

Kurzgutachten
zu den
Leipziger Mietspiegeln 2020/2022
insbesondere zur
Fristenfrage nach § 558d Abs. 2 BGB

von

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Gelsenkirchen

2024

Inhalt

I. Aufgabenstellung.....	3
II. Der Sachverhalt.....	5
III. Die Rechtslage für den Mietspiegel 2020.....	6
1. Die verschiedenen Reformen.....	6
2. Rechtslage bis 30. Juni 2022	7
3. Rechtslage ab 1. Juli 2022.....	11
4. Fehlendes Übergangsrecht.....	12
5. Folge.....	14
6. Zwischenergebnis:	15
IV. Die Rechtslage für den Mietspiegel 2022.....	15
1. Die allein maßgebliche Rechtslage	15
2. Die Zuständigkeit zur Mietspiegelerstellung	15
3. Die landesgesetzliche Umsetzung	16
4. Rechtslage in Sachsen	17
a) Rechtliche Bedenken	18
b) Empirische Bedenken	19
5. Zwischenergebnis:	19
6. Fortschreibung/Neuerstellung	20
V. Zusammenfassung	20
VI. Antworten auf die Prüffragen	22
Literaturverzeichnis	23
Schlussformel	25

I. Aufgabenstellung

In Leipzig gibt es einen Streit darüber, ob die Mietspiegel 2020 und 2022 „qualifiziert iSd § 558d BGB“ sind. Dabei geht es ua um die Frage, ob die jeweiligen Mietspiegel rechtzeitig fortgeschrieben oder neu aufgestellt wurden. Aktuell sollen deswegen ca. 500 Klagen beim Amtsgericht Leipzig auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund von Erhöhungsverlangen aus April 2023 anhängig sein.

Dem Sozialamt der Stadt Leipzig ist ein Auszug aus einer der Klageschriften aus den beim Amtsgericht derzeit anhängigen Verfahren bekannt geworden in der es auszugsweise heißt:

„[...] da es sich bei dem Leipziger Mietspiegel 2020 gerade nicht mehr um einen qualifizierten Mietspiegel handelt. Insofern ist der Mietspiegel 2020 innerhalb der gesetzlichen Frist nicht fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung hat spätestens nach 2 Jahren zu erfolgen. Gemäß § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung und für die Neuerstellung der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben worden sind. Stichtagserhebung für den Mietspiegel 2020 ist dabei die im August 2020 zu entrichtende Miete, mithin der 01.08.2020 gewesen. Dies bedeutet, dass ein neuer Mietspiegel zum 01.08.2022 hätte erstellt werden müssen, was jedoch nicht geschehen ist. Stattdessen hat die Stadt Leipzig den Stichtag der Datenerhebung für den neuen Mietspiegel auf den 01.10.2022 gelegt. [...]“

Das Amtsgericht Leipzig hat in einer richterlichen Verfügung am 02.02.2024 geschrieben:

„[...] Das Gericht teilt die in der Anlage 5 mitgeteilte Rechtsauffassung¹, dass zum Zeitpunkt des gegenständlichen Mieterhöhungsverlangens im April 2023 der Mietspiegel 2020 nicht (mehr) qualifiziert war. Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit Vergleichsmieten ist deshalb als Begründungsmittel nicht zu beanstanden. [...]“

Nach Auffassung der Stadt Leipzig wurde der Leipziger Mietspiegel 2020 nach den Vorgaben des BGB und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des

¹ Die Anlage ist weder der Auftraggeberin noch dem Gutachter bekannt.

Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung vor der Verabschiedung des Mietspiegelreformgesetzes erstellt. Entscheidend für die gesetzlichen Fristen nach damaliger Rechtslage sei das Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels gewesen. Der Leipziger Mietspiegel 2020 sei deshalb bis zum Ablauf des 23.06.2023 gültig gewesen. Die Neuregelung der Fristen mit Mietspiegelreformgesetz durch § 558 Abs. 2 BGB, welche neben der Veröffentlichung nun auch den Zeitpunkt des Stichtags der Datenerhebung vorsieht, soll nach Ansicht der Stadt für den Mietspiegel 2020 nicht gelten. Der Erhebungsstichtag des Mietspiegels 2022 könne daher keinen Einfluss auf die Qualifizierung des Mietspiegels 2020 haben.

Für die Neuaufstellung eines Mietspiegel sei eine Frist von vier Jahren nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB ab Stichtag 01.08.2020 vorgesehen. Die stichtagsbezogene Frist nach § 558 Abs. 2 BGB entfalte erst eine Wirkung für einen künftigen Mietspiegel 2024, für den die Datenerhebung bis zum Stichtag 01.10.2024 erfolgen müsse.

Es hätte somit in den letzten beiden Jahren kein Zeitraum vorgelegen, in dem die Stadt Leipzig nicht über einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB verfügt hätte. Die Stadt Leipzig geht davon aus, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des Mietspiegelreformgesetzes gerade nicht gewollt hätte, dass ein Mietspiegel, der vor Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes veröffentlicht worden sei, seine Gültigkeit verliert, wenn der darauffolgende Mietspiegel erstmalig und umfassend nach den Anforderungen und den Fristen des Mietspiegelreformgesetzes erstellt worden sei. Es erschließe sich ihr auch nicht, dass ein Mietspiegel, der rechtmäßig erstellt und für zwei Jahre durch Stadtratsbeschluss qualifiziert wurde, seine Qualifizierung zum 01.08.2022 verloren haben soll, nur weil zu diesem Zeitpunkt keine Fortschreibung erfolgte. Der Mietspiegel 2020 wäre dann gerade 13 Monate qualifiziert gewesen. Das Ausbleiben eines Folgemietspiegels mindere den Wert (Qualifizierung) des für 2 Jahre gültigen Mietspiegels nicht.

Prüfungsgegenstand ist die Fristenregelung gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit Betrachtung der Leipziger Mietspiegel 2020 und 2022. Dabei sollen die Fristen

a) zum einen für den Stichtag (§ 558d Abs. 2 S. 4 BGB) und

b) zum anderen für die Veröffentlichung (§ 558d Abs. 2 S. 5 BGB)

betrachtet werden.

Es soll geprüft werden, ob der neu erstellte Mietspiegel 2022 den vorangegangenen Mietspiegel 2020 nur durch Veröffentlichung ablösen konnte oder ob ein vermeintlich fehlerhaft gewählter Stichtag des Mietspiegels 2022 zur Aberkennung oder Verkürzung des Zeitraums der Qualifizierung des Mietspiegels 2020 führt.

II. Der Sachverhalt²

Seit 2016 wurden in Leipzig qualifizierte Mietspiegel erstellt und veröffentlicht. Es handelte sich jeweils um Neuerstellungen und keine Fortschreibungen.

Zum Erhebungsstichtag 01.08.2020 wurde der Leipziger Mietspiegel 2020 neu erstellt. Seine Veröffentlichung erfolgte am 24.06.2021.

Der Leipziger Mietspiegel 2022 wurde zum Erhebungsstichtag 01.10.2022 neu erstellt und am 15.06.2023 veröffentlicht. Beide Mietspiegel wurden von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig als qualifiziert im Sinne des § 558d BGB beschlossen.

Mietspiegel	Neuerstellung/ Anpassung	Anerkennung der Qualifizierung	Stichtag der Datenerhebung	Veröffentlichung (gültig ab)	gültig bis (Ablöse durch neuen Mietspiegel)
Leipziger Mietspiegel 2016	Neuerstellung	durch Stadtrat am 15.11.2017	01.01.2016	16.11.2017	27.06.2019
Leipziger Mietspiegel 2018	Neuerstellung	durch Stadtrat am 27.06.2019	01.01.2018	28.06.2019	23.06.2021
Leipziger Mietspiegel 2020	Neuerstellung	durch Stadtrat am 23.06.2021	01.08.2020	24.06.2021	15.06.2023
Leipziger Mietspiegel 2022	Neuerstellung	durch Stadtrat am 15.06.2023	01.10.2022	16.06.2023	planmäßig 06/2025
Leipziger Mietspiegel 2024	Neuerstellung	-	planmäßig 01.10.2024	planmäßig 06/2025	planmäßig 06/2027

² **Hinweis:** Der Gutachter hat die Sachverhaltsangaben nicht auf Richtigkeit überprüft. Die nachfolgenden tatsächlichen Angaben beruhen auf den Vorgaben der Leistungsbeschreibung, die der Auftraggeber allein verantwortlich vorgegeben hat.

III. Die Rechtslage für den Mietspiegel 2020

1. Die verschiedenen Reformen

Nach der letzten großen Mietrechtsreform im Jahr 2001 und der damals erfolgten Einführung des qualifizierten Mietspiegels in § 558d BGB ist die Rechtslage lange Zeit unverändert geblieben. Nur der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde mit Wirkung ab 1.1.2020 dahingehend verändert, als dass der sog.

Betrachtungszeitraum in § 558 Abs. 2 BGB von vier auf sechs Jahre verlängert wurde.³ Nach der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 50 EGBGB konnten Mietspiegel weiterhin mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1. März 2020 lag und der Mietspiegel vor dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wurde. Diese zeitlichen Voraussetzungen erfüllt der Leipziger Mietspiegel 2020 schon deshalb nicht, weil sein Erhebungstichtag der 1. August 2020 war.

Der Deutsche Bundestag hat nach fast 10 jähriger Befassung in mindestens zwei Legislaturperioden in seiner ursprünglich letzten Sitzung der Legislaturperiode am 24.6.2021⁴ das Mietspiegelreformgesetz verabschiedet, der Bundesrat hat noch am folgenden Vormittag keinen Einspruch gegen das Gesetz eingelegt⁵. Die Veröffentlichung erfolgte dann überraschenderweise erst am 17. August 2021⁶, so dass das Gesetz erst am 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist. Geändert wurden die §§ 558c und d des BGB und neu eingeführt eine Auskunftspflicht im EGBGB. Die Mietspiegelverordnung musste nicht vom Bundestag verabschiedet werden. Sie ist nach Zustimmung durch den Bundesrat auch am 1.7.2022 in Kraft getreten.

Für die hier zu beurteilenden Rechtsfragen hat vor allem die Änderung der § 558c und d BGB Bedeutung, mittelbar aber auch die Einführung der Auskunftspflicht im EGBGB.

³ Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019, BGBl. 2019 I 2911.

⁴ <https://www.bundestag.de/tagesordnung?week=25&year=2021>.

⁵ https://www.bundesrat.de/SharedDocs/downloads/DE/plenarprotokolle/2021/Plenarprotokoll-1006.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

⁶ BGBl. I 2021, 3515.

Das bedeutet, für den Mietspiegel 2020 sind zwei unterschiedliche Regelungsregime maßgeblich.

2. Rechtslage bis 30. Juni 2022

§ 558c BGB lautete bis 30.6.2022 zu der hier interessierenden Frage:

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht **von der Gemeinde** oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

§ 558d BGB lautete bis 30.6.2022 zu der hier interessierenden Frage:

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
(2) ¹Der qualifizierte Mietspiegel **ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung** anzupassen.
²Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.
³Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Zuständig waren für Mietspiegelerstellung bis 30.6.2022 ua die Gemeinden. Diese Voraussetzung erfüllt der Leipziger Mietspiegel 2020.

Nach dem Wortlaut waren qualifizierte Mietspiegel „im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen“ und – spätestens – nach „vier Jahren neu zu erstellen“. (Veröffentlichte) Rechtsprechung zu den Frage, wann die beiden Fristen zu Laufen begannen, gibt es nicht. In der mietrechtlichen Literatur war von Anfang an strittig, wann diese beiden Fristen zu laufen beginnt.

- Teilweise wurde vertreten, dass die Frist jeweils mit dem Erhebungsstichtag zu laufen beginnt.⁷ Das Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels⁸ sollte ebenso wenig eine Bedeutung haben wie der selbst festgelegte (willkürliche) Geltungsbeginn.⁹

⁷ Palandt/Weidenkaff BGB, 76. Aufl. 2017, § 558d Rn. 3; Langenberg WuM 2001, 523 (525); Blank/Börstinghaus/Börstinghaus, Neues Mietrecht, 2001, BGB § 558d Rn. 11.

⁸ Rips WuM 2002, 415 (418).

⁹ Lammel WohnraumMietR BGB § 558d Rn. 24.

- Teilweise wurde auf das Datum der Anerkennung durch die Gemeinde oder die Interessenverbände abgestellt.¹⁰

Die besonderen Rechtsfolgen, die an eine Qualifizierung eines Mietspiegels geknüpft werden, nämlich die Vermutungswirkung der Richtigkeit der ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete, leiten ihre Rechtfertigung allein daraus her, dass die Daten besonders gut im Sinne von „wahr“ sind, weil sie sehr zeitnah¹¹ zum allein maßgeblichen Stichtag, dem Zugang des Erhöhungsverlangens¹², erhoben worden sind. Der BGH¹³ hat in seiner Entscheidung zur Zulässigkeit von Stichtagszuschlägen wegen des Alters des Mietspiegels und der seither erfolgten Mietentwicklung schon darauf hingewiesen, dass Mietspiegel statisch sind, während die ortsübliche Vergleichsmiete dynamisch angelegt ist. Mietspiegel veralten umso schneller, je höher die Preissteigerungsraten am Wohnungsmarkt sind.¹⁴ Auch die Gesetzesbegründung für das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts¹⁵, mit dem der qualifizierte Mietspiegel im Jahr 2001 eingeführt wurde, rechtfertigt das neue Begründungsmittel ua damit, dass solche Mietspiegel „eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ bieten. Die Aktualität ist also ein besonderes Rechtfertigungsargument für die besonderen Rechtsfolgen beim Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels. Umso älter die Daten sind, umso eher bergen sie die Gefahr, nicht richtig iSv „wahr“ zu sein. Es liegt nicht in der Hand der Mietspiegelersteller, diese Frist beliebig zu verlängern. Ein durch eine zu lange Frist faktisch eintretender Mietpreisstopp wäre unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten, Art. 14 GG, äußerst bedenklich.

Deshalb spielt es auch in diesem Zusammenhang keine Rolle, ob die jeweiligen Leipziger Mietspiegel fortgeschrieben oder neu aufgestellt wurden. Das Gesetz verlangt deshalb zwingend, dass der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Ob das durch eine Neuaufstellung oder Fortschreibung passiert, ist unerheblich. Zwei Jahre nach dem maßgeblichen

¹⁰ So der vermittelnde Vorschlag von *Rips* WuM 2002, 415 (418).

¹¹ *Weitemeyer* NZM 2001, 563 (568).

¹² BGH VIII ZR 22/20, NZM 2021, 650; VIII ZR 93/20, NZM 2021, 655; VIII ZR 295/15, NZM 2017, 321 mAnm Fleindl NZM 2017, 325; VIII ZR 41/05, NZM 2006, 101; BayObLG WuM 1992, 677; LG Berlin GE 2010, 61; AG Berlin-Mitte WuM 2020, 358.

¹³ BGH VIII ZR 295/15, NZM 2017, 321.

¹⁴ BT-Drucks. 7/5160, S. 5 f.

¹⁵ BT-Drs. 14/4553.

Stichtag muss entweder eine Fortschreibung oder eine Neuaufstellung erfolgen. Das kann die Gemeinde selbständig entscheiden. Die Vorgabe, dass nach vier Jahren der Mietspiegel spätestens neu aufzustellen ist, bedeutet nur, dass eine Fortschreibung nur einmal zulässig ist und auch ein fortgeschriebener Mietspiegel nach spätestens vier Jahren nach der Ersterstellung bzw. zwei Jahre nach seiner Fortschreibung seine Qualifikation verliert. Insofern ist es völlig egal, ob die Stadt Leipzig den Mietspiegel jeweils neu aufstellt oder kostengünstig fortschreibt. An den Fristen und der Wirkung ändert dies nichts.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass kein qualifizierter Mietspiegel seine Qualifikation länger als zwei Jahre behält.

Das bedeutet für den Leipziger Mietspiegel 2020:

a) Annahme Fristbeginn der Erhebungsstichtag.

Erhebungsstichtag												Veröffentl																					
20 20				20 21				20 22				20 23																					
8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
maximale Geltungsdauer																																	

Das würde bedeuten, die Qualifikation des Mietspiegels wäre Ende Juli 2022 (also nach 23 Monaten) entfallen. Hierfür spricht auch die von der Stadt Leipzig selbst gewählte Bezeichnung des Mietspiegels als „Mietspiegel 2020“ und eben gerade nicht „Mietspiegel 2021“. Zum Zeitpunkt der hier zu beurteilenden Mieterhöhungsverlangen im April 2023 gab es demnach keinen qualifizierten Mietspiegel in Leipzig mehr. Unabhängig von der fehlenden Zuständigkeit für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in der Zeit vom 1.7.2022 bis 30.12.2022 (dazu unten IV. 4.), gab es im April 2023 auch den Mietspiegel 2022 (Datenerhebung: 1.10.2022; Veröffentlichung aber erst 16.6.2023) noch nicht.

Ging man nach altem Recht doch von einem Fristbeginn erst mit Veröffentlichung aus, hätte sich die Wirksamkeit wie folgt dargestellt:

b) Annahme Fristbeginn mit Veröffentlichung:

Erhebungsstichtag												Veröffentl											
20 20			20 21			20 22						20 23											
8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
maximale Geltungsdauer																							

Bei einer solchen Auslegung könnte der der Mietspiegel 2020 ohne die erfolgte Gesetzesänderung im April 2023 formal noch qualifiziert gewesen sein. Jedoch wäre in diesem Fall die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung äußerst zweifelhaft. Denn unabhängig von der formalrechtlichen Frage der Rechtzeitigkeit der Neuaufstellung und der oben schon angesprochenen verfassungsrechtlichen Frage des faktischen Mietenstopps (Daten ca. 35 Monate am Ende alt), stellte sich schon vor der Gesetzesänderung zum 1.7.2022 die Frage, ob eine Frist zwischen Erhebungsstichtag und Veröffentlichung von fast 11 Monaten noch den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprach. Schon zum alten Recht wurde darauf hingewiesen, dass die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung dann nicht mehr eingehalten sind, wenn sich die Gemeinde mit der Veröffentlichung übermäßig Zeit¹⁶ nach dem Erhebungsstichtag lässt. Hier wären die Daten am maximal letzten Tag der Mietspiegelaufzeit 35 Monate (!) alt. Das hat zur Folge, dass der Mietspiegel nicht erst nach 24 Monaten seine Qualifikation verliert, sondern, dass von Anfang an wegen Nichteinhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, so dass es auf die Fortschreibungs- und Neuerstellungspflichten gar nicht ankommt.¹⁷ Um dies Problem zu lösen, konkretisiert hat der Ordnungsgeber seit 1.7.2022 in der Mietspiegelverordnung im Rahmen einer Sollvorschrift in § 21 Abs. 2 MsV die Zeitspanne auf maximal neun Monate festgelegt, damit die Vermutungswirkung gem. § 6 Abs. 2 MsV erhalten bleibt.

Wenn man dieser maximal bis 30.6.2022 vertretbaren Auffassung gefolgt wäre, was aber wegen der Gesetzesänderung zum 1.7.2022 nicht mehr möglich ist (dazu unten III. 4.), dann hätte zwar im April 2023 ein qualifizierter Mietspiegel vorgelegen, jedoch

¹⁶ *Rips WuM 2002, 415 (418)* sieht dies regelmäßig bei einer Frist von mehr als sechs Monaten zwischen Datenerhebung und Anerkennung.

¹⁷ Hinweis schon bei *Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht*, 13. Aufl., §§ 558c – d Rn. 88; *Rips WuM 2002, 415 (418)* will in diesen Fällen nur die Zweijahresfrist früher beginnen lassen.

müsste man wohl im Zustimmungsverfahren wegen des ungewöhnlich langen Abstands zwischen dem Erhebungsstichtag (Index Basisjahr 2020 damals: 99,7) und dem Zugang der Erhöhungsverlangen (Index Basisjahr 2020: 116,6) wegen der massiven Indexsteigerungen einen Stichtagszuschlag von fast 16,95%¹⁸ zu den Mietspiegelwerten hinzurechnen.¹⁹ Das würde wohl auch gelten, wenn man den Mietspiegel 2020 als einfachen Mietspiegel im Prozess als Indiz versteht.

3. Rechtslage ab 1. Juli 2022

Durch das Mietspiegelreformgesetz erfolgte aber eine für den vorliegenden Prüfauftrag bedeutsame Klarstellung. § 558c BGB lautete seit 1.7.2022 zu der hier interessierenden Frage:

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht **von der nach Landesrecht zuständigen Behörde** oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

§ 558d BGB lautete ab 1.7.2022 zu der hier interessierenden Frage:

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

1) ¹Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. [...]

(2) ¹Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. ²Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. ³Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. ⁴**Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden.** ⁵**Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.**

Es gibt jetzt keine bundesgesetzliche Zuständigkeit der Gemeinden mehr für die Mietspiegelerstellung. Zuständig sind jetzt bundesgesetzlich allein die Länder, die die Zuständigkeit aber weiter übertragen können.

Die Anpassung hat gem. § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB weiterhin spätestens nach zwei Jahren zu erfolgen. § 558d Abs. 1 S. 4 und 5 BGB stellen jetzt aber klar, wann die jeweiligen Fristen beginnen. Dabei sind jeweils zwei voneinander unabhängig

¹⁸ $[(\text{neuer Index}) : (\text{alter Index})] \times 100 - 100$.

¹⁹ BGH VIII ZR 295/15, NZM 2017, 321.

laufende Zeiträume kumulativ zu beachten: Gemäß Satz 4 darf zwischen dem Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel ursprünglich erhoben wurden, und dem nunmehr für die Fortschreibung oder Neuauflistung eines Mietspiegels festgelegten Stichtag kein Zeitraum liegen, der länger als die maßgebliche Zwei- und Vierjahresfrist ist. Die Vierjahresfrist gilt aber nur, wenn zuvor die Zweijahresfrist eingehalten wurde. Außerdem darf gemäß Satz 5 auch der Zeitraum zwischen der Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels und seiner Anpassung beziehungsweise Neuerstellung die genannte Frist nicht überschreiten.

4. Fehlendes Übergangsrecht

Die Überleitungsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz befindet sich in Art. 229 § 62 EGBGB. Darin ist lediglich bestimmt, dass Gemeinden, die erstmalig einen Mietspiegel zu erstellen haben, dies bis spätestens 1. Januar 2023 bzw., wenn sie einen qualifizierten Mietspiegel erstellen wollen, bis 1. Januar 2024 hätten tun müssen. Weitergehende Übergangsregeln enthält das Gesetz nicht. Das bedeutet damit zwingend, dass die Neuregelungen ohne irgendwelche Ausnahmen und Differenzierungen für alle Mietspiegel, also solche die am 1.7.2022 bereits vorlagen und solche, die erst ab diesem Termin neu erstellt oder fortgeschrieben wurden, gelten.

Der Bundesgesetzgeber wollte allein über die lange Vorlaufzeit zwischen Verabschiedung des Gesetzes im Juni 2021 und dem Inkrafttreten am 1. Juli 2022 eine faktische Übergangsregelung schaffen, die es zunächst den Ländern gestatten sollte, die zukünftig zuständigen Behörden zu bestimmen und diesen dann die Gelegenheit zu geben, die notwendigen Anpassungen rechtzeitig vorzunehmen.²⁰

Soweit die Stadt die Auffassung vertritt, dass „entscheidend für die gesetzlichen Fristen nach damaliger Rechtslage [...] das Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels [war]“, war das eine Meinung, die bis zum 30.6.2022 vertretbar war. Soweit die Stadt meint, davon ausgehen zu können, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des Mietspiegelreformgesetzes gerade nicht gewollt hat, dass ein Mietspiegel – der vor Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes veröffentlicht wurde – seine Gültigkeit verliert, wenn der darauffolgende Mietspiegel erstmalig und

²⁰ BT-Drs. 19/26918 S. 31.

umfassend nach den Anforderungen und den Fristen des Mietspiegelreformgesetzes erstellt wird, entspricht diese Schlussfolgerung der Stadt weder nach dem Wortlaut der Normen noch nach dem historischen Willen des Gesetzgebers der aktuellen Rechtslage. Es gibt gerade keine Vorschrift, die die Fortgeltung alten Rechts über den 1.7.2022 für „alte Mietspiegel“ anordnet, wie dies zB in Art. 229 § 50 EGBGB in den Übergangsvorschriften zum „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ ausdrücklich angeordnet war.

Jede andere Auslegung widerspricht sogar dem historischen Willen des Gesetzgebers. Er hat den Gemeinden sogar durch das ungewöhnlich späte Inkrafttreten helfen wollen, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Der Bundesgesetzgeber hatte dem Land Sachsen und der Stadt für die Anpassung über ein Jahr Zeit gegeben. Diese Zeit wurde vor allem durch das Land Sachsen zu Lasten der Gemeinden nicht zielführend genutzt. Das ändert aber nichts daran, dass § 558d Abs. 2 BGB n.F. uneingeschränkt für alte und neue Mietspiegel gilt.

Nicht zu folgen ist auch der Auffassung der Stadt, wonach für eine Neuaufstellung immer eine Frist von vier Jahren ab Stichtag 01.08.2020 vorgesehen ist. Das war schon nach altem Recht nicht richtig. Mietspiegel waren nach dem eindeutigen Wortlaut des § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB immer nach zwei Jahren anzupassen. Diese Zweijahresfrist gilt uneingeschränkt. Das Gesetz erlaubte und erlaubt nur diese Frist einmal durch das vereinfachte Verfahren der Fortschreibung um weitere zwei Jahre zu verlängern. Nach einer solchen einmaligen Verlängerung durch Fortschreibung muss nach vier Jahren zwingend eine Neuaufstellung stattfinden. Durch die Vierjahresfrist wird eine weitere Fortschreibung verboten. Wenn aber nach zwei Jahren die Gemeinde nicht den angebotenen Weg einer vereinfachten Fortschreibung wählt, muss sie einen neuen Mietspiegel nach zwei Jahren aufstellen. Durch eine Neuaufstellung kann sich die Gemeinde keine längere Laufzeit eines Mietspiegels „erkaufen“. Die Möglichkeit der Fortschreibung ist ein Angebot an die Gemeinden, Kosten einer Neuaufstellung zu sparen. Das Angebot kann angenommen werden oder nicht. Der alte Mietspiegel verliert so oder so seine Qualifikation nach zwei Jahren. Sie könnte nur durch eine zeitlich an den Zweijahreszeitraum sofort anschließende Neuaufstellung ohne „Qualifizierungslücke“ erhalten bleiben.

5. Folge:

Das bedeutet, das neue Recht gilt ohne Einschränkungen für alle Mietspiegel, unabhängig davon, ob der Erhebungsstichtag oder das Veröffentlichungsdatum vor oder nach dem 1. Juli 2022 lag ab diesem Datum.

Daraus folgt zwingend, dass ab 1.7.2022 der Mietspiegel, unabhängig davon, ob er vor oder nach Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes neu erstellt oder fortgeschrieben wurde, seine Qualifikation sowohl zwei Jahre nach dem Erhebungsstichtag wie auch zwei Jahre nach der Veröffentlichung verliert. Das gilt ganz automatisch, wenn eine der beiden Fristen abgelaufen ist. Das bedeutet, dass der Leipziger Mietspiegel am 31.7.2022 seine Qualifizierung verloren hat.

MSP 2020																													
		Stichtag					Veröffentlichung														MsRefG								
Jahr	20 20					20 21					20 22																		
Monat	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	→Juni 23		
maximale Geltungsdauer																													

Das entspricht ja auch einer schon früher vertretenen Auffassung. Die Daten waren dann immerhin 24 Monate alt.

Dafür spricht auch eine historische Auslegung. Die Bundesregierung hatte im Entwurf des Mietspiegelreformgesetzes²¹ ursprünglich vorgeschlagen den Zeitraum bis zur Fortschreibungsnotwendigkeit von zwei auf drei Jahre und die Verpflichtung zur Neuaufstellung auf fünf Jahre zu verlängern. Damit sollten nach den Vorstellungen der Bundesregierung²² die für die Anpassung eines Mietspiegels erforderlichen Kosten sinken. Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages²³ hat diese Änderung aber wieder gestrichen. Er wollte an dem Bindungszeitraum von zwei

²¹ BR-Drs. 22/21 S. 2.

²² BR-Drs. 766/20, 18.

²³ BT-Drs. 19/31106 S. 6.

Jahren für qualifizierte Mietspiegel festhalten. Damit sollte „gewährleistet werden, dass die Daten des Mietspiegels aktuell und aussagekräftig sind.“

6. Zwischenergebnis:

Es kommt seit 1.7.2022 auf den Streit des Fristbeginns zu § 558d Abs. 2 BGB a.F. nicht mehr an. Die Auffassung der Stadt war zwar zur Zweijahresfrist bis zu dem Zeitpunkt vertretbar, aber falsch zur Vierjahresfrist. Es gibt jetzt zwei unabhängige Zweijahres-Fristen, nämlich die, ab Erhebungsstichtag und die ab Veröffentlichung. Ist nur eine der beiden Fristen abgelaufen, dann handelt es sich nicht mehr um einen qualifizierten Mietspiegel, sondern nur noch um einen einfachen Mietspiegel iSd § 558c BGB. Dass die Fristen auch für die Neuaufstellung gelten, ergibt sich eindeutig aus dem Wortlaut. Nur so wird verhindert, dass ein Mietspiegel mit Daten, die älter als 2 Jahre sind, als qualifiziert gilt.

Der Leipziger Mietspiegel 2020 hat somit auf jeden Fall am 1.8.2022 seine Qualifikation verloren.

IV. Die Rechtslage für den Mietspiegel 2022

1. Die allein maßgebliche Rechtslage

Anders als für den Mietspiegel 2020 gilt für den Mietspiegel 2022 ausschließlich die seit 1. Juli 2022 geltende Rechtslage. Das betrifft gem. § 6 Abs. 1 MsV alle Phasen der Mietspiegelaufstellung, also zunächst die Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung, die Möglichkeit der Qualifizierung und die Fortschreibungsfristen.

2. Die Zuständigkeit zur Mietspiegelerstellung

Das Gesetz bietet weiterhin verschiedene Möglichkeiten an, von wem ein Mietspiegel erstellt werden kann. Daran ändert auch die Verpflichtung zur Mietspiegelerstellung nichts. Sie begründet nur die Pflicht „für“ eine Gemeinde einen Mietspiegel zu erstellen, aber nicht zwingend „durch“ die Gemeinde. Die Möglichkeiten stehen

gleichberechtigt nebeneinander. Wenn kein Verbändemietspiegel vorliegt, ist der Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde zu erstellen. Das bedeutet, die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich nach Landesrecht. Die bis Juni 2022 vorgesehene Gemeindezuständigkeit ist vor der Föderalismusreform 2006²⁴ geschaffen worden. Seit der Föderalismusreform dürfen jedoch gem. Art. 84 Abs. 1 S. 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden.

3. Die landesgesetzliche Umsetzung

Obwohl die Länder wie gesagt von der Verabschiedung des Mietspiegelreformgesetzes bis zu seinem Inkrafttreten mehr als ein Jahr Zeit hatten, haben sich einige Länder damit erkennbar schwer getan.²⁵ Rechtzeitig geschafft haben es nur Bayern²⁶, Berlin²⁷, Bremen²⁸, Hamburg²⁹, Hessen³⁰, Nordrhein-Westfalen³¹ und Rheinland-Pfalz³². Die nördlichen Bundesländer Schleswig-Holstein³³, und Mecklenburg-Vorpommern³⁴ haben den Termin um wenige Tage bzw. Wochen verpasst, Baden-Württemberg³⁵ um vier Monate, Niedersachsen³⁶ und der

²⁴ BGBl I S. 2034.

²⁵ Eine vollständige Liste der landesgesetzlichen Regelungen (ohne Thüringen, Sachsen-Anhalt und Saarland) befindet sich bei Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, Mietrecht, 16. Aufl., 2023, BGB § 558 c – d Rn. 25a; Klöppel PiG 112 (2023) S. 163 (166) hat die Situation als „unerfreulich“ bezeichnet.

²⁶ Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 idF vom 31.5.2022, GVBl 2015, 184

²⁷ Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG), GVBl. 1996, 302, 472 geändert durch Gesetz vom 12.05.2022, GVBl. S. 191.

²⁸ Bekanntmachung über die zuständigen Behörden gemäß §§ 558c Absatz 4 und 558d Absatz 1 BGB (Zuständigkeiten Mietspiegel) vom 26. April 2022, Brem.ABl. 2022, 241

²⁹ Anordnung über Zuständigkeiten im Wohnungswesen vom 1. April 2008 in der Fassung vom 4.10.2022, Amtl. Anz. 2022, S. 1497.

³⁰ Gesetz über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln vom 22. Februar 2022, GVBl. 2022, 122.

³¹ Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MsZVO) vom 26. April 2022, GV. NRW. 2022, 723.

³² Landesverordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln und Anerkennung von qualifizierten Mietspiegeln vom 29. Juni 2022, GVBl. 2022, 247.

³³ Gesetz zur Bestimmung der Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz - MspZustG) vom 6. Juli 2022, GVOBl. 2022, 703

³⁴ MsZV M-V – Mietspiegelzuständigkeitsverordnung Landesverordnung zur Bestimmung der für Mietspiegel zuständigen Behörden- Mecklenburg-Vorpommern - Vom 9. September 2022, GVOBl. 2022 S. 511.

³⁵ Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG) vom 18. Oktober 2022, GBl v. 21.10.22 Seite 519.

³⁶ Allgemeine Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht (AllgZustVO-Kom), vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch VO vom 16.12.2022 (§ 4 Ziff. 12) ab 24.12.2022, Nds. GVBl. 2022, S. 343.

Freistaat Sachsen³⁷ um ca. ein halbes Jahr³⁸, das Saarland³⁹ und Sachsen-Anhalt⁴⁰ um ein Jahr. Thüringen⁴¹ hat erst 15 Monate nach Inkrafttreten der Änderung es für notwendig empfunden, eine Regelung zu treffen.

Einige der „Nachzügler“ haben in der entsprechende Zuständigkeitsregelung ein rückwirkendes Inkrafttreten bestimmt. Das gilt zB für die Zuständigkeitsbestimmung im Saarland⁴², die im Juni 2023 im Gesetzblatt stand, aber „mit Wirkung ab 1.7.2022“ in Kraft getreten sein soll und Baden-Württemberg⁴³, dessen Verordnung von Mitte Oktober 2022 doch ab 1.7.2022 in Kraft getreten sein soll. Sachsen und Thüringen haben auf eine solche Rückwirkung verzichtet, so dass es auf die ernsthaft zu stellende Frage der Verfassungswidrigkeit einer solchen echten Rückwirkung insbesondere wegen der bußgeldbewehrte Auskunftspflicht nach Art 238 § 4 EGBGB in diesem Zusammenhang in Sachsen nicht ankommt.

4. Rechtslage in Sachsen

In Sachsen waren die Gemeinden bis 30.12.2022 nicht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständig. Das bedeutet, die Stadt Leipzig konnte

- bis zu diesem Datum ihren alten Mietspiegel 2020 weder fortschreiben (was sie ja auch nach eigenen Angaben weder wollte noch getan hat) noch
- einen neuen Mietspiegel erstellen.

Ein Mietspiegel, egal ob einfach oder qualifiziert, ist unwirksam, wenn die Gemeinde zum Zeitpunkt der Erstellung – noch – nicht zuständig war.⁴⁴ Dabei stellt sich die Frage, wann die entsprechende Gemeindezuständigkeit spätestens vorgelegen haben muss.

³⁷ Sächsisches Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz vom 15. Dezember 2022 SächsGVBl. S. 766.

³⁸ Lindner NZM 3/2023 NZM-info S. V nennt den Zeitraum „luftleeren Raum“ oder „Vakuum“.

³⁹ Gesetz über die Zuständigkeit nach dem Mietspiegelreformgesetz vom 21.6.2023, Amtsbl. I S. 765.

⁴⁰ MietspiegelZuG LSA - Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalt - Gesetz des Landes Sachsen-Anhalt über die Zuständigkeit für Mietspiegel, vom 5.7.2023, GVBl. LSA Nr. 14 vom 11.07.2023 S. 364.

⁴¹ Thüringer Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln nach Landesrecht zuständigen Behörden (Thüringer Mietspiegelzuständigkeitsverordnung - ThürMietspZustVO) vom 26. September 2023, GVBl. 2023, 275.

⁴² Gesetz über die Zuständigkeit nach dem Mietspiegelreformgesetz vom 21.6.2023, Amtsbl. I S. 765.

⁴³ Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel (Mietspiegelzuständigkeitsgesetz – Mietspiegel-ZuG) vom 18. Oktober 2022, GBl v. 21.10.22 Seite 519.

⁴⁴ Abramenko MDR 2022, 65 (66); etwas vorsichtiger: BeckOGK/Fleindl § 558c. Rn. 9; ohne Hinweis auf Konsequenzen BeckOK/Theesfeld-Betten § 558c Rn. 4.

In Leipzig erfolgte die Datenerhebung zum Stichtag 1.10.2022. Zu diesem Zeitpunkt war die Stadt für die Mietspiegelerstellung auf keinen Fall zuständig. Die Anerkennung durch den Stadtrat erfolgte am 15.6.2023 und die Veröffentlichung einen Tag später. Zu den beiden Terminen war die Gemeinde landesgesetzlich zuständig.

Die Zuständigkeit muss spätestens dann gegeben sein, wenn die Gemeinde nach außen als Mietspiegelersteller in Erscheinung tritt. Deshalb ist die Datenerhebung durch eine Gemeinde, die landesgesetzlich (noch) gar nicht zuständig war, unter zwei Gesichtspunkten problematisch:

a) Rechtliche Bedenken

Zum einen besteht keine Auskunftspflicht gem. Art 238 § 2 EGBGB.⁴⁵ Danach sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen bestimmte Auskünfte zu erteilen. Die Auskunftspflicht besteht grds. nur gegenüber der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Solange diese nicht bestimmt ist, besteht keine Auskunftspflicht.⁴⁶ Keinesfalls sind die Gemeinden automatisch zuständig. Außerdem bestehen datenschutzrechtliche Probleme, weil auch Auskünfte anderer Behörden gem. Art 238 § 1 EGBGB nicht eingeholt werden dürfen.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ohne Geltendmachung einer Auskunftspflicht gegenüber Vermietern und Mietern gem. Art. 238 § 2 EGBGB aber auch ohne datenschutzrechtlich gerechtfertigter Informationsbeschaffung gem. Art 238 § 1 EGBGB entspricht nicht den seit 1.7.2022 geltenden anerkannten Grundsätzen der Mietspiegelerstellung, so dass ein solcher Mietspiegel per se nicht qualifiziert ist.⁴⁷ Es war ein zentrales Anliegen der ganzen Reform des Mietspiegelrechts die Datengrundlage der Mietspiegel massiv zu erhöhen. In der Gesetzesbegründung⁴⁸ heißt es insofern: „Zur Verbesserung der Qualität und der Aussagekraft von Mietspiegeln sowie zur Verbesserung ihrer Akzeptanz bei Vermietern und Mietern ist die Einführung einer Auskunftspflicht vor diesem Hintergrund erforderlich und angemessen.“ Deshalb dürfte ein Mietspiegel, der ohne

⁴⁵ Lindner NZM 3/2023 NZM-info S. V; Börstinghaus/Clar/Börstinghaus MsV EGBGB Art 238 § 4 Rn. 4.

⁴⁶ Börstinghaus/Clar/Börstinghaus MsV EGBGB Art 238 § 4 Rn. 4.

⁴⁷ So zB. explizit der Sächsischen Datenschutzbeauftragte in einem Schreiben vom 9.12.2022 Az: 3-2003/17/78.

⁴⁸ BR-Drs 22/21 S. 2.

den Einsatz der Auskunftspflicht erstellt wurde, nicht dem historischen Willen des Gesetzgebers und dem Sinn und Zweck der Reform entsprechen.

b) Empirische Bedenken

Hinzu kommen gewichtige Argumente der Empirik. Es besteht ohne die Bestimmung einer zuständigen Behörde nur eine stark reduzierte Möglichkeit an die notwendigen Daten von Mietern und Vermieter zu kommen aber auch gem. Art 238 § 1 EGBGB Daten anderer Behörden zu erheben und zu verarbeiten. Es spricht viel dafür, dass solche selbst verursachten qualitativen Mängel bei der Datenbeschaffung gegen die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze sprechen.⁴⁹ Zu den Qualitätskriterien der empirischen Sozialforschung gehören ganz allgemein die Begriffe der Gültigkeit, der Zuverlässigkeit und der Repräsentativität.⁵⁰ Unter Zuverlässigkeit ist zu verstehen, dass bei einer Wiederholung der Erhebung dasselbe Ergebnis herauskommen muss.⁵¹ Wenn es aber mit Auskunftspflicht und Verarbeitung von Behördendaten zu einem besseren Ergebnis führen würde, als erfolgt, ist das ein erhebliches Manko bei der Wissenschaftlichkeit. Eine geringe Rücklaufquote gefährdet darüber hinaus durch selektives Antwortverhalten die Repräsentativität der Stichprobe und damit die Qualität der Mietspiegelwerte.

5. Zwischenergebnis:

Der Mietspiegel 2022 war mindestens wegen Verstoßes gegen die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nie qualifiziert. Von ihm geht weder die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB aus, noch besteht eine Verpflichtung, auf seine Werte im Erhöhungsverlangen zwingend hinzuweisen. Bisher nicht entschieden ist die Frage, ob ein Mietspiegel, der von einer nicht zuständigen Stelle erstellt wurde, zumindest als vorprozessuales Begründungsmittel verwendet werden kann und ob von ihm im Zustimmungsprozess eine Indizwirkung (=Hilfstatsache) zur Ermittlung der Haupttatsache (Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete) ausgehen kann. Diese Fragestellung wird vom Prüfauftrag nicht umfasst.

⁴⁹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., 2024, BGB § 558 c-d Rn. 25c.

⁵⁰ Börstinghaus/Clar/Börstinghaus MsV § 6 Rn. 6.

⁵¹ Börstinghaus/Clar/Börstinghaus MsV § 6 Rn. 17.

6. Fortschreibung/Neuerstellung

Der Mietspiegel 2022 ist bisher nicht fortgeschrieben worden. Das ist wohl auch nicht beabsichtigt und rechtlich wegen der fehlenden Qualifikation auch gar nicht möglich. Das hat nichts mit den Fristen des § 558d Abs. 2 BGB n.F. zu tun. Durch die Fortschreibung können Mängel der Erstellung nicht geheilt werden, sie werden ebenso fortgeschrieben.

Möglich ist nur, einen neuen Mietspiegel unter Vorgabe der neuen Vorschriften zu erstellen. Fristen laufen hierfür keine, da es in Leipzig zurzeit keinen qualifizierten Mietspiegel gibt. Um den Parteien die Möglichkeit zu geben, sich problemlos auf die Vermutungsregel des § 558d Abs. 1 S. 2 BGB berufen zu können, sollte in Zukunft zwischen dem Erhebungsstichtag und der Veröffentlichung des Mietspiegel auf keine Fall mehr als neun Monate liegen, § 21 Abs. 2 MsV.⁵²

V. Zusammenfassung

1.

Die Fristen des § 558d Abs. 2 BGB n.F. gelten mangels fehlender Übergangsregelung ab 1. Juli 2022 für alle Mietspiegel, also auch für solche, die vor dem Termin erstellt wurden.

2.

Ist ab dem 1.7.2022 eine der beiden Zweijahresfristen, also Abstand zwischen den Erhebungsstichtagen oder Abstand zwischen den Veröffentlichungsdaten, überschritten, so handelt es sich nicht mehr um einen qualifizierten Mietspiegel.

3.

Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei dem nachfolgenden Mietspiegel um eine Fortschreibung oder um eine Neuaufstellung handelt. Die Gemeinde kann nach zwei Jahren eigenständig entscheiden, ob sie die vereinfachte Fortschreibung wählt oder ob sie einen neuen Mietspiegel erstellt. Diese Wahl hat keinen Einfluss auf die

⁵² Ob bei einem Verstoß gegen diese Frist die Vermutungswirkung des § 6 Abs. 2 MsV tatsächlich entfällt ist abschließend nicht geklärt; dazu Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, Mietrecht, 16. Aufl., MsV Anh. 1 zu §§ 558 c- d § 6 Rn. 8 m.w.N.

Qualifizierung des vorangegangenen Mietspiegels oder auf die Länge der Fristen. Ein Mietspiegel verliert nach zwei Jahren seine Qualifikation. Ob an seine Stelle ein fortgeschriebener Mietspiegel oder ein neuer Mietspiegel tritt, ist für den alten Mietspiegel unerheblich.

4.

Der Leipziger Mietspiegel 2020 hat deshalb spätestens am 1.8.2022 seine Qualifizierung verloren.

5.

Der Leipziger Mietspiegel 2022 ist wegen der fehlenden Zuständigkeit der Stadt Leipzig zum Zeitpunkt der Datenerhebung und dem deshalb zumindest vorliegenden Verstoßes gegen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung nicht qualifiziert. Die Fristen des § 558d Abs. 2 BGB laufen deshalb auch nicht. Ob allein die Zuständigkeit zum Zeitpunkt der Anerkennung und der Veröffentlichung ausreicht, um den Mietspiegel als einfachen Mietspiegel ab diesem Zeitpunkt verwenden zu können, ist im Rahmen des vorliegenden Kurzgutachtens nicht untersucht worden, da der Prüfauftrag sich nur auf die Frage bezog, ob die beiden Mietspiegel qualifiziert sind.

VI. Antworten auf die Prüffragen

Die Gutachtenfragen werden damit wie folgt beantwortet:

- Der Mietspiegel 2022 hat den Mietspiegel 2020 nicht „abgelöst“⁵³.
- Demgemäß hat auch ein vermeintlich fehlerhaft gewählter Stichtag des Mietspiegels 2022 nicht zur Aberkennung oder Verkürzung des Zeitraums der Qualifizierung des Mietspiegels 2020 geführt.
- Der Mietspiegel 2020 hat am 1.8.2022 seine Qualifikation verloren.
- Zum Zeitpunkt der Erhöhungsverlangen im April 2023 existierte in Leipzig **kein** qualifizierter Mietspiegel.

⁵³ Die Wortwahl stammt aus dem Prüfauftrag. Der Gutachter versteht den Begriff so, dass damit die Gültigkeit des Mietspiegels 2020 bis zur Veröffentlichung des Mietspiegels 2022 gemeint sein soll.

Literaturverzeichnis

- Abramenko, Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG), MDR 2022, 65
- Artz, Ökomietspiegel – Zukunftsinstrument, WImmoT 2006, 123
- BeckOGK/Fleindl § 558d
- Blank, Die ortsübliche Vergleichsmiete als Instrument zur Regulierung der Mietpreise, FS Börstinghaus (2020) S. 9
- Blank, Die Anpassung älterer Mietspiegel, ZMR 1994, 137
- Blank, Energetische Beschaffenheit als Kriterium der ortsüblichen Vergleichsmiete, WuM 2011, 195
- Blank, Mietspiegel und Mietdatenbank, PiG 62, 17
- Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., 2023
- Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht – MsV, BGB, EGBGB, 2023
- Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl., 2013
- Börstinghaus, Das neue Mietspiegelrecht; NJW 2022 14
- Börstinghaus, 50 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete, NZM 2022, 14
- Börstinghaus, Die Reform des Mietspiegelrechts, MietRB 2021, 363
- Börstinghaus, Die Neuregelungen durch das Mietspiegelreformgesetz; ZAP F. 4 S. 1999
- Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., 2026
- Börstinghaus, Das Berliner Mietspiegel-Quiz, NJW 2015, 3200
- Börstinghaus, Der qualifizierte Mietspiegel, NZM 2000, 1087
- Börstinghaus, Mietspiegel als reversible Rechtsnorm, jurisPR-MietR 14/2011 Anm. 1
- Börstinghaus, Mietspiegel und Beweislast, NZM 2002, 273
- Börstinghaus, U./Börstinghaus, C., Qualifizierte Mietspiegel in der Praxis, NZM 2003, 377
- Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht, 2001.

Börstinghaus/Ostermann, Mietspiegel: Neue Impulse durch eine gesetzliche Erstellungspflicht NZM 2021, 825

Brüning, Die verwaltungsgerichtliche Kontrolle qualifizierter Mietspiegel NZM 2003, 921

Brüning, Erstellung von Mietspiegeln im Angesicht der Mietspiegelreform, NZM 2022, 323

Bruns, Qualifizierte Mietspiegel auf dem Prüfstand der Wissenschaftlichkeit, AnwZert MietR 14/2017 Anm. 2

Bub, Gesetzliche Vorgaben für den Mietspiegel, PiG 40, 41

Bub, Mietspiegel – Anforderungen, gesetzliche Regelungen, praktische Anwendungen aus der Sicht der Rechtsprechung, PiG 49, 157

Englmann, Anwendung von Mietspiegeln nach neuem Recht; ZMR 2022, 597

Grüneberg, BGB, 84. Aufl., 2024 (vormals Palandt)

Hartmann, Der einfache Mietspiegel – ein wichtiges Instrument!, jM 2019, 356

Hartmann, Der Mietspiegel - ein Überblick über ein wichtiges Instrument zur Mietenregulierung, jM 2020, 7

Lindner, Das Kreuz mit der Mietspiegel-Zuständigkeit: Dresden und Leipzig, verloren „im luftleeren Raum“?, NZM info 3/2023, S. V

Lützenkirchen, Mietrecht – Kommentar, 3. Aufl., 2021

Münchener-Kommentar, BGB, 9. Aufl., 2023

Schach, Qualifizierter Mietspiegel - Vermutungswirkung auf dem Prüfstand, MietRB 2016, 18

Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl., 2024

Staudinger, BGB, Mietrecht 2, 2018

Wetekamp, Mietspiegel als gerichtliches Erkenntnismittel, NZM 2003, 184

Schlussformel

Ich habe das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig eigen- und selbstständig und frei von irgendwelchen Einflussnahmen erstellt.

Gelsenkirchen, den 2. April 2024

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus