

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhung

Einwände des Vermieters gegen die Wissenschaftlichkeit und die Anzahl der berücksichtigten Wohnungen können allenfalls die Einordnung des Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel und damit dessen Vermutungswirkung in Frage stellen. Der so angegriffene Mietspiegel behält aber als einfacher Mietspiegel seine Indizwirkung, wonach die dort angegebenen Entgelt die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (BGH VII ZR 245/17). Der Dresdner Mietspiegel, um den es hier ging, hat aufgrund seiner Qualität die entsprechende Indizwirkung. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite in einer Projektgruppe sowie die Anerkennung der gefundenen Ergebnisse sprechen nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietssituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Gründe, an der notwendigen Qualität eines einfachen Mietspiegels zu zweifeln, in welchen 3.948 Datensätze aus der Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung eingeflossen sind, sind nicht ersichtlich. Zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der vorgenannten Spannen des Dresdner Mietspiegels werden so genannte Orientierungshilfen mit wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmalen genutzt. Die Orientierungshilfen sind Grundlage für eine sachgerechte Differenzierung innerhalb der Mietpreisspanne. Auch wenn insoweit die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels nicht besteht, sind die Orientierungshilfen eine taugliche Schätzgrundlage, da sie auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Dresdner Wohnungsmarktes beruhen, so dass erwartet werden kann, dass sie die örtlichen Verhältnisse hinreichend abbilden.

## Aktuelle Infos

- F+B-Mietspiegelindex 2018:** Das Hamburger Forschungsinstitut F+B hat seinen neuen Mietspiegelindex veröffentlicht. Hier werden die Durchschnittsmieten in bestehenden Mietverhältnissen anhand der örtlichen Mietspiegel analysiert. Insgesamt wurden die derzeit gezahlten Mieten für insgesamt 350 Städte in Deutschland ausgewertet. Danach sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,2 Prozent gestiegen. Die teuersten Wohnungen in Deutschland liegen danach in München und Stuttgart bzw. den Umlandgemeinden dieser Städte. Die teuerste Kommune ist Karlsfeld im Landkreis Dachau mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,62 Euro/qm. In München, Platz 2 der teuersten Städte, müssen 10,45 Euro/qm gezahlt werden. Damit liegen die Münchener Mietpreise 51 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Rang 3 belegt Stuttgart mit 9,97 Euro/qm, Rang 12 und 13 belegen Köln und Hamburg mit jeweils 8,63 Euro/qm, In Frankfurt, auf Rang 18, kostet der Quadratmeter 8,43 Euro und in Düsseldorf, auf Rang 19, 8,41 Euro.
- Grundsteuerreform:** Nachdem sich Anfang Februar Finanzminister Olaf Scholz und die Länderfinanzminister auf einen Kompromiss für die Grundsteuerreform geeinigt haben, fordern Unionspolitiker und Bayerns Ministerpräsident Markus Söder jetzt einen Neustart der Verhandlungen. Ihrer Ansicht nach müssen der Aufbau einer Monsterbürokratie und eine Erhöhung der Steuern inklusive höherer Mieten durch die Umlage auf die Nebenkosten vermieden werden. Bayern favorisiert bei der Grundsteuer ein wertunabhängiges Flächenmodell, bei dem nur die Fläche des Grundstücks für die Höhe der Grundsteuer herangezogen wird. Bayern wäre aber auch damit einverstanden, wenn die Zuständigkeit für die Grundsteuer auf die Länder übertragen wird. Die SPD fordert dagegen jetzt, die Grundsteuer als umlagefähige Position aus der Betriebskostenverordnung zu streichen. Wie auch der Deutsche Mieterbund, argumentiert die SPD, die Grundsteuer müsse vom Eigentümer bezahlt werden und nicht von den Mietern.
- Neuer Stadtteil:** In Freiburg stimmten in einem Bürgerentscheid 60 Prozent der Wählerinnen und Wähler für einen neuen Stadtteil für 15.000 Menschen. Geplant sind auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Areal 6.500 Wohnungen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll sozial gefördert sein und bezahlbaren Wohnraum garantieren.

## Mieter-Tipp

### Mietminderung

Der Mieter kann die Miete dann nicht mindern, wenn der Vermieter den Mangel abstellen wollte, der Mieter aber die Mängelbeseitigung verhindert hat. Das Amtsgericht Charlottenburg (224 C 297/18) billigte dem Mieter zwar eine Mietminderung in Höhe von 50 Prozent zu, weil die Gastherme defekt und die Heizung und Warmwasserversorgung in der Wohnung ausgefallen war. Zulässig sei die Mietminderung aber nur für die Monate Februar, März und April gewesen. Ab Mai dürfe die Miete nicht mehr gemindert werden, denn da hatte der Mieter die vom Vermieter vorgeschlagene provisorische Mängelbeseitigung abgelehnt. Verhinderte der Mieter die Mängelbeseitigung durch den Vermieter, folge aus Treu und Glauben, dass der Mieter grundsätzlich wieder die ungeminderte Miete zu entrichten habe.



DMB Rechtsschutz  
Recht: günstig

Super Konditionen für  
DMB-Mitglieder auch  
im **Rechtsschutz** für  
Privat, Beruf und Ver-  
kehr  
[mehr...](#)



**Neu . Neu . Neu**  
**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten +  
rund 100 Seiten mit  
Vordrucken, 14,90 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)