

Die Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die auch als Orientierungspunkt für die sog. Mietpreisbremse dient, ist festgelegt in § 558 Abs. 2 BGB. Danach wird „die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind“. Einzubeziehen sind in diese Beobachtung und Berechnung sämtliche vorkommende Mieten, seien sie von privaten oder professionell handelnden Vermietern vereinbart worden. Nach welchen Kriterien ein Vermieter die Miethöhe zu Vertragsbeginn festsetzt oder von welchen Beweggründen er sich bei der Entscheidung leiten lässt, ob er von der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem bzw. im Anschluss an eine Modernisierungsmaßnahme Gebrauch macht, spielt diesbezüglich keine Rolle. Es sind gerade sämtliche auf dem Markt vorkommende Mieten einzubeziehen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen, die gerade nicht mit der „Marktmiete“ identisch ist. Es handelt sich vielmehr eine marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete. Dieser gehören Verträge von Vermietern, die den Ertrag der Immobilie optimieren wollen ebenso an wie solche Mietverhältnisse, bei denen der Vermieter, aus welchen Gründen auch immer, darauf verzichtet, die Grenzen des Markts oder der gesetzlichen Vorgaben auszuschöpfen. Auch der Mieter, der das Glück hat, eine zu günstigen Bedingungen zu wohnen, kommt vor und ist bei der Bildung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Ausgenommen ist bei der Bestimmung der Vergleichsmiete allein Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Daraus folgt, dass alle Mieten zu berücksichtigen sind, soweit sie nicht kraft Gesetzes oder wegen einer Förderzusage „gebunden“ sind. Ein solcher Ausnahmefall liegt bei Mieten, die sich wegen einer Entscheidung, die Mieten nicht zu erhöhen oder den Wohnraum günstig zu vermieten, auf einem niedrigeren Niveau befinden, gerade nicht der Fall. Aus welchem Beweggrund sich der Vermieter entsprechend verhält ist völlig irrelevant. Es mag seinem sozialen Engagement geschuldet sein, Wohnungen zu günstigen Konditionen zu vermieten, oder es kann schlicht auf dem Umstand beruhen, dass sich der Vermieter nicht um die Entwicklung am Mietmarkt kümmert. Entschließt sich ein Wohnungsunternehmen, eine Zeitlang darauf zu verzichten, rechtlich mögliche Mieterhöhungen zu realisieren, so hat dies keinesfalls zur Folge, dass deren Mieten nicht bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Solange die Wohnung keiner gesetzlichen Beschränkung der Miethöhe unterliegt, kommt die vereinbarte Miete am Markt vor.

Genauso zu behandeln sind etwa Immobilien, deren Mieten ehemals preisgebunden waren, nun aber ihre Beschränkung verloren haben. Wegen der für die Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem geltenden Kappungsgrenze verharren solche Mieten noch eine Zeitlang unter dem Marktniveau, selbst wenn der Vermieter, etwa ein Erwerber der Immobilie, sämtliche Möglichkeiten der Mieterhöhung ausreizt. Auch solche unterdurchschnittlich hohe Mieten sind nach

der obergerichtlichen Rechtsprechung zwingend bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Entsprechendes gilt für die Behandlung derartiger Mieten bei der Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels. Sie sind zwingend zu berücksichtigen! Nach Maßgabe von § 558c BGB ist ein Mietspiegel 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.

Mit anderen Worten würde der Mietspiegel der Stadt Frankfurt, insbesondere in seiner Gestalt als qualifizierter Mietspiegel angreifbar, wenn die betreffenden Mieten nicht aufgenommen würden.

Mit dem in Berlin vorgekommenen Streit über die Beachtung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel hat dies gar nichts zu tun. Dort ging es um die Repräsentativität der Daten. Es wurde behauptet, dass bestimmte – hohe – Mieten nicht Eingang in die Stichprobe gefunden hätten. Wenn man dies Argument auf Frankfurt/M. anwendet, würde der Mietspiegel gerade dann angreifbar, wenn man die Mieten der ABG – in welcher Höhe auch immer – nicht mit in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen lassen würde.