

Hinweise zum Erfassungsbogen Vergleichsmieten

I Vergleichsmieten als Begründungsmittel

Der Gesetzgeber räumt in § 558 a Abs. 2 Ziff. 4 BGB dem Vermieter die Möglichkeit ein, die Wohnraummiete mittels Nennung dreier Vergleichsmieten zu erhöhen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen vergleichbar sind und dass die **Mieten in den letzten vier Jahren vereinbart oder erhöht** worden sind. Der Vermieter kann dazu sowohl auf Wohnungen im eigenen Bestand als auch auf Vergleichswohnungen aus einer Datenbank zurückgreifen. Auch dürfen mehr als drei Vergleichsmieten genannt werden. Die Liste muss allerdings übersichtlich bleiben, zudem sollte sie sich möglichst auf vergleichbare Wohnungen beschränken. Denn wenn zu viele nicht vergleichbare Wohnungen genannt werden, kann das dazu führen, dass die Liste nicht mehr als geeignetes Begründungsmittel angesehen wird. Die Miete darf jedoch nur bis zur Höhe der niedrigsten dieser drei Vergleichsmieten erhöht werden.

Vergleichsmieten dürfen nur aus dem Bereich des preisfreien Wohnungsbaus gewonnen werden.

II Gesetzliche Anforderungen

Die Vergleichsmieten müssen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Dazu gehören insbesondere:

Anzahl der Vergleichswohnungen:

Mindestens drei Vergleichsmieten müssen im Mieterhöhungsverfahren genannt werden. Mehr Vergleichsmieten sind möglich, doch dürfen es nicht so viele sein, dass die Darstellung verwirrt. Die Liste darf auch nicht durch ungeeignete Vergleichswohnungen "aufgepeppt" werden. Da dem Mieter nicht zugemutet werden kann, dass er sich aus der Liste die "geeigneten" Wohnungen herausucht, kann diese Methode dazu führen, dass die Liste als ungeeignetes Begründungsmittel verworfen wird.

Ortslage

Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich aus dem örtlichen Wohnungsmarkt gewonnen werden, der i. d. R. dem "politischen" Gemeindegebiet entspricht. Ausnahmsweise darf dann auf Vergleichswohnungen aus anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, wenn es im Gemeindegebiet keine Vergleichswohnungen gibt. Dies muss allerdings vom Vermieter begründet werden. Auch der jeweilige Stadtteil ist anzugeben, da dies bedeutender wertbildender Faktor ist.

Vergleichbarkeit der Wohnungen

Vergleichbarkeit bedeutet nicht Identität. Damit dürfen sich die Wohnungen voneinander unterscheiden. Die Vergleichbarkeit beurteilt sich grundsätzlich nach den so genannten Wohnwertmerkmalen, die in § 558 Abs. 2 BGB genannt sind. Allerdings müssen sie nur in einer sog. Gesamtschau als vergleichbar eingestuft werden, Abweichungen innerhalb der Vergleichsmerkmale sind durchaus möglich.

Voraussetzung ist stets, dass die Wohnungen vermietet sind – also nicht leer stehen und nicht vom Vermieter selbst genutzt werden. Die Vergleichsmieten müssen auf einer wirksamen Mietpreisvereinbarung beruhen.

Art der Wohnung

Unter den Begriff "Art der Wohnung" wird im Wesentlichen die Bauart verstanden. Unterschieden wird i. d. R. wie folgt:

- abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung
- Ein- oder Mehrfamilienhaus
- Alt- oder Neubau
- Einliegerwohnung
- Einzelzimmer
- Appartements
- freistehendes Haus oder Reihenhaus

Trotz dieser Einteilung muss stets auf den Einzelfall geachtet werden. So werden etwa Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften i. d. R. gleichgesetzt, Wohnungen im Zweifamilienhaus mit Gartennutzung gelten als nicht vergleichbar mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ob Dachgeschosswohnungen mit Etagenwohnungen vergleichbar sind, ist umstritten.

Größe der Wohnung

Die Größe der Wohnung ergibt sich aus der Quadratmeterzahl, der Anzahl der Zimmer sowie den weitem zur Wohnung gehörenden Räume, wie bspw. Speicher oder Keller. Zwar konzentriert sich das Mieterhöhungsverfahren auf die Quadratmetermiete. Dennoch spielt die Größe der Wohnung eine besondere Rolle, da Mieten für kleinere Wohnungen im Verhältnis höher sind als die größerer "normaler" Wohnungen.

Ausstattung

Von der Ausstattung der Wohnung hängt ganz wesentlich die Miethöhe ab. Unterschiede in der Ausstattung ergeben sich insbesondere in Bezug auf Küche, Bad, Sanitärausstattung, Heizung. Aber auch Gemeinschaftseinrichtungen, Waschräume, Aufzüge, Fahrradkeller und ähnliches sind von Bedeutung.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung ergibt sich aus ihrem Zuschnitt sowie aus der Bauweise und dem Instandhaltungsgrad. Aber auch Art und Gestaltung der Umgebung spielen eine Rolle. Die Beschaffenheit der Wohnung wird i. d. R. über die Baualterklassen erfasst. Dabei sind zwar Neubauten nicht mit Altbauten vergleichbar, aber ein Unterschied von einigen Jahren im Baualter hindert grundsätzlich nicht die Vergleichbarkeit (LG Düsseldorf, DWW 1992, 284), dazu bedarf es schon krasser Unterschiede. Besondere Ausstattungsmerkmale können sich bspw. im Hinblick auf Türen, Fußböden, Decken, Wänden, Einbauschränke, besondere Einrichtungen wie Schwimmbäder ergeben.