

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736 0, Fax: - 5736-203

sekretariat@koelner-hausundgrund.de

www.koelner-hausundgrund.de



Pressedienst

An die
Lokalredaktion

Köln, den 15.04.2010

Rechtliche Bindung des Kölner Mietspiegels vom BGH gestärkt

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein erteilt qualifiziertem Mietspiegel eine Absage

Mit Spannung schaute die Wohnungswirtschaft gestern nach Karlsruhe.

Der Bundesgerichtshof hatte über die Wirksamkeit einer Mieterhöhung zu entscheiden. Grund der Klage: der Vermieter hatte sich auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde gestützt, obwohl die eigene keinen hatte. Das bemängelte der Mieter und zog gleich die gesamte Gültigkeit von einfachen Mietspiegeln, wie z.B. den Kölner Mietspiegel, in Zweifel.

Der Gesetzgeber kennt zwei Arten von Mietspiegeln: einfache und qualifizierte. Der qualifizierte Mietspiegel unterscheidet sich vom einfachen vor allem darin, dass er nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt wird. Der einfache Mietspiegel hingegen gilt schon dann, wenn er durch die Gemeinde oder durch Haus und Grundbesitzer- sowie Mieterverein anerkannt oder erstellt wurde.

Der Kölner Mietspiegel ist nach dem Gesetz ein „einfacher“ Mietspiegel, der zwar auf einer großen Datenbasis beruht, die auch statistisch ausgewertet wird, aber nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels entspricht. Nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins wäre ein qualifizierter Mietspiegel durch seine hohen Ansprüche auch besonders anfällig für gegnerische Klagen. Der Kölner Mietspiegel nimmt so nicht die „Unfehlbarkeit“ eines qualifizierten Mietspiegels für sich in Anspruch, trotzdem gibt er auch nach Ansicht der Kölner Gerichte die wahre Situation am Wohnungsmarkt wieder. Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Vereins: „Die Kölner haben mit ihrem Mietspiegel ein einfaches und für jedermann verständliches Instrument in der Hand. Wir wären nicht gut beraten, das zu ändern.“

Zwar hat der BGH gestern kein abschließendes Urteil gesprochen. In der mündlichen Verhandlung bezeichnete der senatsvorsitzende Richter Wolfgang Ball die rechtliche Aufwertung einfacher Mietspiegel aber als sinnvoll. Nach den Worten von Ball können die darin enthaltenen Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor Gericht "Indizwirkung" haben. Damit kann sich das Gericht im Prozess an den angegebenen Mietspannen orientieren. Ein Urteil wird am 26. Mai verkündet.

Besonders wichtig ist die Bestätigung des BGH zu diesem Zeitpunkt, weil gerade jetzt wieder die Datenerhebung für den nächsten Mietspiegel Ende 2010 läuft. Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Organisationen werden hierzu in Kürze ihre Mitglieder auffordern.

Forderung nach einem qualifizierten Mietspiegel in Köln erteilt Tewes von Seiten des Vereins daher eine Absage.