

# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis.....	XVII
---------------------------	------

Einleitung.....	1
-----------------	---

## 1. Kapitel Das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Überblick.....5

A. Regelungsbedarf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten .....	5
I. Beschreibung der aktuellen Situation in Deutschland.....	5
II. Bisheriges verfügbares rechtliches Instrumentarium .....	8
1. Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG .....	8
2. Mietwucher .....	11
3. Preisgrenzen im laufenden Mietverhältnis .....	15
a) Die ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 1 BGB.....	15
b) Die Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB.....	15
B. Intention und Notwendigkeit der Regelungen .....	17
C. Wesentlicher Inhalt der Regelungen zur Mietpreisbegrenzung.....	18
I. Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und Verordnungsermächtigung, § 556d BGB .....	18
II. Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung, § 556e BGB .....	18
III. Ausnahmen, § 556 f. BGB.....	18
IV. Rechtsfolgen, § 556g Abs. 1 und Abs. 2 BGB .....	18
V. Auskunftsanspruch des Mieters, § 556g Abs. 3 BGB .....	19
VI. Staffel- und Indexmiete, §§ 557a, 557b BGB .....	19

<b>D. Ziele des Gesetzgebers</b> .....	19
I. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten. ....	19
II. Keine Beeinträchtigung des Anreizes für Investitionen in den Wohnungsneubau .....	20
III. Keine Behinderung des Anreizes für den Vermieter bei Mieterwechsel im Bestand zu modernisieren .....	20
IV. Konsequenter Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. ....	20
V. Linderung des Drucks auf Bestandsmieter .....	21
VI. Höhere Gewichtung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Bezugspunkt .....	21
VII. Wirtschaftlich erfolgreiche sowie ökologische und sozial verträgliche Gestaltung des gesellschaftlichen Strukturwandels .....	21
<b>E. Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Grundgesetzes</b> .....	21
I. Vereinbarkeit mit der Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG .....	21
1. Verhältnismäßigkeit .....	22
a) Legitimes Ziel .....	23
b) Geeignetheit .....	23
c) Erforderlichkeit .....	25
d) Angemessenheit .....	25
2. Verfassungsrechtlicher Schutz des Mietinteressenten .....	30
II. Vereinbarkeit mit der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG .....	32
<b>F. Die Mietprelsbremse aus ökonomischer Sicht</b> .....	34

<b>2. Kapitel     Schwerpunkte der kritischen Analyse                   der neuen Bestimmungen</b> .....	37
<b>A. Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, § 556d Abs. 1 BGB</b> .....	37
<b>B. Verordnungsermächtigung, § 556d Abs. 2 BGB</b> .....	38
<b>C. Berücksichtigung der Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB</b> .....	44
I. Mietminderungen .....	45
II. Mieterhöhungen .....	48
III. Kritische Bewertung .....	51
<b>D. Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung,     § 556e Abs. 2 BGB</b> .....	53

<b>E.</b>	<b>Ausnahmen, § 556 f. BGB</b>	62
I.	Erste Nutzung und Vermietung einer Wohnungen nach dem 01. Oktober 2014, § 556 f. S. 1 BGB	62
II.	Umfassend modernisierte Wohnungen, § 556 f. S. 2 BGB	70
<b>F.</b>	<b>Auswirkungen auf die Staffel- und Indexmiete, §§ 557a Abs. 4, 557b Abs. 4 BGB</b>	74
I.	Staffelmiete, § 557a BGB	74
1.	Hintergrund und Umfang der Regelung	74
2.	Kritik an der Neuregelung	78
II.	Indexmiete, § 557b BGB	79
<b>G.</b>	<b>Rechtsfolgen, § 556g BGB</b>	79
I.	Abweichungsverbot zum Nachteil des Mieters, § 556g Abs. 1 S. 1 BGB	80
II.	Teilunwirksamkeit, § 556g Abs. 1 S. 2 BGB	81
III.	Rückforderungsansprüche nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, § 556g Abs. 1 S. 3, 4 BGB	84
IV.	Abhängigkeit der Rückforderungsansprüche von einer qualifizierten Rüge des Mieters, § 556g Abs. 2 BGB	89
<b>H.</b>	<b>Auskunftsanspruch des Mieters, § 556g Abs. 3 BGB</b>	97
<b>I.</b>	<b>Formerfordernis, § 556g Abs. 4 BGB</b>	102
<b>J.</b>	<b>Kritik an der gesetzlichen Regelung und Vorschläge de lege ferenda</b>	103
I.	Novellierung von § 5 WiStG	103
II.	Ausweis ausreichenden Baulands und Aufstockung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau	104
III.	Bundesweite Einführung der Mietpreisbegrenzung	105
IV.	Erfordernis eines nachweislichen Unterangebotes	105
V.	Zumutbare Mobilitätserwartung an den Mietinteressenten	106
VI.	Pflicht zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels	106
VII.	Koppelung der Mietpreisbremse auf Ebene der gesetzlichen Ermächtigung mit einem Maßnahmenplan	107
VIII.	Keine Geltung der Mietpreisbegrenzung bei nachgewiesenen Verlusten und Kostenunterdeckung des Vermieters	108
IX.	Beschränkung der Mietpreisbegrenzung auf unternehmerisch bewirtschaftetes Immobilieneigentum	109

<b>3. Kapitel</b>	<b>Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn im Rahmen des § 556d Abs. 1 BGB</b>	<b>111</b>
<b>A.</b>	<b>Voraussetzungen des § 556d Abs. 1 BGB</b>	<b>111</b>
I.	Mietvertrag über Wohnraum	111
II.	Vertragsschluss	112
1.	Erneuerung eines Mietverhältnisses	114
2.	Parteiwechsel und Novation	117
3.	Ersatzmieter	118
III.	Der Begriff „angespannter Wohnungsmarkt“	119
1.	Die Legaldefinition in § 556d Abs. 2 BGB und die maßgeblichen Indikatoren	119
a)	Der starke Anstieg der Mieten, § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB	120
b)	Die durchschnittliche Mietbelastung, § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 2 BGB	122
c)	Versorgungsengpässe, § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 3 BGB	122
d)	Geringer Leerstand, § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 4 BGB	123
e)	Der unbestimmte Rechtsbegriff „angespannter Wohnungsmarkt“, § 556d Abs. 2 S. 2 BGB	124
aa)	Die Bestimmung der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt	124
bb)	Wahrung des Bestimmtheitsgebotes aus Art. 80 Abs.1 S. 2 GG	127
cc)	Weitere Kritik und eigene Stellungnahme	130
2.	Beschränkung der Rechtsverordnung auf eine Gemeinde oder einen Gemeindeteil	133
3.	Segmentsbezogene Betrachtung	134
4.	Beurteilungsspielraum	136
5.	Die Befristung der Gebietsverordnung	137
6.	Die Begründung der Gebietsverordnung	138
7.	Die Koppelung der Gebietsverordnung mit einem Maßnahmenplan	138
8.	Das Verhältnis des § 556d Abs. 2 BGB zu § 558 Abs. 3 BGB und zu § 577a Abs. 2 BGB	140
<b>B.</b>	<b>Die Rechtsfolge des § 556d BGB – Begrenzung der Neu- und Wiedervermietungsmiete</b>	<b>141</b>
I.	Die zulässige Höhe der „Miete“	141
1.	Inklusivmiete und Teilinklusivmiete	141
2.	Die Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen	143

<b>II. Bemessungsgrundlage: Die ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB . . . . .</b>	<b>144</b>
1. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	144
2. Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	146
3. Die Bezugspunkte der ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	149
a) Allgemeines . . . . .	149
b) Die maßgeblichen Mieten . . . . .	149
aa) Räumliche Komponente . . . . .	149
bb) Zeitliche Komponente . . . . .	150
cc) Sachliche Komponente . . . . .	154
c) Der maßgebliche Wohnraum . . . . .	154
d) Die fünf Wohnwertmerkmale . . . . .	156
aa) Allgemeines . . . . .	156
(1) Vergleichbarkeit . . . . .	157
(2) Objektive Kriterien . . . . .	158
(3) Vereinbarungen über Wohnwertmerkmale . . . . .	158
bb) Das Merkmal „Art des Wohnraumes“ . . . . .	159
cc) Das Merkmal „Größe der Mietwohnung“ . . . . .	160
(1) Bedeutung der Wohnungsgröße zur Ermittlung der „Quadratmetermiete“ . . . . .	161
(2) Ermittlung der Wohnungsgröße . . . . .	163
(3) Das Problem der Flächenabweichung . . . . .	164
(a) Auswirkungen auf das Wohnwertmerkmal „Größe“ . . . . .	166
(aa) Zu klein angegebene Fläche . . . . .	166
(bb) Zu groß angegebene Fläche . . . . .	167
(b) Auswirkungen auf die Gesamtmiete . . . . .	168
(aa) Zu klein angegebene Fläche . . . . .	168
(bb) Zu groß angegebene Fläche . . . . .	170
dd) Die „Ausstattung“ der Mietwohnung . . . . .	173
ee) Das Merkmal „Lage der Wohnung“ . . . . .	175
ff) Das Merkmal der „Beschaffenheit der Wohnung“ . . . . .	176
e) Die unerheblichen Wohnwertmerkmale . . . . .	181
f) Die Gewichtung der einzelnen Wohnwertmerkmale . . . . .	182

g)	Mischungsverhältnis .....	182
h)	Die Üblichkeit der Miete .....	184
aa)	Das Verbot der Diskriminierungsmieten .....	185
bb)	Ausreißermieten .....	185
cc)	Die Ermittlung der Üblichkeit – Zweidrittelspanne .....	187
i)	Zusammenfassung .....	189
4.	<b>Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels .....</b>	<b>190</b>
a)	Voraussetzungen für die Anwendung des Mietspiegels auf die konkrete Vertragswohnung .....	190
aa)	Örtlicher, sachlicher und zeitlicher Anwendungsbereich des Mietspiegels ...	190
bb)	Hinzurechnung von Zuschlägen .....	193
b)	Die Erstellung des Mietspiegels .....	196
aa)	Allgemeines .....	196
bb)	Der richtige Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	198
cc)	Datenerhebung bezüglich des relevanten Wohnungsmarktes .....	198
(1)	Stichprobenhafte Datenerhebung .....	199
(2)	Abbildung des „üblichen“ Marktes – Extremwertbereinigung .....	200
(3)	Auswirkungen der Extremwertbereinigung auf die Mietpreisbremse ....	201
dd)	Datenauswertung .....	203
(1)	Tabellenmethode .....	204
(a)	Anwendung des Mietspiegels auf die konkrete Vertragswohnung ....	204
(b)	Methodik .....	208
(2)	Regressionsmethode .....	211
(a)	Anwendung des Regressionsmietspiegels auf die konkrete Vertragswohnung .....	211
(b)	Methodik .....	217
(3)	Vergleich der beiden Methoden .....	225
ee)	Dokumentation der Mietspiegelerstellung .....	229
c)	Die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels im Prozess, § 558d Abs.3 BGB .....	230
d)	Erforderlichkeit eines qualifizierten Mietspiegels für die Begrenzung der Neu- und Wiedervermietungsmiete im Rahmen des § 556d Abs. 1 BGB? ....	232

<b>5. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Mietspiegels.</b>	<b>233</b>
a) Allgemeines	233
b) Das Sachverständigengutachten	237
aa) Anforderungen an das Sachverständigengutachten	237
(1) Richtiger Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	237
(2) Repräsentativität	237
(3) Datenbereinigung	239
(4) Üblichkeit der Miete	239
bb) Die Einholung des Sachverständigengutachtens im Rahmen des § 556d Abs. 1 BGB	240
c) Der einfache Mietspiegel im Zivilprozess	241
aa) Die Einordnung des Mietspiegels als amtliche Auskunft?	241
bb) Die Indizwirkung des einfachen Mietspiegels.	243
cc) Die Schätzung der Einzelvergleichsmiete innerhalb der Mietspanne	246
d) Die Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen.	247
aa) Allgemeines.	247
bb) Die Vergleichswohnungen im Miethöheprozess.	250
e) Die Auskunft aus einer Mietdatenbank	252
aa) Allgemeines.	252
bb) Die Voraussetzungen einer Mietdatenbank.	253
cc) Heranziehung der Mietdatenbank im Miethöheprozess	255
<b>III. Flucht in den „Zuschlag“</b>	<b>257</b>
1. Untermietzuschlag	258
2. Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung	260
<b>IV. Geldwerte Mieterleistungen</b>	<b>262</b>

<b>4. Kapitel Vergleich zwischen den Universitätsstädten Marburg und Tübingen</b>	<b>263</b>
---	------------

<b>5. Kapitel</b>	<b>Thesen und Fazit.....</b>	<b>267</b>
<b>A.</b>	<b>Thesen.....</b>	<b>267</b>
I.	Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, § 556d Abs. 1 BGB .....	268
II.	Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB.....	268
III.	Verordnungsermächtigung, § 556d Abs. 2 BGB .....	280
IV.	Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB .....	283
V.	Durchgeführte Modernisierung, § 556e Abs. 2 BGB.....	284
VI.	Erste Nutzung und Vermietung einer Wohnungen nach dem 01. Oktober 2014, § 556 f. S. 1 BGB .....	285
VII.	Umfassende Modernisierung, § 556 f. S. 2 BGB .....	286
VIII.	Auswirkungen auf die Staffel- und Indexmiete, §§ 557a Abs. 4, 557b Abs. 4 BGB .....	286
IX.	Abweichungsverbot, § 556g Abs. 1 S. 1 BGB .....	287
X.	Teilunwirksamkeit, § 556g Abs. 1 S. 2 BGB.....	287
XI.	Herausgabeanspruch des Mieters, § 556g Abs. 1 S. 3, 4 BGB .....	288
XII.	Qualifizierte Rüge, § 556g Abs. 2 .....	288
XIII.	Auskunftsanspruch, § 556g Abs. 3 BGB .....	289
<b>B.</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>291</b>



<b>Anhang.....</b>	<b>293</b>
1. Mittlere Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße nach Wohnlagen für ausgewählte Städte (Kiel/Hannover/Bonn/Berlin/München/Hamburg/Frankfurt am Main) ....	293
2. Entwicklung der Neuvermietungsangebote für Berlin; prozentualer Preisanstieg 2012/2013. ....	294
3 Eigentumsform des Gebäudes. ....	295
4 Vorkommen von Mietspiegeln in Deutschland ....	296
5 Auszug aus dem Darmstädter Mietspiegel ....	297
6 Definition der Modellvariablen. ....	298
7 Erläuterungen zu den Modellvariablen der Ausstattungsmerkmale ....	299
8 Erläuterungen zu den Modellvariablen der Lage ....	301
9 Erläuterungen zu den Modellvariablen der Modernisierung. ....	302
10 Übersicht zu der Anzahl der Städten und Gemeinden, die in einer Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB und/oder § 556d Abs. 2 BGB aufgenommen wurden ....	303