bei der Beurteilung der Angemessenheit des Wohnraums einen zu engen Maßstab anlegen, kann das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit von seiner Verordnungsermächtigung nach § 27 SGB II Gebrauch machen.

Weiterführende Informationen

Erste Basisinformationen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende

Online-Publikation des BMW A gibt Überblick über wesentliche Leistungen
[mehr](#) 

© Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
<http://www.bmwa.bund.de>

Anhang 7.8: Auszug aus der Pressemitteilung des DMB vom 17.12.2002

DMB Presse

Seite 1 von 3

Presse aktuell

Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips:

Jede dritte Rechtsberatung zum Thema Nebenkosten

Deutscher Mieterbund veröffentlicht Rechtsberatungsstatistik 2002

(dmb) "Rund 930.000 Rechtsberatungen haben die 350 örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes (DMB) im Jahr 2002 durchgeführt. Dazu kommen noch hunderttausende von telefonischen Kurzberatungen für die Mitglieder unserer Organisation", sagte Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, anlässlich der Vorstellung der DMB-Beratungsstatistik 2002 auf einer Pressekonferenz in Berlin.

Nur rund 2 Prozent aller Rechtsberatungen mündeten in einem Gerichtsverfahren, erklärte der Mieterbund-Direktor, 98 Prozent der Streitigkeiten könnten mit Hilfe der Rechtsexperten der Mietervereine außergerichtlich beigelegt werden. "Damit fühlen wir uns als größter Streitschlichter Deutschland, und wir sind stolz darauf", so Rips.

Die 10 häufigsten Beratungsthemen:

1. Nebenkosten, inklusive Heizkosten	29,6 %
2. Wohnungsmängel	20,7 %
3. Allgemeine Vertragsangelegenheiten	10,0 %
4. Mieterhöhung	6,6 %
5. Mieterkündigung, inklusive Untermiete	6,0 %
6. Mietkaution	5,8 %
7. Vermieterkündigung	5,5 %
8. Schönheitsreparaturen	4,1 %
9. Modernisierung	1,6 %
10. Umwandlung / Eigentümerwechsel	1,1 %

Erläuterungen zur DMB-Rechtsberatungsstatistik 2002

Nebenkosten: Sie sind und bleiben das Streitthema Nr. 1. Fast schon jede dritte Beratung dreht sich im Bundesdurchschnitt um dieses Thema. Dabei spielen nach den Erfahrungen der örtlichen Mietervereine zur Zeit Fragen zur Heizkostenabrechnung eine deutlich geringere Rolle als Fragen zu den so genannten kalten Nebenkosten (zum Beispiel Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Hausmeister, Fahrstuhl, Gartenpflege, Hausreinigung oder Versicherungen).

Bei den Rechtsberatungen zum Thema Nebenkosten geht es immer wieder um zwei Problembereiche:

- "Können diese Kosten tatsächlich abgerechnet werden, und können die geforderten Preise überhaupt richtig sein?"
- "Bis wann muss mein Vermieter abgerechnet haben?"

Anhang 7.9: Pressemitteilung des DMB vom 6.1.2004

DMB Presse Aktuell

Seite 1 von 3

Presse aktuell 2004

Berlin, 06.01.2004

Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips:

Streitthema Nr. 1: Nebenkosten

DMB veröffentlicht Rechtsberatungs- und Prozesstatistik 2003

(dmb) Mehr als 1 Million Rechtsberatungen haben die 350 örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes (DMB) im Jahr 2003 durchgeführt. Dazu kommen noch mehrere Hunderttausend Telefonberatungen, unter anderem auch durch die Telefon-Hotline des DMB (0900 / 12 000 12), über die eine Erstberatung sowohl für Mitglieder als auch für Nichtmitglieder angeboten wird.

„Es zeigt sich auch im abgelaufenen Kalenderjahr, dass das Thema Nebenkosten das Streitthema Nr. 1 in Deutschland ist. Auffallend ist aber auch, dass die Anzahl der Auseinandersetzungen rund um Themen wie Mieterhöhung und Mieterkündigung im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind“, sagte Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, anlässlich der Vorstellung der DMB-Rechtsberatungsstatistik sowie der DMB-Prozesstatistik 2003 auf einer Pressekonferenz in Berlin.

DMB-Rechtsberatungsstatistik 2003 - Die 10 häufigsten Beratungsthemen:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
1. Nebenkosten, inklusive Heizkosten	32,0 %	29,6 %
2. Wohnungsmängel	17,0 %	20,7 %
3. Allgemeine Vertragsangelegenheiten	9,0 %	10,0 %
4. Mieterhöhung	8,5 %	6,6 %
5. Mieterkündigung, inklusive Untermiete	7,5 %	6,0 %
6. Mietkaution	6,5 %	5,8 %
7. Schönheitsreparaturen	5,7 %	4,1 %
8. Vermieterkündigung	5,0 %	5,5 %
9. Modernisierung	3,0 %	1,6 %
10. Umwandlung / Eigentümerwechsel	0,8 %	1,1 %

Nebenkosten: „So viele Rechtsberatungen wie noch nie haben die Juristen der Mietervereine im vergangenen Jahr zum Thema Nebenkosten durchgeführt“, erklärte Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips. Im Vergleich zu den Vorjahren sei die Beratungshäufigkeit weiter gestiegen. Zwischenzeitlich drehe sich bundesweit tatsächlich jede dritte Rechtsberatung um dieses Thema. „Immer öfter“, so Dr. Rips, „geht es um neue Rechtsfragen, zum Beispiel um ‚Contracting‘, um bei Vertragsabschluss zu niedrig festgelegte Vorauszahlungen oder um spezielle Probleme bei Wohnungsleerstand. In ostdeutschen Städten, wie Halle, Dresden oder Rostock, beschäftigt sich schon jede zweite Rechtsberatung mit Nebenkostenfragen.“

Wohnungsmängel: Zweitwichtigstes Beratungsthema in der Mieterorganisation sind wie im Vorjahr die „Wohnungsmängel. Hier geht es zum Beispiel um Lärmbeeinträchtigungen, Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung oder nicht funktionierende technische Anlagen. Beraten werden Mieter hinsichtlich ihrer Ansprüche auf Mängelbeseitigung oder Mietminderung, gegebenenfalls auch über ihr Recht auf Schadensersatz oder zur Selbstbeseitigung der Mängel. „Zu unseren Beratungen gehört aber auch die Aufklärung über Mieterpflichten, insbesondere wenn es um Lärmstörungen, vermeintliche Mängel oder unerhebliche Beeinträchtigungen geht“, so Dr. Franz-Georg Rips.

Mieterhöhung: Auffallend ist, dass der Anteil der Rechtsberatungen zum Thema Mieterhöhung spürbar angestiegen ist. Das gilt in erster Linie für Ballungszentren. In Berlin, München oder Stuttgart lag der Anteil im vergangenen Jahr deutlich im zweistelligen Bereich. Dagegen spielte das Thema Mieterhöhung in ostdeutschen Städten eine viel geringere Rolle, zum Beispiel in Dresden 3 Prozent, Gotha 2 Prozent und Halle 4 Prozent. „Im Bundesdurchschnitt ist der Anteil der Mieterhöhungsberatungen von 6,6 auf 8,5 Prozent gestiegen. Das heißt auch, dass Vermieter im Jahr 2003 verstärkt und flächendeckend im Wohnungsbestand Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgesprochen haben“, kommentierte Dr. Rips.

Beendigung des Mietverhältnisses: Jede vierte Rechtsberatung drehte sich im vergangenen Jahr um die Beendigung des Mietverhältnisses, das heißt um Themen wie Mieter- und Vermieterkündigung, Schönheitsreparaturen oder Mietkaution.

„Gestiegen“, so der Mieterbund-Direktor, „ist insbesondere der Beratungsbedarf bei den Mieterkündigungen. Hier macht sich in erster Linie die unklare und für Mieter nicht mehr nachvollziehbare Rechtslage bei den Kündigungsfristen bemerkbar. Zumindest in diesem Punkt hat die Mietrechtsreform nicht für Rechtssicherheit gesorgt.“

Deutlich angestiegen ist auch die Beratungshäufigkeit bei Fragen zu Schönheitsreparaturen. „Grund hierfür könnte die letztjährige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sein, nach der jetzt eine Vielzahl von Renovierungsklauseln in Mietverträgen unwirksam sind und Mieter nicht mehr renovieren müssen“, so Dr. Franz-Georg Rips.

Die Beratungen zu Vermieterkündigungen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Häufigster Kündigungsgrund ist nach wie vor „Eigenbedarf“. Beratungen zu Kündigungen, insbesondere fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges, liegen bei etwa 1,5 Prozent.

DMB-Prozessstatistik 2003 – Die 5 häufigsten Mietrechtsprozesse:

Nach den Statistiken der örtlichen Mietervereine und der DMB-Rechtsschutzversicherung AG münden lediglich 2 bis 3 Prozent aller Rechtsberatungen der Mietervereine in einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Das bedeutet, fast 98 Prozent aller an die Mietervereine herangetragenen Rechtsstreitigkeiten werden außergerichtlich beigelegt.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
1. Vertragsverletzung (Wohnungsmängel / Vertragsangelegenheiten)	33,7 %	35,9 %
2. Mietkaution und Schönheitsreparaturen	18,5 %	18,4 %
3. Nebenkosten	18,4 %	17,8 %
4. Mieterhöhung	10,7 %	11,8 %
5. Kündigung	9,0 %	10,2 %

Auch im Jahr 2003 entfallen etwa ein Drittel aller hier erfassten Mietrechtsprozesse auf die beiden unter „**Vertragsverletzung**“ zusammengefassten Themen Wohnungsmängel und Vertragsangelegenheiten.

Bei vielen Mietrechtsprozessen um die **Mietkaution** geht es um Fragen der Abwicklung und Beendigung des Mietverhältnisses, vor allem auch um Fragen zu **Schönheitsreparaturen**. Aus diesem Grund haben wir bei der Prozessstatistik die Themen Mietkaution und Schönheitsreparaturen zusammengefasst.

Aus der DMB-Prozessstatistik ist einerseits die hohe und weiter ansteigende Zahl von **Nebenkosten-Streitigkeiten** abzulesen, andererseits aber auch, dass insbesondere in diesem Bereich die Möglichkeit der außergerichtlichen Beilegung einer Auseinandersetzung besonders hoch ist und diese Chance von den Mietervereinen entsprechend genutzt wird.

Der Anteil der **Mieterhöhungsprozesse** ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Ob dieser Trend angesichts steigender Beratungszahlen anhält, muss abgewartet werden. Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen können häufig außergerichtlich beigelegt werden. Einer der Gründe hierfür ist, dass Mietspiegel in den meisten Städten zwischenzeitlich vorhanden sind, häufig sogar qualifizierte Mietspiegel, und so für Mieter und Vermieter eine höchst mögliche Transparenz hinsichtlich der zu fordernden Mieten gegeben ist.

Bei knapp 10 Prozent der Mietrechtsprozesse geht es um **Kündigungen**. Die DMB-Prozessstatistik unterscheidet nicht zwischen Mieter- und Vermieterkündigungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der fristlosen Kündigungen von 4,9 auf 4,1 Prozent gesunken.

+++

Anhang 7.10: Pressemitteilung des DMB vom 12.3.2004

DMB Presse Aktuell

Seite 1 von 2

Presse aktuell 2004

Düsseldorf, 12.03.2004

Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips:

Mietrecht – Reform nach der Reform

Bundesregierung will Kündigungsfristregelung für Mieter korrigieren

(dmb) „Mit der Mietrechtsreform 2001 sollte das Mietrecht einfacher, verständlicher und gerechter werden. Dieses Ziel ist bisher nur teilweise erreicht worden“, erklärte Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), auf einer Pressekonferenz der Mieterorganisation in Düsseldorf.

Insbesondere die Kündigungsfristregelung für Mieter hat aufgrund einer missverständlichen und missglückten Formulierung Rechtsunsicherheit ausgelöst und sogar den Bundesgerichtshof beschäftigt.

„Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass die Bundesregierung hier korrigieren und nachbessern will, das heißt eines der Hauptziele der Mietrechtsreform 2001 – die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter, unabhängig von der Wohndauer – weiterverfolgt und jetzt zu Ende bringt.“

Ziel der Mietrechtsreform sei auch gewesen, das Streitpotenzial für Mieter und Vermieter zu verringern.

„Das ist vor allem im Betriebskostenrecht durch Einführung der Abrechnungs- und Ausschlussfristen“, so Dr. Franz-Georg Rips, „und im Mieterhöhungsrecht durch die Einführung qualifizierter Mietspiegel geglückt.“

Dagegen habe auch durch die Mietrechtsreform 2001 kein endgültiger Schlussstrich unter die Diskussion um den Kündigungsschutz gezogen werden können. Nach wie vor gebe es Versuche und Vorstöße von Interessenverbänden und Politikern, das Mietrecht zu liberalisieren.

„Dies lehnen wir genauso ab, wie die vom Freistaat Sachsen in den Bundesrat eingebrachten Pläne für eine Abrisskündigung“, sagte der Mieterbund-Direktor.

Kündigungsfristen

Mit der Mietrechtsreform 2001 hatte der Gesetzgeber die gestaffelten, von der Wohndauer abhängigen, drei bis zwölf Monate langen Kündigungsfristen abgeschafft und durch eine kurze, dreimonatige Kündigungsfrist ersetzt. In einer Übergangsregelung wurde allerdings sinngemäß bestimmt, dass durch Vertrag vereinbarte Kündigungsfristregelungen in Altverträgen weiterhin gültig seien. Gemeint waren individuell ausgehandelte und vereinbarte Absprachen zwischen Mieter und Vermieter, nicht aber formularvertragliche Regelungen. Dieser Unterscheidung folgte der Bundesgerichtshof (VIII ZR 240/02) nicht. Er entschied, dass die alten, gestaffelten Kündigungsfristregelungen in Mietverträgen weiter gelten, soweit sie in Altmietverträgen Erwähnung gefunden haben.

„Der jetzt vorgelegte Gesetzesentwurf der Bundesregierung sieht vor, dass die alten und langen Kündigungsfristen in den vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietverträgen nicht als vereinbart gelten, soweit sie hier durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden.“

Diese Korrektur der Bundesregierung ist richtig und vernünftig, und wir unterstützen sie. Wir hoffen, dass die

http://www.mieterbund.de/presse/2004/presse_aktuell_120304_ri.html

14.09.2005

Neuregelung noch bis zur Sommerpause Gesetz wird", so der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips.

Betriebskostenrecht – Abrechnungs- und Ausschlussfrist

Als positives Beispiel für die Mietrechtsreform 2001 wertete Dr. Franz-Georg Rips die Einführung der Abrechnungs- und Ausschlussfrist im Betriebskostenrecht.

„Streithema Nr. 1 zwischen Mieter und Vermieter sind die Betriebskosten. Vor allem die Fragen, bis wann der Vermieter abgerechnet haben muss und welche Sanktionen drohen, wenn er nicht abrechnet, waren in der Vergangenheit strittig. Das ist jetzt entschieden: Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss die Betriebskostenabrechnung beim Mieter sein. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen“, informierte der Mieterbund-Direktor.

Mieterhöhungsrecht: Qualifizierte Mietspiegel

„Mehr Rechtssicherheit und Transparenz hat die Mietrechtsreform 2001 versprochen und vor allem im Mieterhöhungsrecht auch realisiert“, sagte Dr. Rips. Durch Einführung qualifizierter Mietspiegel erhielten die Vertragspartner eine zuverlässige Begründungs- und Überprüfungsmöglichkeit in Mieterhöhungsfragen rund um die ortsübliche Vergleichsmiete.

Wichtig, so der Mieterbund-Direktor, sei auch, dass qualifizierte Mietspiegel vor Gericht wie Beweismittel behandelt werden. „Das heißt, schon bei der außergerichtlichen Beratung können viele Streitigkeiten beigelegt werden. Aber auch wenn es zu einem Mieterhöhungsverfahren kommt, können hier teure Gutachterkosten vermieden werden, weil es den qualifizierten Mietspiegel gibt.“

Zum Stichtag 1. Oktober 2003 hatten laut Auskunft des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung die Hälfte der Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern einen Mietspiegel. Bei den Großstädten mit 100.000 und mehr Einwohnern lag der Verbreitungsgrad bei 87 Prozent. Von Großstädten mit über 500.000 Einwohnern hatten 91,7 Prozent einen Mietspiegel.

Qualifizierte Mietspiegel gab es in 50 Kommunen. Von den Großstädten waren dies: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Essen, Dortmund, Stuttgart und Duisburg.

+++

Anhang 7.11: Marschall/Rademacher: „Bund fordert Geld von Städten zurück“



Bund fordert Geld von Städten zurück

von Birgit Marschall und Maike Rademaker, Berlin

Wirtschaftsminister Wolfgang Clement will von den Kommunen rund 3 Mrd. Euro zurückfordern, die der Bund den Kommunen als Beteiligung an den Unterkunftskosten von Langzeitarbeitslosen vorläufig überwiesen hatte. Mit der Rückzahlung soll ein Teil der Mehrkosten kompensiert werden, die die Hartz-IV-Reform im Bundeshaushalt verursacht.

Eine entsprechende Änderung der Hartz-IV-Gesetzgebung soll am Mittwoch vom Kabinett beschlossen werden. Die gesetzliche Quote der Kostenbeteiligung des Bundes an den Unterkunftskosten der Bezieher von Arbeitslosengeld II (Alg II) soll nach FTD-Informationen von derzeit 29,1 Prozent auf einen Prozentsatz nahe Null sinken.

Die Ausgaben für das Alg II übersteigen alle Erwartungen: Statt wie ursprünglich geplant 14,6 Mrd. Euro schlagen voraussichtlich etwa 26 Mrd. Euro zu Buche. Für die Kostenexplosion macht der Minister einen gegenüber der Planung drastischen Zuwachs so genannter Bedarfsgemeinschaften verantwortlich: Ihre Zahl liegt mit 3,66 Millionen um mehr als eine Million über früheren Kalkulationen.

Durch Hartz IV wurden die Kommunen um über eine Million erwerbsfähige Sozialhilfeempfänger entlastet. Im Gegenzug verpflichteten sie sich, die Kosten Betroffener für Wohnung und Heizung zu tragen. Unterm Strich sollten sie durch Hartz IV aber immer noch 2,5 Mrd. Euro pro Jahr sparen. Der Bund sicherte ihnen daher zu, ein knappes Drittel der Unterkunftskosten vorläufig zu übernehmen. Die Aufteilung sollte nach dem Revisionsstermin 1. Oktober neu ausgehandelt werden. Diese Verhandlungen will Clement kommende Woche beginnen.

Ausgabenkürzungen bei der BA

Seine Erfolgsaussichten sind jedoch gering: Die kommunalen Spitzenverbände gehen fest davon aus, dass die Länder ihre Interessen im Bundesrat vertreten, der einer Gesetzesänderung zustimmen muss. Alle drei Verbände lehnen eine Absenkung der Beteiligungsquote des Bundes ab. "Nach unseren bisherigen Erkenntnissen kann der Prozentsatz nicht abgesenkt werden", sagte Stephan Articus, Hauptgeschäftsführer des Städtetags. "Wir gehen davon aus, dass er mindestens in der bisherigen Höhe erhalten werden muss."

Weitere Einsparungen erhofft sich Clement durch Ausgabenkürzungen bei der Bundesagentur für Arbeit (BA). Die Behörde bestätigte einen Bericht des "Tagesspiegel", wonach etwa die Förderung der Job-Rotation gestrichen und die der Existenzgründer restriktiver werden soll. Dauer und Höhe des Existenzgründungszuschusses sollen künftig im Ermessen des Arbeitsvermittlers vor Ort liegen.

Der arbeitsmarktpolitische Sprecher der SPD-Fraktion, Klaus Brandner, beurteilte die Sparvorschläge skeptisch. "Man sollte nicht alles über Bord werfen, nur weil es wenig genutzt wird", sagte Brandner der FTD. So sei das Instrument der Jobrotation sinnvoll, da es das Ziel eines lebenslangen Lernens einbinde.

Aus der FTD vom 05.10.2005

© 2005 Financial Times Deutschland, © Illustration: AP

Anhang 7.12: Pressemitteilung des DMB vom 26.9.2005

DMB Presse Aktuell

Seite 1 von 1

Presse aktuell 2005

Berlin, 26. September 2005

Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips:

DMB-Forderungen an die neue Bundesregierung:

Sicheres Wohnen bezahlbare Mieten, Energietransparenz über Wohnungen

Das Ergebnis der Bundestagswahl vom 18. September ist ein eindeutiger Beleg dafür, dass die Wähler in Deutschland eine Politik der sozialen Balance wollen", erklärte Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB) heute in Berlin. „Es gibt keine Mehrheit für einen Neo-Liberalismus mit sozialer Kälte und auch keine Mehrheit für einen Marktpurismus“, ergänzte Rips.

In diesem Kontext erklärt der Deutsche Mieterbund mit seinen etwa drei Millionen Mitgliedern in Deutschland die Forderungen an eine künftige Wohnungs- und Mietenpolitik. Der DMB-Direktor fasste die Ziele seines Verbandes in sechs Punkten zusammen:

- Wir wollen ein sicheres und gerechtes Mietrecht. Insbesondere besteht keine Notwendigkeit, das bewährte Mietrecht auf den Prüfstand zu stellen.
- Wir wollen einen Runden Tisch, der Strategien gegen die Explosion von Energiekosten entwickelt. Alle Beteiligten, die anbietende Wohnungswirtschaft, die Energie- und Versorgungsunternehmen, die kommunalen Wirtschaftsunternehmen, der Deutsche Mieterbund und natürlich der Staat müssen sich zusammenschließen. Die Energiepreise überschreiten die Belastungsgrenze der Verbraucherhaushalte. Wir brauchen jetzt Regelungen, die die Preisexplosionen bei Öl, Gas und Strom eindämmen und stoppen.
- Wir wollen Transparenz über den energetischen Zustand von Häusern und Wohnungen. Gebäudepässe sollten deshalb schnellstmöglich entwickelt werden. Diese Gebäudepässe müssen qualitativ, bundeseinheitlich, verständlich und allgemein zugänglich sein. Als Transparenzinstrument können sie eine wichtige Grundlage für die Entscheidung bei der Anmietung oder beim Kauf von Immobilien sein.
- Wir wollen den Ausverkauf von Wohnungen im öffentlichen Eigentum stoppen. Vor allem muss dem ungebremsen Zugriff von ausländischem Kapital auf deutsche Wohnungsunternehmen ein Ende gesetzt werden. Diese „Heuschrecken“ grasen die Wohnungslandschaft ab und hinterlassen eine Problemlandschaft.
- Wir erwarten, dass die überfällige Streichung der Eigenheimzulage und damit die unverständliche Bevorzugung des selbst genutzten Wohneigentums gegenüber dem Wohnen zur Miete oder im genossenschaftlichen Wohnungsbau endlich umgesetzt werden. Ein Drittel der eingesparten Mittel muss gezielt in die Förderung unserer Städte fließen.
- Und schließlich fordern wir nachvollziehbare, transparente und dem Einzelfall gerecht werdende Entscheidungen bei Hartz IV, wenn es um die Übernahme der Wohn- und Nebenkosten geht. Dabei müssen vor allem die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, Zwangsumzüge zu vermeiden. Die Hilfebedürftigen müssen darüber hinaus Rechtssicherheit haben, dass alle tatsächlich anfallenden Wohnungskosten einschließlich Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen und Schönheitsreparaturen übernommen werden. Die Grundsicherung reicht nicht aus, um den Betroffenen noch Eigenleistungen abzuverlangen.

Der Deutsche Mieterbund hofft und erwartet, dass diese berechtigten und richtigen Forderungen von einer neuen Bundesregierung aufgegriffen und akzeptiert werden.

+++

Literaturverzeichnis

Bücher / Aufsätze

Adenauer, Konrad (1949): Wortlaut der Regierungserklärung des Bundeskanzlers in der Plenarsitzung des Bundestages am 20. September 1949, Bundesministerium für Justiz (Hrsg.), in: Bundesanzeiger Nr. 1 (OA Nr. 88, 2. Jahrg.) vom 24.9.1949, Frankfurt a.M., S. 1-2

ADM/ASI/BVM/D.G.O.F. (2001): Standards zur Qualitätssicherung für Online-Befragungen, Ausgabe Mai 2001, Frankfurt/Main

Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard (1993 a): Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln - Theoretische und empirische Ergebnisse, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 1/2, S. 10-16

Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard (1993 b): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 1/2, S. 16-21

Angehrn, Otto (1950): Markttransparenz und Marktforschung, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 86. Jahrgang, Nr. 2, S. 158-167

Atteslander, Peter/Cromm, Jürgen/Grabow, Busso/Klein, Harald/Maurer, Andrea/Siegert, Gabriele (2003): Methoden der empirischen Sozialforschung, 10., neu bearbeitete Auflage, Berlin/New York: Walter de Gruyter

Barthemess, Jochen (1995): Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz: Kommentar, 5., Neubearb. u. erw. Aufl., Düsseldorf: Werner

Behrends, Sylke (2001): Neue Politische Ökonomie: Systematische Darstellung und kritische Beurteilung ihrer Entwicklungslinien, München: Vahlen

- Behring, Karin/Goldrian, Georg (1991): Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente, Aktuelle Probleme des Wohnungsmarktes und Ansatzpunkte für wohnungspolitische Initiativen, Schriftenreihe des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung, Nr. 129, Berlin/München: Duncker & Humblot
- Benda, Christine/Rust, Ina (1993): Ein Mietspiegel für Göttingen?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 11, S. 647-653
- Beuermann, Rudolf (1994): Miete und Mieterhöhungsverfahren bei preisfreiem Wohnraum, 2. Aufl., Berlin-Reinickendorf: Grundeigentum
- Blank, Hubert (1989): Die Funktion des Mietspiegels, in: Dieter Blümmel (Hrsg.): Der Berliner Mietspiegel: Entstehung, Beweiskraft, Anwendungsmöglichkeiten und Grenzen, Berlin: Grundeigentum, S. 51-74
- Blank, Hubert (2001): Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 4, S. 167-170
- Blank, Hubert (2002): Mietspiegel und Mietdatenbank, in: Partner im Gespräch (PiG) 62, S. 17-34
- Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf P. (2004): Miete, das gesamte BGB Mietrecht, Kommentar, 2., völlig neubearbeitete Auflage, München: Beck
- Blum, Reinhard (1980): Marktwirtschaft, soziale, in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft (HdWW), Band 5, S. 153-166
- Bock, Steffen/Matuschewski, Anke (2001): Tabellen- versus Regressionsmietspiegel. Erfahrungen am Beispiel des Mietspiegels der Landeshauptstadt Kiel, in: Winfried Killisch/Mathias Siedhoff (Hrsg.): Dresdner Geographische Beiträge, Heft 7, Dresden: sdz Sächsisches Digitaldruck Zentrum, S. 17-33

- Borchert, Manfred/Grossekettler, Heinz (1985): Preis- und Wettbewerbstheorie - Marktprozesse als analytisches Problem und ordnungspolitische Gestaltungsaufgabe, hrsg. von Manfred Borchert/Ingolf Metze/Rainer Thoss, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer
- Börstinghaus, Ulf (1997 a): Zivilgericht und Mietspiegelakzeptanz, Zugleich Anmerkung zum Urteil des LG Darmstadt v. 12.3.1997 - 21 S 210/96 (WM 1997, 442), in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 8, S. 421-423
- Börstinghaus, Ulf (1997 b): 25 Jahre - Ein System feiert Geburtstag - Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau, in: Das Grundeigentum, Nr. 1, S. 18-25
- Börstinghaus, Ulf (2000 a): Das Mietrechtsreformgesetz - Eine erste Stellungnahme aus der (gerichtlichen) Praxis, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 12, S. 583-595
- Börstinghaus, Ulf (2000 b): Der qualifizierte Mietspiegel - Die Geschichte einer "Verschlimmbesserung", in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 22, S. 1087-1092
- Börstinghaus, Ulf (2002): Mietspiegel und Beweislast, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 7, S. 273-278
- Börstinghaus, Ulf (2003): Qualifizierte Mietspiegel in der Praxis - Eine empirische Untersuchung über Akzeptanz und praktische Umsetzung des neuen Rechtsinstruments, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 10, S. 377-386
- Börstinghaus, Ulf P. (2001): Einfluss der Marktentwicklung auf das Mietverhältnis, in: Partner im Gespräch (PiG) 60, S. 185-194
- Börstinghaus, Ulf/Clar, Michael (1997): Mietspiegel: Probleme der Erstellung und Anwendung aus juristischer und statistischer Sicht, München: Beck

- Brander, Sylvia (1984): Wohnungspolitik als Sozialpolitik, Theoretische Konzepte und praktische Ansätze in Deutschland bis zum ersten Weltkrieg, hrsg. von J. Broermann, Volkswirtschaftliche Schriften, Heft 348, Berlin: Duncker & Humblot
- Breiholdt, Peter (2000 a): Regulierung statt Liberalisierung, veröffentlicht am 21.7.2000, Rubrik: Mietrecht, <http://www.breiholdt.de/indexmedien.html> (14.9.2005, 20:30 MEZ), siehe Anhang 7.5
- Breiholdt, Peter (2000 b): Hauruck-Verfahren im Mietrechtsreform, veröffentlicht am 24.11.2000, Rubrik: Mietrecht, <http://www.breiholdt.de/indexmedien.html> (14.9.2005, 20:30 MEZ), siehe Anhang 7.4
- Breiholdt, Peter/Rohr, Babo von (2001): Mietrechtsreform im Hauruck-Verfahren, veröffentlicht am 28.3.2001, Rubrik: Mietrecht, <http://www.breiholdt.de/indexmedien.html> (14.9.2005, 20:30 MEZ), siehe Anhang 7.3
- Bundesministerium der Finanzen (BMF) (2004): BMF-Schreiben vom 8.10.2004, IV C 3 - S 2253 - 91/04, Betreff: Einkunftserzielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Bonn, S. 1-15
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Berlin
- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) (2004): Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II, Pressemitteilung vom 28.7.2004, <http://www.bmwa.bund.de/Navigation/arbeit,did=38430.html> (12.7.2005, 22:30 MEZ), siehe Anhang 7.7
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe (1996): "Mietrechtsvereinfachung" - Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts, Jahrgang 49, Nummer 39 a, Köln: Bundesanzeiger Verlag

- Cassel, Dieter (1988): Wirtschaftspolitik und Ordnungspolitik, in: Dieter Cassel/Bernd-Thomas Ramb/H. Jörg Thieme (Hrsg.): Ordnungspolitik, München: Vahlen, S. 313-335
- Cassel, Dieter (1998): Soziale Marktwirtschaft: Eine wirtschaftspolitische Konzeption auf dem Prüfstand, in: Dieter Cassel (Hrsg.): 50 Jahre Soziale Marktwirtschaft: Ordnungstheoretische Grundlagen, Realisierungsprobleme und Zukunftsperspektiven einer wirtschaftspolitischen Konzeption, Schriften zu Ordnungsfragen der Wirtschaft, Bd. 57, Stuttgart: Lucius & Lucius, S. 3-35
- Clar, Michael (1992): Tabellen- versus Regressionsmethode bei der Mietpiegelerstellung - Andante?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 12, S. 662-666
- Däubler-Gmelin, Herta (2000 a): "Mietrechtsreform: Vereinfachen und klarstellen - oder auch verändern?", Festvortrag zum Deutschen Mietgerichtstag am 17.3.2000 in Dortmund, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Beilage zu Heft 12/2000, S. 4-9
- Däubler-Gmelin, Herta (2000 b): Mietrechtsreform - für ein sozial ausgewogenes und modernes Mietrecht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 4, S. 159-161
- Däubler-Gmelin, Herta (2001): Rede der Bundesministerin für Justiz (SPD) zum Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Deutscher Bundestag, Stenographischer Bericht, 161. Sitzung, Plenarprotokoll 14/161 (29.3.2001), S. 15651-15688
- Derleder, Peter (2001 a): Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 4, S. 170-176
- Derleder, Peter (2001 b): Zeitmiete und zeitlicher Kündigungsausschluss im neuen Mietrecht, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 14, S. 649-657

- Derleder, Peter (2001 c): Der Mietvertrag - Brennpunkte eines Dauerschuldverhältnisses, Interessenausgleich der Mietvertragsparteien und Mietrechtsreform im Überblick, in: Partner im Gespräch (PiG) 60, S. 5-30
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2002 a): Mieterhöhung mit Mietrechtsänderungen zum 1. September 2001: Vergleichsmiete, Mietspiegel, Kapplungsgrenze, Euro-Miete, Berlin: DMB-Verlag
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2002 b): Jede dritte Rechtsberatung zum Thema Nebenkosten, Deutscher Mieterbund veröffentlicht Rechtsberatungsstatistik 2002, Rubrik: Presse, Pressemitteilung vom 17.12.2002, <http://www.mieterbund.de> (14.9.2005, 22:30 MEZ), siehe Anhang 7.8
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2004 a): Streitthema Nr. 1: Nebenkosten, DMB veröffentlicht Rechtsberatungs- und Prozessstatistik 2003, Rubrik: Presse, Pressemitteilung vom 6.1.2004, <http://www.mieterbund.de> (14.9.2005, 22:30 MEZ), siehe Anhang 7.9
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2004 b): Mietrechtsreform - Reform nach der Reform, Bundesregierung will Kündigungsfristen für Mieter korrigieren, Rubrik: Presse, Pressemitteilung vom 12.3.2004, <http://www.mieterbund.de> (14.9.2005, 20:30 MEZ), siehe Anhang 7.10
- Deutscher Mieterbund (DMB) (2005): DMB-Forderungen an die neue Bundesregierung: Sicheres Wohnen bezahlbare Mieten, Energietransparenz über Wohnungen, Rubrik: Presse, Pressemitteilung vom 26.9.2005, <http://www.mieterbund.de> (5.10.2005, 22:30 MEZ), siehe Anhang 7.12
- Diekmann, Andreas (2002): Empirische Sozialforschung - Grundlagen, Methoden, Anwendungen -, hrsg. von Burghard König, 9. Auflage, Reinbek bei Hamburg: Rowohlt

- Diller, Hermann (1987): Preispolitik, in: Erwin Dichtl/Ottmar Issing (Hrsg.): Vahlens Großes Wirtschaftslexikon, 4 Bände, München: Beck/Vahlen, S. 1489-1490
- Eekhoff, Johann (2002): Wohnungspolitik, 2., neubearbeitete Auflage, Tübingen: Mohr Siebeck
- Eisenschmid, Norbert (1993): Staffelmiete - Indexmiete - Vereinbarte Mietzins-erhöhung nach § 10 MHG nach geltendem und zukünftigem Recht, in: Partner im Gespräch (PiG) 40, S. 101-120
- Emmerich, Volker (1991): Mieterhöhung, in: Volker Emmerich/Jürgen Sonnenschein (Hrsg.): Miete: Handkommentar: §§ 535-580a des Bürgerlichen Gesetzbuches; 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz; Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin, 6., neubearb. Aufl., Berlin/New York: de Gruyter, S. 501-551
- Emmerich, Volker (1993): Vergleichsmiete und Kappungsgrenze - der neue § 2 MHRG, in: Partner im Gespräch (PiG) 40, S. 23-40
- Emmerich, Volker (1996): Preisfreiheit und Preisbindung, in: Partner im Gespräch (PiG) 49, S. 71-84
- Emmerich, Volker (2000): Mietrechtsreform 2000, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW), Heft 6, S. 143-146
- Enderle, Urs (1969): Die Mietpreispolitik des Bundes von 1936 bis 1967, (zugelassene Dissertation, Universität Zürich), Zürich: Juris Druck + Verlag
- Erhard, Ludwig (1953): An die eigene Kraft glauben, Rede bei der Eröffnung der Technischen Messe Hannover, 26. April 1953, in: Karl Hohmann (Hrsg.): Ludwig Erhard - Gedanken aus fünf Jahrzehnten: Reden u. Schriften, Düsseldorf/Wien/New York: Econ, 1988, S. 356-368
- Erhard, Ludwig (1957): Wohlstand für Alle, 1. Auflage, Düsseldorf: Econ

- Esenwein-Rothe, Ingeborg (1962): Wirtschafts- und Sozialstruktur Deutschlands, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 12, S. 731-763
- Eucken, Walter (1949): Die Wettbewerbsordnung und ihre Verwirklichung, in: Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft (Ordo), Band 2, S. 1-99
- Eucken, Walter (1989): Die Grundlagen der Nationalökonomie, in: H. Albach/E. Helmstädter/H. Honsell (Hrsg.): Enzyklopädie der Rechts- und Staatswissenschaft, 9. unveränderte Auflage, 1. Aufl. (1939), Berlin/Heidelberg/New York: Springer
- Eucken, Walter (2004): Grundsätze der Wirtschaftspolitik, 7. Auflage, 1. Aufl. (1952), Tübingen: Mohr/Siebeck
- Eucken, Walter/Böhm, Franz (1948): Die Aufgabe des Jahrbuch (Vorwort), in: Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft (Ordo), Band 1, S. VII-XI
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2000): Mieten in Deutschland 2000 - F+B-Mietspiegelindex; Excel-Datei vom 20.12.2004, Hamburg
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2004): Mieten in Deutschland 2004 - F+B-Mietspiegelindex, Hamburg
- Feuerlein, Albrecht (2001): Nichts Neues beim Zeitmietvertrag?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 8, S. 371-373
- Fichtel, Lorenz (1980): Wohnungspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft, Darstellung und Analyse des Systems der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland, (Dissertation, Universität Augsburg), Augsburg: wds-Sofortdruck

- Freund, Michael (1961): Politik, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 8, S. 356-371
- Friedrichs, Jürgen (1990): Methoden empirischer Sozialforschung, 14. Auflage, Band 28, Opladen: Westdeutscher Verlag
- Gante, Jürgen (2003): Wohnungswirtschaftliche Markttransparenz durch Mietinformationen mittels Recht und Technik, Eine bodenwirtschaftliche Studie unter besonderer Beachtung der Verhältnisse in Nordrhein-Westfalen, in: Klaus Borchard/Erich Weiß (Hrsg.): Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Band 26, (Dissertation, Universität Bonn)
- Gather, Hans-Herbert (1996): Bedeutung des Mietspiegels - Aus der Sicht der Vermieter -, in: Partner im Gespräch (PiG) 49, S. 135-139
- Giersch, Herbert (1960): Allgemeine Wirtschaftspolitik, Erster Band, Grundlagen, Wiesbaden: Gabler
- Glatter, Jan/Killisch, Winfried/Siedhoff, Mathias (2001): Wohnlagebeurteilung im Rahmen von Mietspiegeln, dargestellt am Beispiel von Dresden, in: Winfried Killisch/Mathias Siedhoff: Dresdner Geographische Beiträge, Heft 7, Dresden: sdz, S. 33-65
- Glatzer, Wolfgang (1980): Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat, Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, Schriftenreihe/Sonderforschungsbereich 3 der Universitäten Frankfurt und Mannheim "Mikroanalytische Grundlagen der Gesellschaftspolitik", Bd. 1, Frankfurt/Main, New York: Campus
- Goldt, Max (1991): Die Radiotrinkerin, Zürich: Haffmans

- Grossekettler, Heinz (1997): Die Wirtschaftsordnung als Gestaltungsaufgabe: Entstehungsgeschichte und Entwicklungsperspektiven des Ordoliberalismus nach 50 Jahren Sozialer Marktwirtschaft, in: Helmut Dietl/Christina Erlei/Mathias Erlei (Hrsg.): Ökonomische Theorie der Institutionen, Band 1, Münster/Hamburg: Lit
- Grundmann, Birgit (2001): Mietenpolitik der Bundesregierung, in: Partner im Gespräch (PiG) 60, S. 167-184
- Gutenberg, Erich (1963): Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre, Der Absatz, in: W. Kunkel/H. Peters/E. Preiser (Hrsg.), in: Enzyklopädie der Rechts- und Staatswissenschaft, Sechste Auflage, 2. Bd., Berlin/Göttingen/Heidelberg: Springer
- Haber, Günter (2001): BFW zur Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 7, S. 305-317
- Hamm, Hartwig (1993): Mietenpolitisches Konzept der Bundesregierung, in: Partner im Gespräch (PiG) 40, S. 121-129
- Hampe, Asta (1958): Die freie Mietpreisbildung: Ein Beitrag zur Theorie der Marktmiete, in: Ökonomische Studien, Heft 2, Stuttgart: Fischer
- Heuer, Jürgen (1960): Was bedeutet Marktwirtschaft im Wohnungswesen?, in: Der Volkswirt, Heft 15, S. 6-10
- Heuer, Jürgen H.B./Nordalm, Volker (2001): Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 23-42
- Hintzsche, Burkhard (1996): Mietspiegel aus der Sicht der Kommunen, in: Partner im Gespräch (PiG) 49, S. 149-155
- Hinz, Werner (2000): Mietrechtsreform - Eine Bewertung aus amtsrichterlicher Sicht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 9, S. 455-461

- Hoppmann, Erich (1995): Walter Euckens Ordnungsökonomik - heute, in: Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft (Ordo), Band 46, S. 41-55
- Huber, Joseph/Müller, Axel (2004): Zur Evaluation von Umweltschutz-Maßnahmen in Staat und Unternehmen, in: Reinhard Stockmann (Hrsg.): Evaluationsforschung - Grundlagen und ausgewählte Forschungsfelder, 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage, Band 1, Opladen: Leske + Budrich, S. 343-373
- Huber, Peter M. (1992): Zur Notwendigkeit normkonkretisierender Verwaltungsvorschriften - Grundsätzliche Überlegungen am Beispiel des Mietspiegels, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 11, S. 469-478
- Hübl, Lothar/Günther, Matthias (2003): Die Zukunft der deutschen Mietwohnungsmärkte - Ergebnisse einer regional differenzierten Abschätzung der Entwicklung, Untersuchung für das Immobilien-Forum "Bauen ohne Rendite? Stand und Perspektiven des deutschen Mietwohnungsbaus", hrsg. vom Verband deutscher Hypothekenbanken e.V., Berlin
- Huff, Martin W. (2002): Ein erster Überblick über das Mietrechtsreformgesetz, in: Partner im Gespräch (PiG) 62, S. 1-16
- Hügemann, Ewald (1998): Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, in: H.-J. Becker/W. Brauneder/P. Caroni (Hrsg.): Rechtshistorische Reihe, Band 171, (Dissertation, Universität Bielefeld), Frankfurt a.M./Berlin/Bern: Lang
- Hummel, Martina (1993): Der Streit um den Frankfurter Mietspiegel, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 11, S. 637-646

- Isenmann, Wolfgang (1992): Anmerkungen zum Lagenbegriff nach § 2 Absatz 1 Nummer 2 MHG und zur Frage, ob sich die Lage einer Mietwohnung bei der Mietzinshöhe mietpreisbildend auswirkt, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 2, S. 43-45
- Isenmann, Wolfgang (1997): Neuabschluß- und Bestandsmietzins - Auf das Mischungsverhältnis kommt es an, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 1, S. 61-63
- Jaedicke, Wolfgang (2001): Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 184-213
- Jaeger, Franz/Bühler, Stefan (1995): Marktmiete - Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt, Chur/Zürich: Rüegger
- Jahn, Friedrich-Adolf (2000): Der Mietrechtsnovelle fehlt die Ausgewogenheit, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 9, S. 443-444
- Jahn, Friedrich-Adolf (2001): Haus & Grund zur Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 7, S. 324-326
- Jenkis, Helmut (1994): Weg mit den Mietspiegeln!, in: Die Wohnungswirtschaft (DW), S. 198
- Jenkis, Helmut W. (2001 a): Einführung in die Wohnungswirtschaftspolitik, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 65-123
- Jenkis, Helmut W. (2001 b): Die Wohnung: Ein Wirtschafts- oder Sozialgut?, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 213-251

- Jenkis, Helmut W. (2001 c): Das soziale Mietrecht - ein Investitionshemmnis? Prüfung eines Schlagwortes, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 818-855
- Jöhr, Walter Adolf (1943): Theoretische Grundlagen der Wirtschaftspolitik, Die Argumente der Wirtschaftsfreiheit - Das Modell der vollkommenen Konkurrenz und seine Annäherungen an die Wirklichkeit, Band 1, St. Gallen: Fehr'schen Buchhandlung
- Kade, Gerhard (1962): Die Grundannahmen der Preistheorie, Eine Kritik an den Ausgangssätzen der mikroökonomischen Modellbildung, Berlin/Frankfurt a.M.: Vahlen
- Kardorff, Ernst von (2000): Qualitative Evaluationsforschung, in: Uwe Flick/Ernst von Kardorff/Ines Steinke (Hrsg.): Qualitative Sozialforschung. Ein Handbuch, Rowohlt's Enzyklopädie, S. 238-250
- Killisch, Winfried/Siedhoff, Mathias (2001): Grundlegende Aspekte der Mietspiegelerstellung, dargestellt am Beispiel von Dresden, in: Winfried Killisch/Mathias Siedhoff (Hrsg.): Dresdner Geographische Beiträge, Heft 7, Dresden: sdz, S. 3-17
- Kinne, Harald (2001 a): Die ordentliche Kündigung nach dem Mietrechtsreformgesetz (Teil I), in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), S. 511-522
- Kinne, Harald (2001 b): Der neue Zeitmietvertrag ab dem 1.9.2001, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), S. 684-689
- Kinne, Harald (2001 c): Die neuen Mieterhöhungen ab dem 1.9.2001 im Überblick (Teil I), in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), S. 775-782

- Klein, Thomas/Martin, Frank (1994): Tabellenmethode versus Regressionsmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln. Ein empirischer Vergleich, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 10, S. 513-518
- Klupp, Matthias/Schießl, Richard (1996): Die Wohnlagenkarte als Vorbereitung auf das Vergleichsmietensystem in den Neuen Bundesländern, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 5, S. 258-260
- Kny, Hans-Georg (1982 a): Die Alternativen, Eigenschaften und Auswirkungen des Mietspiegels, (Dissertation, Universität Konstanz)
- Kny, Hans-Georg (1982 b): Mietspiegel - Funktionsweise und Leistungsfähigkeit, in: Wolfgang Haus/Hans Herzfeld/Rudolf Hillebrecht (Hrsg.): Archiv für Kommunalwissenschaften - Deutsches Institut für Urbanistik -, 21. Jahrgang, Stuttgart: Kohlhammer
- Kofner, Stefan (1999): Das Wohnraum-Mietrecht in Deutschland, Zeittafel zu seiner historischen Entwicklung, Teil II: 1950 bis 1996, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW), Heft 9, S. 275-289
- Kofner, Stefan (2002): Immobilienwirtschaft: Grundzüge der Wohnungsbaupolitik, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage (Studienbrief), Berlin: Fernstudienagentur des Fachhochschul-Fernstudienverbands der Länder (FVL)
- Kort-Weiher, Gesine (2001): Deutscher Städtetag zur Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 7, S. 328-330
- Kromrey, Helmut (2001): Evaluation - ein vielschichtiges Konzept, Begriff und Methodik von Evaluierung und Evaluationsforschung. Empfehlungen für die Praxis, Sozialwissenschaft und Berufspraxis (SUB), 24. Jahrgang, Heft 2

- Kuhlmann, E./Stauss, Bernd (2001): Markttransparenz, Hermann Diller (Hrsg.), in: Vahlens Großes Marketinglexikon, 2. völlig überarb. und erw. Aufl., S. 1079-1080
- Kühne-Büning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.) (1994): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3., überarbeitete und erweiterte Auflage, Hamburg: Hammonia
- Langenberg, Hans (2001): Das neue Mietrecht, Indexmiete - Staffelmiete - Mietpiegel - Betriebskosten-Vorauszahlungspflicht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 11, S. 523-532
- Lange-von Kulesa, Jürgen/Renner, Andreas (1998): Die Soziale Marktwirtschaft Müller Armacks und der Ordoliberalismus der Freiburger Schule - Zur Unvereinbarkeit zweier Staatsauffassungen, in: Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft (Ordo), Band 49, S. 79-104
- Leutner, Bernd (1992): Wem nützen Mietspiegel?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 12, S. 658-662
- Lindemann, Egbert (1968): Markttransparenz und Preispolitik, Betrachtungen zu Begriffen, Wirkungen und wirtschaftspolitischen Einflüssen, speziell auf Konsumgütermärkten, in: J. Broermann (Hrsg.): Volkswirtschaftliche Schriften, Heft 122, Berlin: Duncker & Humblot, S. 9-141
- Lintner, Eduard (2001): Rede des Abgeordneten Eduard Lintner (CDU/CSU) zum Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Deutscher Bundestag, Stenographischer Bericht, 161. Sitzung, Plenarprotokoll 14/161 (29.3.2001), S. 15651-15688
- Löwe, Walter (2000): Kritische Bemerkungen zum Referentenentwurf Mietrechtsreformgesetz - Vom Regen in die Traufe?, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 12, S. 577-583

- Lowinski, Leonhard (1964): Grundlagen, Zielsetzungen und Methoden der Wohnungspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft, Köln-Braunsfeld: Müller
- Lücke, Paul (1960): Nur soviel Staat wie nötig, in: Der Volkswirt, Heft 15, S. 3-6
- Marschall, Birgit/Rademacher, Maike (2005): Bund fordert Geld von Städten zurück, Online-Ausgabe der Financial Times Deutschland (FTD) vom 5.10.2005; <http://www.ftd.de/pw/de/24832.html> (6.10.2005, 20:00 MEZ), siehe auch Anhang 7.11
- Mayer, Annette (1998): Theorie und Politik des Wohnungsmarktes, eine Analyse der Wohnungspolitik in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der ökonomischen Theorie der Politik, (Dissertation, Brandenburgische Techn. Universität Cottbus), Berlin: Duncker & Humblot
- Meinhold, Helmut (1961): Preis - (III) Preispolitik, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 8, S. 499-511
- Mersson, Günter (2002): Einfacher und qualifizierter Mietspiegel im Mieterhöhungsprozeß, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), S. 806-809
- Mises, Ludwig von (1976): Kritik des Interventionismus, Untersuchung zur Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsideoogie der Gegenwart, Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft
- Müller-Armack, Alfred (1956): Soziale Marktwirtschaft, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 9, S. 390-392
- Müller-Armack, Alfred (1966): Wirtschaftsordnung und Wirtschaftspolitik, Studien und Konzepte zur Sozialen Marktwirtschaft und zur Europäischen Integration, in: Egon Tuchtfeldt (Hrsg.): Beiträge zur Wirtschaftspolitik, Band 4, Freiburg i. Brsg.: Rombach

- Nachtkamp, Hans/Hudelmaier, Peter (1993): Subjektförderung 2000, Eine ökonomische Analyse des geltenden Wohngeldsystems mit Vorschlägen für eine effizientere Gestaltung im Rahmen einer sozial ausgewogenen und ökonomisch tragfähigen Wohnungsbau-förderungs- und Mietenpolitik in Deutschland, hrsg. vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW), Schrift 41, Hamburg: Hammonia
- Niederberger, Rolph (1980): Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Nies, Günter (2001): Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 4, S. 176-181
- Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard (1993): Das Mietspiegelproblem - eine unendliche Geschichte, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 10, S. 585-588
- Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard (1995): Mietspiegel auf dem Prüfstand, Bemerkungen zum gleichnamigen Beitrag von R. Schießl in WM 1/95 S. 18-21, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 3, S. 137-140
- Ostrowski, Christine (2001): Rede der Abgeordneten Christine Ostrowski (PDS) zum Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Deutscher Bundestag, Stenographischer Bericht, 161. Sitzung, Plenarprotokoll 14/161 (29.3.2001), S. 15651-15688
- Ott, Alfred (1959): Marktform und Verhaltensweise, Stuttgart: Fischer
- Ott, Alfred (1968): Grundzüge der Preistheorie, Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht
- Ott, Alfred (1980): Marktformen, in: Handwörterbuch der Wirtschafts-wissenschaft (HdWW), Band 5, S. 104-113

- Pachowsky, Reinhold (1994): Weg mit den Mietspiegeln!, in: Die Wohnungswirtschaft (DW), S. 198
- Pergande, Hans-Günther/Pergande, Jürgen (1973): Die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutschen Bau- und Bodenbank AG (Hrsg.): Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973, 50 Jahre im Dienste der Bau- und Wohnungswirtschaft (Jubiläumsschrift), Frankfurt, S. 11-209
- Peters, Hans-Rudolf (2002): Wirtschaftssystemtheorie und Allgemeine Ordnungspolitik, 4., überarb. und erw. Aufl., München/Wien: Oldenbourg
- Pies, Ingo (1998): Theoretische Grundlagen einer Konzeption der "sozialen Marktwirtschaft": Normative Institutionenökonomik als Renaissance der klassischen Ordnungstheorie, in: Dieter Cassel (Hrsg.): 50 Jahre Soziale Marktwirtschaft: Ordnungstheoretische Grundlagen, Realisierungsprobleme und Zukunftsperspektiven einer wirtschaftspolitischen Konzeption, Schriften zu Ordnungsfragen der Wirtschaft, Bd. 57, Stuttgart: Lucius & Lucius, S. 98-132
- Pofalla, Ronald (2001): Rede des Abgeordneten Ronald Pofalla (CDU/CSU) zum Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Deutscher Bundestag, Stenographischer Bericht, 161. Sitzung, Plenarprotokoll 14/161 (29.3.2001), S. 15651-15688
- Pötschke, Manuela/Simonson, Julia (2001): Online-Erhebungen in der empirischen Sozialforschung: Erfahrungen mit einer Umfrage unter Sozial-, Markt- und Meinungsforschern, in: ZA-Information 49, S. 6-28
- Pütz, Theodor (1975): Grundlagen der theoretischen Wirtschaftspolitik, Bd. 1, Stuttgart: Fischer

- Quaas, Friedrun (2002): Soziale Marktwirtschaft: Einführung, Rolf H. Hasse/Hermann Schneider/Klaus Weigelt (Hrsg.), in: Lexikon Soziale Marktwirtschaft, Paderborn: Schöningh, S. 360-363
- Recktenwald, H.C. (1965): Zur Lehre von den Marktformen, in: Alfred Eugen Ott (Hrsg.): Preistheorie, Köln/Berlin: Kiepenheuer & Witsch, S. 62-86
- Reichel, Richard (1998): Soziale Marktwirtschaft, Sozialstaat und liberale Wirtschaftsordnung, in: Aufklärung und Kritik, Zeitschrift für freies Denken und humanistische Philosophie, Sonderheft 2, S. 83-92
- Rennings, Klaus/Brockmann, Karl/Koschel, Henrike/Kühn, Isabel (1996): Ein Ordnungsrahmen für eine Politik der Nachhaltigkeit: Ziele, Institutionen und Instrumente, in: Lüder Gerken (Hrsg.): Ordnungspolitische Grundfragen einer Politik der Nachhaltigkeit, Walter Eucken Institut, 1. Aufl., Baden-Baden: Nomos, S. 229-280
- Rese, Mario/Gräfe, Gernot (2002): Erhöhte Markttransparenz durch das Internet?, in: Die Unternehmung, 56. Jg., Heft 5, S. 333-354
- Ring Deutscher Makler (RDM) (2000): RDM-Immobilienmarktbericht 2000, Berlin
- Ring Deutscher Makler (RDM) (2004): RDM-Immobilienmarktbericht 2004, Berlin
- Rips, Franz-Georg (1995): Die Wohnungspolitik am Scheideweg, Auf den Spuren der Expertenkommission. Die Mietrechts-Vorschläge der Expertenkommission auf dem Prüfstand., in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 5, S. 283-296
- Rips, Franz-Georg (1996 a): Vereinfachung und Reformen im Mietrecht, Teil I: - Bestandsaufnahme und Verfahren -, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 4, S. 189-192
- Rips, Franz-Georg (1996 b): Vereinfachung und Reformen im Mietrecht, Teil II: - Gesetzliche Regelungen über Mietspiegel -, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 5, S. 255-258

- Rips, Franz-Georg (1996 c): Vereinfachung und Reformen im Mietrecht, Teil III:
- Die Vorschläge der Verbände -, in: Wohnungswirtschaft und
Mietrecht (WM), Heft 7, S. 385-390
- Rips, Franz-Georg (1996 d): Thesen zur Rolle und Bedeutung des Mietspiegels,
in: Partner im Gespräch (PiG) 49, S. 141-148
- Rips, Franz-Georg (2000): Position des Deutschen Mieterbundes zur Reform
des Mietrechts, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 9,
S. 452 - 454
- Rips, Franz-Georg (2001): Deutscher Mieterbund zur Mietrechtsreform im
Rechtsausschuss, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht
(NZM), Heft 7, S. 326-328
- Rips, Franz-Georg (2002): Qualifizierte Mietspiegel: Ein neues Instrument im
Mieterhöhungsrecht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM),
Heft 8, S. 415-419
- Rohr, Babo von (2001): Kommentar zur Mietrechtsreform, veröffentlicht am
22.9.2001, Rubrik: Mietrecht, [http://www.breiholdt.de/indexmedien.-
html](http://www.breiholdt.de/indexmedien.-html) (14.9.2005, 21:30 MEZ), siehe Anhang 7.6
- Ronning, Gerd (1999): Die Bedeutung von Mietspiegeln im deutschen
Wohnungsmarkt, in: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
(Hrsg.): Beiträge zum zweiten Statistischen Kolloquium im
Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mit Vertretern baden-
württembergischer Universitäten, Materialien und Berichte, Heft 22,
Stuttgart
- Sauren, Marcel M. (1999): Wohnungseigentumsgesetz (WEG) - Gesetz über
das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 3. Auflage,
München: Beck
- Scherhorn, Gerhard (1964): Information und Kauf, Empirische Analyse der
"Markttransparenz", Forschungsbericht des Landes Nordrhein-
Westfalen, Köln/Opladen: Westdeutscher Verlag

- Schießl, Richard (1995): Mietspiegel auf dem Prüfstand - Ein Beitrag zur aktuellen Methodendiskussion, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 1, S. 18-21
- Schießl, Richard (1996): Beeinflussen Mietspiegel das allgemeine Mietniveau?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 8, S. 459-461
- Schiller, Karl (1962): Wirtschaftspolitik, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 12, S. 210-231
- Schips, Bernd/Müller, Esther (1993): Mietzinsniveau bei Marktmieten, in: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.): Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete, Heft 29, Bern
- Schlecht, Otto (2001): Ordnungspolitik für eine zukunftsfähige Marktwirtschaft, Erfahrungen, Orientierungen und Handlungsempfehlungen, in: J. Jürgen Jeske/Rainer Klump/Christian Watrin - Ludwig-Erhard-Stiftung e.V. - (Hrsg.): Zukunft der Marktwirtschaft, Band 1, Frankfurt am Main: Frankfurter Allgemeine Zeitung
- Schlittgen, Rainer/Uhlig, Steffen (1997): Repräsentativität von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 6, S. 314-316
- Schmidt, Bernhard (2003): Zur Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels in Esslingen, Gutachten für den Deutschen Mieterbund Landkreis Esslingen e.V. vom 6.2.2003, <http://www.mieterbund-esslingen.de/pdf/gutachten03.pdf> (15.9.2003, 22:40 MEZ)
- Schmidt, Bernhardt/Emmert, Thomas (2000): Mietspiegel im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes - Neuerungen bei rechtlicher Stellung und räumlichem Anwendungsbereich, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 6, S. 285-291
- Schmidt-Futterer, Wolfgang/Blank, Hubert (2003): Mietrecht, in: Hubert Blank (Hrsg.): Großkommentar des Wohn- und Gewerbemietrechts, 8., völlig neu bearbeitete Auflage, München: Beck

- Schneider, Hans K./Deichmann, Werner (1984): Der Weg zur sozialen Marktwirtschaft, in: Franz Schuster (Hrsg.): Forschungsbericht der Konrad-Adenauer-Stiftung, Nr. 36, Melle: Knoth
- Schnell, Rainer/Hill, Paul B./Esser, Elke (1993): Methoden der empirischen Sozialforschung, 4., überarb. Aufl., München/Wien: Oldenbourg
- Schug, W. (1969): Warum Markttransparenz?, in: AID (Land- und Hauswirtschaftlicher Auswertungs- und Informationsdienst e.V.) (Hrsg.): Verbesserung der Markttransparenz, Bericht über die AID-Berater-tagung im Oktober 1968, Bad Godesberg
- Schultz, Michael (1993): Änderung des Mietzinses, in: Wolf-Rüdiger Bub/Gerhard Treier (Hrsg.): Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2., überarb. Aufl., München: Beck, S. 503-654
- Schwentkowski, Rolf (1982): Die Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab zur Ermittlung der Miethöhe für preisfreien Wohnraum, Dissertation, Universität Mainz
- Seraphim, H.-J. (1957): Miete und Wirtschaftsordnung, hrsg. vom Verband rheinischer Wohnungsunternehmen, Vorträge und Jahresbericht des Verbandes rheinischer Wohnungsunternehmen e.V. Düsseldorf, Verbandstag in Köln, S. 17-34
- Sonnenschein, Jürgen (1994): Mietrecht: Wohnraummiete - eine Analyse des geltenden Rechts, BT-Drucks. 13/159 vom 30.12.1994, Anhang zum Gutachten "Wohnungspolitik auf dem Prüfstand" der Expertenkommission Wohnungspolitik, S. 379-442
- Sonnenschein, Jürgen (1995): Wohnraummiete, Tübingen: Mohr
- Sonnenschein, Jürgen (1996): Die Geschichte des Wohnraumrechts seit 1917, in: Partner im Gespräch (PiG) 49, S. 7-34

- Spanier, Wolfgang (2001): Rede des Abgeordneten Wolfgang Spanier (SPD) zum Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Deutscher Bundestag, Stenographischer Bericht, 161. Sitzung, Plenarprotokoll 14/161 (29.3.2001), S. 15651-15688
- Spiegel, Erika (2001): Wohnen und Wohnung als Soziologische Kategorie, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 42-65
- Stackelberg, Heinrich von (1934): Marktform und Gleichgewicht, Wien/Berlin: Springer
- Stackelberg, Heinrich von (1951): Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, zweite, photomechanisch gedruckte Auflage, Tübingen/Zürich: Mohr/Siebeck
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2003 a): Eigene vier Wände für 42,3 % der Haushalte, Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 6. August 2003, Wiesbaden, <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2003/p3090026.htm> (14.9.2005, 22:40 MEZ) siehe Anhang 7.1
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2003 b): Die Wohnsituation in Deutschland im April 2002, Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung, Sachbereich 6A Wahlen, Volkszählungen, Gebäude und Wohnungen; Wirtschaft und Statistik (WiSta)-Aufsatz 12/2003, Word-Dokument vom 19.5.2005, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2004 a): Bautätigkeit und Wohnungen 2003, Bestand an Wohnungen zum 31.12.2003, Fachserie 5, Reihe 3, erschienen am 24.11.2004, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2004 b): Gemeindeverzeichnis des Statistischen Bundesamtes, Excel-Datei: Städte, alle Gemeinden mit Stadtrecht (Stichtag 31.12.2002) vom 9.9.2004, Wiesbaden

- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2004 c): Mietenindex des Statistischen Bundesamtes, Excel-Datei vom 4.5.2004, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2005 a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus 2004, Fachserie 1, Reihe 3, erschienen am 22.3.2005, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2005 b): Preise - Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Eilbericht, Dezember 2004, Fachserie 17, Reihe 7, erschienen am 12.1.2005, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2005 c): Rechtspflege - Zivilgerichte, 2003, Fachserie 10, Reihe 2.1, erschienen am 11.2.2005, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2005 d): Preise - Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihe ab 1948, Januar 2005, erschienen am 18.2.2005, Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2005 e): Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart, Sachgebiet Bautätigkeit und Wohnungen, Bereich Bautätigkeit, Excel-Datei: 02_GF-Art bis 12/2004 vom 7.4.2005, Wiesbaden
- Sternel, Friedemann (1988): Mietrecht, 3., völlig neubearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage, Köln: Schmidt
- Sternel, Friedemann (2001 a): Vereinbarung und Erhöhung des Mietzinses, in: Partner im Gespräch (PiG) 60, S. 31-62
- Sternel, Friedemann (2001 b): Probleme des neuen Mietrechts (Teil I), in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 12, S. 937-943
- Stockmann, Reinhard (2004 a): Evaluation in Deutschland, in: Reinhard Stockmann (Hrsg.): Evaluationsforschung - Grundlagen und ausgewählte Forschungsfelder, 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage, Band 1, Opladen: Leske + Budrich, S. 13-45

- Stockmann, Reinhard (2004 b): Was ist eine gute Evaluation, Einführung von Funktionen und Methoden von Evaluationsverfahren, in: CEval Arbeitspapiere, Nr. 9, Saarbrücken: Centrum für Evaluation (CEval)
- Stöver, Bernd (2002): Mietdatenbanken nach neuem Recht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 2, S. 65-70
- Streich, Jürgen-Wilhelm (1993): Auf die Mischung kommt es an, in: RDM-IfS, Heft 6, S. 3-4
- Streit, Manfred E. (2002): Theorie der Wirtschaftspolitik, 5., neubearb. u. erw. Aufl., Düsseldorf: wisu-texte
- Suntum, Ulrich van (2001): Soziale oder freie Wohnungswirtschaft? Eine ordnungspolitische Standortbestimmung, in: Helmut W. Jenkis (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4., erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 805-818
- Szameitat, Renate (2002): Sackgasse Mietdatenbank?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 2, S. 63-65
- Techem AG (2003): Techem-Untersuchung bestätigt: Umzüge in Deutschland weiter rückläufig, veröffentlicht am 1.12.2003, Rubrik: Presse, Archiv, Pressemeldungen, http://www.techem.de/Deutsch/Presse/Archiv/Pressemeldungen/Verbraucherinfos/Umzuege_ruecklaeufig/index.html (14.9.2005, 19:30 MEZ), siehe Anhang 7.2
- Tuchtfeldt, Egon (1960): Zur Frage der Systemkonformität wirtschaftspolitischer Maßnahmen, in: H.-J. Seraphim (Hrsg.): Zur Grundlegung wirtschaftspolitischer Konzeptionen, Schriften des Vereins für Socialpolitik, Neue Folge Band 18, S. 203-238, Berlin: Duncker & Humblot
- Tuchtfeldt, Egon (1966): Organisierte Markttransparenz und Wettbewerb, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Bd. 101, S. 42-63

- Tuchtfeldt, Egon (1982): Wirtschaftspolitik, in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft (HdWW), Band 9, S. 178-206
- Upmeier, Werner (2000): Eine Reform mit zwei Gesichtern, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 9, S. 445-447
- Voelskow, Rudi (1992): Mietspiegel - Aktuelle Bemerkungen zur Aufstellung und zur Verwertung im Prozeß, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 8, S. 326-331
- Walterscheidt, Bernd (1994): Die Auswahl der Vergleichsmieten - ein oft übersehenes Problem, in: RDM-I fS, Heft 1, S. 11-13
- Walterscheidt, Bernd (1996): Soll künftig nur der Mietspiegel zählen?, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW), Heft 10, S. 297-298
- Weber, Adolf (1953): Allgemeine Volkswirtschaftslehre - Eine Einführung, 6. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Erster Band, Berlin-Lichterfelde: Duncker & Humblot
- Weber, Max (1976): Wirtschaft und Gesellschaft - Grundriss der verstehenden Soziologie, hrsg. von Johannes Winckelmann, fünfte, revidierte Auflage, 1. Halbband, Tübingen: Mohr
- Weitemeyer, Birgit (2001): Das Mieterhöhungsverfahren nach künftigem Recht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 4, S. 171-179
- Weizenbaum, Joseph (1998): Keine Kinder ins Internet, in: Wirtschaftswoche Nr. 13, vom 19.3.1998, S. 146-149
- Willeke, Rainer (1959): Marktformen, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaft (HdSW), Band 7, S. 136-147
- Wissenschaftlicher Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium (1970): Entwicklung der Wohnungsmieten und geplante Maßnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs, Stellungnahme des Wissenschaft-

lichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium, in: Bulletin der Bundesregierung, vom 23.12.1970, Nr. 180

Woll, Artur (1981): Preise, III: Preisregulierung, staatliche, in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaft (HdWW), Band 6, S. 202-207

Wölling, Angelika (1987): Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland, in: Christoff Aschoff/Peter Müller-Bader (Hrsg.): Betriebswirtschaftliche Forschungsbeiträge, Band 24 (Dissertation, Universität München), München: GBI

Wullkopf, Uwe (1996): Bedeutungen des Mietspiegels, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 8, S. 455-458

Drucksachen

- BR-Drucks. 210/81: vom 18.5.1981, Gesetzesantrag der Länder Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein, Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
- BR-Drucks. 439/00: vom 20.10.2000, Stellungnahme des Bundesrates, Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)
- BT-Drucks. 3/1234: vom 6.8.1959, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht (Abbaugesetz)
- BT-Drucks. 6/1549: vom 4.12.1970, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs (Mietrechtsverbesserungsgesetz)
- BT-Drucks. 6/2421: vom 9.7.1971, Schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses (5. Ausschuss), über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs
- BT-Drucks. 7/2011: vom 19.4.1974, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (2. WKSchG)
- BT-Drucks. 7/2629: vom 10.10.1974, Antrag des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

- BT-Drucks. 9/745: vom 17.8.1981, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietpiegelgesetz - MSpG)
- BT-Drucks. 9/2079: vom 5.11.1982, Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP, Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
- BT-Drucks. 12/2231: vom 11.3.1992, Antrag der Abgeordneten des Deutschen Bundestages, Einsetzung einer unabhängigen Expertenkommission zur Überprüfung der Instrumente der Wohnungspolitik
- BT-Drucks. 12/3254: vom 15.9.1992, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)
- BT-Drucks. 13/159: vom 30.12.1994, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand
- BT-Drucks. 14/3070: vom 31.3.2000, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Wohngeld- und Mietenbericht 1999
- BT-Drucks. 14/4553: vom 9.11.2000, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)
- BT-Drucks. 14/5538: vom 13.3.2001, Gesetzentwurf der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts
- BT-Drucks. 14/5663: vom 27.3.2001, Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung - Drucks. 14/4553 - (Mietrechtsreformgesetz)

BT-Drucks. 14/5670: vom 28.3.2001, Änderungsantrag mehrerer Abgeordneter und der Fraktion der PDS zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, Drucks. 14/4553 und 14/5663

BT-Drucks. 15/2200: vom 11.12.2003, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Wohngeld- und Mietenbericht 2002

Gesetze und Verordnungen

Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 1.2.1991, BGBl. I, S. 230, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001, BGBl. I, S. 3794

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2.1.2002, BGBl. I, S. 42, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.4.2005, BGBl. I, S. 1073

Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (3. MietRändG) vom 21.12.1967, BGBl. I, S. 1248

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), neugefasst durch Bek. v. 21.9.1994, BGBl. I, S. 2494, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.4.2005, BGBl. I, S. 1073

Erstes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (1. MietRändG) vom 29.7.1963, BGBl. I, S. 505

Erstes Wohnungsbaugesetz (1. WoBauG) vom 24.4.1950, BGBl. I, S. 83, neugefasst durch Gesetz vom 25.8.1953, BGBl. I, S. 1037

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) i.d.F. vom 13.9.2001, BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2003, BGBl. I, S. 3022

Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Abbaugesetz) vom 23.6.1960, BGBl. I, S. 389

Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 1. WKSchG) vom 25.11.1971, BGBl. I, S. 1839

Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung (Sozialklauselgesetz) vom 22.4.1993, BGBl. I, S. 487

Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz - 1. BMG) vom 27.7.1955, BGBl. I, S. 458

Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982, BGBl. I, S. 1912

Gesetz zur Förderung und Stabilität und des Wachstums der Wirtschaft (Stabilitäts- und Wachstumsgesetz - StWG-) i.d.F. vom 8.6.1967, BGBl. I, S. 582, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.9.1994, BGBl. I, S. 2325

Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.6.2001, BGBl. I, S. 1149

Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.9.2001, BGBl. I, S. 2376, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2004, BGBl. I, S. 3450

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG -) vom 18.12.1974, BGBl. I, S. 3603, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998, BGBl. I, S. 1242

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz) vom 4.11.1971, BGBl. I, S. 1745

Grundgesetz (GG) in der Fassung vom 23.5.1949, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.7.2002, BGBl. I, S. 2863

Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) vom 8.3.1946, AmtsbIMReg BRZ 1945/1946, Nr. 8, S. 162

Strafgesetzbuch (StGB) i.d.F. vom 13.11.1998, BGBl. I, S. 3322, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.8.2005, BGBl. I, S. 2272

Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29.11.1951, BGBl. I, S. 920

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) i.d.F. vom 12.10.1990, BGBl. I, S. 2178, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346

Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) vom 21.7.1993, BGBl. I, S. 1257

Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) i.d.F. vom 3.6.1975, BGBl. I, S. 1313, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2001, BGBl. I, S. 3574

Zivilprozessordnung (ZPO) i.d.F. vom 12.9.1950, BGBl. I, S. 455, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2004, BGBl. I, S. 3396

Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG) vom 18.12.1974, BGBl. I, S. 3603

Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (2. MietRändG) vom 14.7.1964, BGBl. I, S. 1457

Urteile

Bayerisches Verwaltungsgericht München: Urteil vom 27.7.1993, M 12 K 92.2501, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 2, S. 81-85

Bundesfinanzhof: Urteil vom 5.11.2002, IX R 48/01, in: BFHE Bd. 201, S. 46-54

Bundesverwaltungsgericht: Urteil v. 26.1.1996, 8C 19/94 , in: Neue Juristische Wochenschrift (NJW), Heft 31, S. 2046-2049

Landgericht Berlin: Urteil vom 2.12.2003, 64 S 86/03, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR), Heft 2, S. 516

Landgericht München I: Urteil vom 8.5.2002, 14 S 20654/01, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 9, S. 496-497

Landgericht München I: Urteil vom 12.6.2002, 14 S 21762/01, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 8, S. 427

Oberlandesgericht Hamm: Urteil vom 11.10.1990, 30 REMiet 4/90, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 12, S. 538-539