

Mietspiegel der Stadt Frankfurt a.M.

Auch nach der Lektüre des Gutachtens der Kanzlei *Freshfields Bruckhaus Deringer* vom 8. September 2015 zum Thema „Mietspiegel der Stadt Frankfurt“ halten wir an der bereits im Januar dieses Jahres vertretenen Auffassung fest, dass bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs.2 BGB sämtliche Mieten in vereinbarter Höhe zu berücksichtigen sind, die zum Erhebungsstichtag vereinbart sind, wenn sie in den letzten vier Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden. Ausgenommen ist kraft Gesetzes neben Mieterhöhungen, die Betriebskostenpauschalen betreffen, allein Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzulage festgelegt worden ist. Auch jede geringfügige Anhebung der Miete innerhalb der Vierjahresfrist stellt eine Mieterhöhung dar und führt zur Berücksichtigung der Wohnung bei der Bestimmung der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete. Im rechtswissenschaftlichen Schrifttum wird nicht im Ansatz darüber diskutiert, dass Mieterhöhungen erst ab der Überschreitung eines bestimmten Betrags oder prozentualen Werts Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete nähmen. Gegenstand des durch das Gutachten in Bezug genommenen Aufsatzes von *Ulf Börstinghaus* in *NZM* 2000, 1087 ist ein vollkommen anderes Problem, das mit der im Gutachten behandelten Fragestellung rein gar nichts zu tun hat. In dem Aufsatz ging es darum, dass das Aushandeln von Mietspiegelwerten im Bereich des qualifizierten Mietspiegels nicht möglich ist, da derartige Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden müssen. Gerade diese wissenschaftlichen Grundsätze gebieten es allerdings, sämtliche innerhalb der Vierjahresfrist wirksam gewordene Mieterhöhungen, seien sie auch noch so gering, zu berücksichtigen, weil auch diese Mieten tatsächlich am Markt vorkommen. Jedes Außerachtlassen solcher Mieten würde ein Aushandeln darstellen und die Qualifikation des Mietspiegels entfallen lassen.

Bielefeld/Gelsenkirchen, 22.2.2016