

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXV
Einleitung	1
I. Beschreibung der Problemstellung aus forensischer Sicht	4
II. Untersuchungsgegenstand	5
III. Gang der Untersuchung	7
1. Kapitel Historische Entwicklung des Mietspiegels	9
I. Vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zur Gründung der Bundesrepublik Deutschland	9
II. Sicherung der Wohnungsversorgung nach dem Zweiten Weltkrieg	11
III. Sukzessiver Abbau der Preisbindung – Übergang der Wohnungswirtschaft in das System der Sozialen Marktwirtschaft	12
IV. Die Wende – erste Marktintervention des Gesetzgebers	17
V. Der Mietspiegel als Begründungsmittel im Rahmen des Zustimmungsverlangens ...	21
VI. Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen	24
VII. Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik	26
VIII. Der Weg zum Mietrechtsreformgesetz und zum qualifizierten Mietspiegel	28
IX. Zusammenfassung	29
2. Kapitel Der qualifizierte Mietspiegel	33
I. Regelungsziel	33
1. Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“	34
2. Gesetzgebungsverfahren der Mietrechtsreform	37

3.	Regelungsziel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und dem Schrifttum	39
4.	Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung	40
a)	Anlass zur Reform und Gegenstand der Ergänzung	41
b)	Regelungsziel	42
aa)	Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete	42
bb)	Regelungsziel des Mietspiegelreformgesetzes	43
5.	Stellungnahme	44
II.	Bisherige Umsetzung der Vorstellungen des Gesetzgebers zum qualifizierten Mietspiegel	46
1.	Ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558d BGB?	46
a)	Ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB	49
aa)	Gesetzliche Ausgangslage zum Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	49
bb)	Zur gesetzlichen Definition des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB	53
cc)	Gemeinde als räumliche Eingrenzung	54
dd)	Zu berücksichtigende Vereinbarungen zur Miethöhe	55
ee)	Wohnwertmerkmale	56
(1)	Art	57
(2)	Größe	59
(3)	Ausstattung	63
(4)	Beschaffenheit	66
(5)	Lage	69
(6)	Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	70
(7)	Unerhebliche Wohnwertmerkmale	75
(8)	Gewichtung der Wohnwertmerkmale	76
ff)	Betrachtungszeitraum der Vergleichsmiete	78
(1)	Widerspruch zum Regelungsziel des qualifizierten Mietspiegels	80
(2)	Partieller Rückbezug der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Mieten der vergangenen mehr als zwölf Jahre	81
(3)	Auswirkung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB	83
(4)	Gesetzesystematischer Widerspruch durch die Stichtagsdifferenz	85

(5) Exkurs: Zur Verlängerung des zeitlichen Rückbezugs bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre	88
(6) Gewichtung der einzelnen Jahrgänge	91
gg) Mischungsverhältnis der Vereinbarungen der Miethöhe zwischen einerseits der Neu- und Wiedervermietung und andererseits den Bestandsmietverträgen	92
hh) Bedeutung der Üblichkeit der Miete i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB	96
(1) Besondere Gruppe von Mietern (sog. Diskriminierungsmieten)	96
(2) Ausreißermieten	97
(3) Üblichkeit im engeren Sinn	99
b) Stellungnahme	100
2. Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze bis zum Inkrafttreten der Mietspiegelverordnung	100
a) Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als empirisches Element	102
b) Mindestanforderungen	103
aa) Datenerhebung	106
bb) Extremwertbereinigung und Spannenbildung	108
cc) Dokumentation und Veröffentlichung	109
c) Methoden der Datenauswertung	111
aa) Tabellenmethode	112
bb) Regressionsmethode	113
cc) Stellungnahme	114
III. Zusammenfassung	115
3. Kapitel Gesetzliche Vermutungen des qualifizierten Mietspiegels	129
I. Entstehungsgeschichte der gesetzlichen Vermutung	131
1. Ursprünge der heutigen gesetzlichen Vermutungen	131
2. Übergang von der legalen Beweistheorie zur freien Beweiswürdigung	132
3. Stellungnahme	134
II. Die gesetzliche Vermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558d Abs. 3 BGB im Beweisrecht des 21. Jahrhunderts	134
1. Ratio legis der freien Beweiswürdigung	135
2. Art der vermuteten ortsüblichen Vergleichsmiete	136
a) Tatsachenvermutung	138

b)	Rechtsvermutung	139
aa)	Tatsachengrundlage einer Rechtsvermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete	139
bb)	Vermutete Rechtsfolge	139
c)	Vermutung sui generis	140
aa)	Systematische Ableitung	140
bb)	Bisherige Praxis	142
cc)	Regelungsziel der gesetzlichen Vermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558d Abs. 3 BGB	143
III.	Die verfahrensvereinfachende Wirkung des qualifizierten Mietspiegels in der bis zum 1. Juli 2022 geltenden Fassung	144
1.	Zur faktisch normativen Wirkung des qualifizierter Mietspiegels durch die Rechtsprechung	144
2.	Exkurs: Die verfahrensrechtliche Dominanz des qualifizierten Mietspiegels	148
3.	Stellungnahme	149
IV.	Zu den mit Wirkung ab dem 1. Juli 2022 in den Tatbestand des § 558d Abs. 1 BGB eingefügten Vermutungen	150
1.	Ziel und Gegenstand der Neuregelung	150
a)	Anerkannte wissenschaftlichen Grundsätze	150
b)	Weitere gesetzlichen Vermutungen des § 558d Abs. 1 BGB	151
c)	Mietspiegelverordnung	152
2.	Stellungnahme	152
V.	Zusammenfassung	154
4. Kapitel Zwischenergebnis		157
5. Kapitel Wohnen als marktwirtschaftliches Gut		171
I.	Besondere Merkmale des Marktes „Wohnen“	176
1.	Subjektive Besonderheiten des Gutes „Wohnen“	177
a)	Wohnen als ein elementares, primäres Bedürfnis	177
b)	Abhängigkeit vom Angebot an Mietwohnungen	179
c)	Frei finanziert Wohnungsmarkt als unverzichtbares Element für die volkswirtschaftlich notwendige Mobilität von Arbeitnehmern	180
d)	Mietvertragsbindung durch Transaktionskosten	181
e)	Marktkenntnisse (Transparentdefizite)	183

f)	Struktur der am Markt Teilnehmenden	186
aa)	Vermieter	187
bb)	Mieter	190
(1)	Empfänger von Sozialleistungen	191
(2)	Empfänger von Wohngeld	192
(3)	Sonstige Mieter	194
2.	Ökonomische Merkmale des Wohnungsmarktes	197
a)	Ungleichartigkeit der Wohnungen	197
b)	Besondere Risiken der Finanzierung auf Grund des niedrigen Zinsniveaus	199
c)	Langjährige Ertragsmöglichkeit	201
d)	Trägheit des Wohnungsmarktes, Planungs- und Bauzeiten	202
e)	Lebenszyklus eines Gebäudes	203
f)	Sozialwohnungsquoten und städtebauliche Verträge	204
g)	Allgemein themisierte, besondere Risiken der Investition in Mietwohnungen	206
h)	Bisher nicht themisierte Risiken	208
aa)	Risiken durch die Gesetzgebung	208
(1)	Wechsel vom System der Sozialen Marktwirtschaft zum staatlich regulierten Mietrecht	209
(2)	Exkurs Mietpreisbremse	210
bb)	Risiken durch die Rechtsprechung	213
(1)	Am Beispiel der Rechtsprechung des BGH zu den Renovierungsklauseln	213
(2)	Risiken aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	216
(3)	Stellungnahme	218
cc)	Risiken durch das Zusammenwirken von Gesetzgebung und Rechtsprechung	220
dd)	Risiken der Anschlussfinanzierung	222
i)	Rentabilität des Wohnungsmarktes in Relation zu anderen Anlageformen	223
j)	Exkurs: Marktverhalten der Mieter im Verhältnis der Höhe der Neubaumieten zu den in qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesenen Mieten	226
k)	Preistreiber im Wohnungsbau	230
3.	Zusammenfassung	233

II.	Rechtliche Rahmenbedingungen – eine Bestandsaufnahme	239
1.	Das Gut „Wohnen“ im System der Sozialen Marktwirtschaft	241
2.	Derivatives Eigentum des Mieters i.S.d. Art. 14 Abs. 1 GG durch den Besitz des Mieters an der Wohnung	243
3.	Gesetzliche Ausgestaltung des Mieterschutzes	244
a)	Grundsatz der Unkündbarkeit von Wohnmietverträgen	245
aa)	Ordentlicher Kündigungsschutz	245
(1)	Vertragsverletzungen, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	246
(2)	Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	246
(3)	Angemessene wirtschaftliche Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB	247
bb)	Außerordentliche Kündigung	249
cc)	Widerspruchsrecht gegen die wirksame Kündigung	249
dd)	Abwendung einer wirksamen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund	250
ee)	Räumungsschutz	251
ff)	Ordnungsverfügung gegen den Vermieter	252
gg)	Kündigungsschutz in globalen Krisenzeiten	253
b)	Wechsel der Vertragsparteien	255
c)	Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	256
d)	Gesetzliche Regelung der Miethöhe	257
aa)	Vorvertraglicher Mieterschutz im Rahmen der Wiedervermietung	257
bb)	Im Bestandsmietvertrag	259
cc)	Berliner Mietendeckel	260
e)	Besonderer Schutz des Mieters im Falle der Bildung von Wohnungseigentum	262
f)	Gentrifizierung und Milieuschutzsatzungen	263
g)	Diskriminierung im Mietrecht	264
h)	Nebenpflichten des Vermieters	265
4.	Gesetzliche Ausgestaltung des Vermieterschutzes	266
a)	Kündigungsrecht des Vermieters	266
aa)	Allgemeines Kündigungsrecht des Vermieters	266
bb)	Erleichtertes Kündigungsrecht des Vermieters	267
cc)	Teilkündigungsrecht des Vermieters	267
b)	Sicherheitsleistungen	268
aa)	Mietsicherheit	268
bb)	Sicherheitsleistung im Räumungsverfahren, § 283 a ZPO	268

c) Vermieterpfandrecht, § 562 BGB	270
5. Zusammenfassung	271
6. Kapitel Gesamtergebnis	275
I. Historische Entwicklung der Mietspiegel	275
II. Funktionelles Versagen des Systems der sozialen Marktwirtschaft	276
III. Das vom Gesetzgeber mit der Einführung des qualifizierten Mietspiegel verfolgte Ziel	276
IV. Mietspiegel, Widerspruch in der gesetzlichen Systematik	277
V. Nicht erfolge Umsetzung des Willens des Gesetzgebers	277
VI. Nichtbeachtung der Vorstellungen des Gesetzgebers zur Definition des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel	278
VII. Gesetzliche Vermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558d BGB	278
VIII. Mieter	279
IX. Vermieter	279
X. Ökonomische Analyse des frei finanzierten Wohnungsmarktes	280
7. Kapitel Ausblick und Gesetzgebungsvorschlag	283
Literaturverzeichnis	299