

Der unwürdige Tod des Magdeburger Mietspiegels

Lang lang ist es her. In den Jahren 1997 und 1998 setzen sich die Interessenverbände der Vermieter – darunter Haus und Grund – und der Mieter mit den Verantwortlichen der Landeshauptstadt Magdeburg zusammen und kreierten schließlich für den Zeitraum ab dem 01.06.1998 den Magdeburger Mietspiegel. Damit hatten alle gewonnen. Die Vermieter, die so auf relativ einfachem Wege die Möglichkeit hatten, die Grundmiete wegen Nichterreicherung der ortsüblichen Miete (§§ 558 ff. BGB) zu erhöhen und die Mieter, die die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung ohne juristische Fachkenntnis überprüfen konnten. Hinzu kam der Vorteil für die Mieter, dass der Vermieter sich in der Spanne der einzelnen Felder des Mietspiegels bewegen musste und so der Vermieter keine höhere Miete verlangen durfte, als im Mietspiegel festgeschrieben.

Die Befürchtung, der Mietspiegel würde irgendwann seine Gültigkeit verlieren, konnte mit dem Gesetzestext begegnet werden. Dort (§ 558 a Abs. 4 BGB) war zu lesen, dass bei Nichtexistenz eines aktuellen Mietspiegels auch ein „veralterter“ Mietspiegel verwendet werden darf. „Es könnt' alles so einfach sein, isses aber nicht“ (Textzeile im Lied „Einfach Sein“ von den Fantastischen Vier). Denn nun kamen Richter des Amtsgerichts Magdeburg des Landgerichts Magdeburg und letztendlich sogar des Bundesgerichtshofes.

Offensichtlich nach dem Grundsatz: „Was einfach ist, kann doch nicht richtig sein“ wurde in letzter Instanz am 16.10.2019 durch den BGH (VIII ZR 340/18) entschieden, dass im Rahmen einer Mieterhöhung nicht auf den Magdeburger Mietspiegel verwiesen werden könne. Er sei zu alt. Nun hätte man zwar erwartet, dass wenigstens einer der insgesamt 9 Richter (!) der drei Gerichte, die sich mit dieser Rechtsfrage beschäftigt haben, auch nur andeutungsweise mitteilt, ab wann ein Mietspiegel zu alt ist. Hierzu gibt es aber in keinem der Urteile auch nur Andeutungen. Insbesondere dieser Punkt lässt den Autoren dieses Beitrages erschauern.

Was bleibt also?

1. Der Mieter wird sich auf höhere Mietsteigerungen einstellen müssen. Denn der Vermieter ist nicht mehr an die Spannen des Mietspiegels gebunden und kann die ihm nach dem Gesetz zustehenden Möglichkeiten (alle drei Jahre 20 %) regelmäßig voll ausreizen.
2. Der Vermieter ist im Ergebnis gezwungen, die Mieterhöhung unter Hinweis auf drei Vergleichswohnungen zu begründen. Dies kann in manchen Fällen dazu führen, dass aufgrund der fehlenden Kenntnis von entsprechenden Vergleichswohnungen eine Mieterhöhung unmöglich wird.
3. Beide Vertragsparteien – Mieter wie auch Vermieter – werden in einen Prozess mit unsicherem Ausgang getrieben. Denn über die jetzt entscheidende Frage: Wann sind Wohnungen vergleichbar? gibt es unzählige Aufsätze in Fachzeitschriften und Urteile.

Wo ist die Lösung?

Mieter wie auch Vermietern ist nunmehr dringendst anzuraten, bei Abschluss eines Mietvertrages eine Staffelmiete zu vereinbaren. Es sollte also schon bei Vertragsschluss festgelegt werden, wann die Grundmiete sich um welchen Betrag erhöht. Dies ist zulässig und bis jetzt wurde von dieser Möglichkeit viel zu selten Gebrauch gemacht.