

Mietspiegel und Beweislast

RiAG Ulf P. Börstinghaus, Gelsenkirchen

1. Einleitung

Das Thema „Mietspiegel und Beweislast“ schränkt die folgende Betrachtung der Mietspiegelproblematik und damit auch der neuen Probleme des qualifizierten Mietspiegels auf einen mengenmäßig sehr kleinen Teil aller Mieterhöhungsverfahren ein. Nach einer Untersuchung des IfS¹ erledigen sich 97% aller Mieterhöhungsverfahren außergerichtlich entweder weil die Mieter zustimmen, die Vermieter ihr Erhöhungsverlangen nicht weiterverfolgen oder weil die Parteien sich außergerichtlich einigen. Lediglich 3% aller Mieterhöhungsverfahren werden bei den Amtsgerichten anhängig gemacht. Am Amtsgericht Dortmund sind dies allenfalls zwischen 100 und wahrscheinlich maximal 150 Verfahren im Jahr.² Das sind ungefähr 0,5% der am Amtsgericht Dortmund jährlich eingereichten Klagen. Das zeigt deutlich, wo die wirkliche Bedeutung von Mietspiegeln liegt, nämlich im außergerichtlichen Verfahren. Hier haben sie eine nicht zu unterschätzende Bedeutung, die eben gerade dazu führt, dass 97% der Verfahren sich außergerichtlich erledigen. Da aber bekanntlich nur die problematischen und schwierigen Fälle auch ihren Weg in die Fachpresse finden, scheint im BMJ der Eindruck entstanden zu sein, dass die Mietspiegelproblematik dringend einer weiteren Regelung bedarf. Ob dies wirklich zu einer Verbesserung geführt hat, wird sicher unterschiedlich beurteilt.³ Im Folgenden geht es nur um die Beweislast.

II. Mietspiegel als Begründungsmittel

- 1 Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietspiegelentwicklung und die Wohnungsversorgung, Dezember 1996, Seite iii**
- 2 Die Zahlen sind Schätzungen beruhend auf den Erfahrungen des Verfassers als Dezernent einer Zivilabteilung.**
- 3 Zweifelnd Emmerich DWW 2000, 143; Haber NZM 2001, 305; Börstinghaus NZM 2000, 1087.**

Das Gesetz verlangt vom Vermieter, sein Erhöhungsverlangen zu begründen. Es gestattet ihm dabei seiner Begründungspflicht durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel. Mit der Einführung dieses Begründungsmittels 1975 hat der Gesetzgeber auf Kritik am 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz reagiert, das diese Art der Begründung noch nicht vorsah. Es wurde damals die Auffassung vertreten, dass der Gesetzgeber mit der Schaffung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete die Gerichte vor eine „nahezu unlösbare Aufgabe“ gestellt hatte.⁴ Es wurde vermutet, dass sich die „Vorschrift zu einer Quelle immerwährender Streitigkeiten entwickeln“⁵ würde. Ferner wurden ernstliche Bedenken gegen die Ermittelbarkeit der ortsüblichen Entgelte geäußert.⁶ Schnell wurde festgestellt, dass der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete „objektiver, empirischer Natur ist“⁷ und sich deshalb durch örtlich repräsentative, soziologisch-statistische Umfragen ermittelt lassen.⁸ Mit dem 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz hat der Gesetzgeber darauf reagiert und Mietspiegel als Begründungsmittel vorgesehen. Größere Änderungen gab es bei den rechtlichen Rahmenbedingungen für Mietspiegel dann bis zum Mietrechtsreformgesetz nicht. Ein Mietspiegelgesetz ist Anfang der 80' er Jahre gescheitert.⁹

Das Mietrechtsreformgesetz hat jetzt neben den einfachen Mietspiegel noch eine besonders hervorgehobene Form des Mietspiegels, nämlich den qualifizierten Mietspiegel gestellt. An dieser Stelle soll es weniger um die Voraussetzungen unter denen ein Mietspiegel sich qualifiziert gesprochen werden als um die Rechtsfolgen. Diese ergeben sich im wesentlichen aus zwei Bestimmungen:

§ 558 a Abs. 3 BGB

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

und § 558 d Abs. 3

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Daraus lassen sich für die Zustimmungsklage folgende Fragen formulieren:

1. Wer muß im Zustimmungsprozeß die Einhaltung der besonderen Form des § 558 a Abs. 3 BGB darlegen und dann auch beweisen? Wie kann dies ggf erfolgen?
2. Wer hat im Zustimmungsprozeß was im Rahmen der Vermutungswirkung darzulegen und zu beweisen, ggf wie?
3. Welche Bedeutung haben noch einfache Mietspiegel im Zustimmungsprozeß?

4 **Löwe NJW 1972, 2017, 2020.**

5 **Löwe NJW 1972, 2017, 2020.**

6 **Roquette ZMR 1972, 138; Klien NJW 1973, 974, 975.**

7 **Höfel WuM 1973, 152, 153; a.A. Huber ZMR 1992, 469, 474 für den der Begriff nicht primär empirisch sondern normativ ist.**

8 **LG Mannheim ZMR 1973, 157, 158; Sydow, Einige grundsätzliche Bemerkungen zu den „ausgehandelten Mietspiegeln“, wi 1996, 263.**

9 **BT-Drs 9/745 abgedruckt bei Börstinghaus/Clar, Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, Rdn 902 - 904**

2. Die Zulässigkeit der Zustimmungsklage

Folgende Fallsituation ist denkbar:

Der Vermieter stellt ein Mieterhöhungsverlangen und begründet dies mit drei Vergleichs-wohnungen ohne auf die Werte eines Mietspiegels hinzuweisen. Der Mieter behauptet im Zustimmungsprozeß es gäbe in der Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel und ist deshalb der Auffassung, das Erhöhungsverlangen sei formell unwirksam. Der Vermieter hält den Mietspiegel nicht für qualifiziert.¹⁰

Fraglich ist wer hier die Darlegungs- und Beweislast hat, wenn die Qualifizierung eines Mietspiegels strittig ist.¹¹ Da das Mieterhöhungsverlangen besondere Sachentscheidungsvoraussetzung für den Zustimmungsprozeß ist, gehört eine ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen zur Zulässigkeit der Klage.¹² Für die Zulässigkeit der Klage ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig. Deshalb muß der Vermieter die negative Tatsache „es gibt keinen qualifizierten Mietspiegel, der Angaben für die Wohnung des Mieters enthält“ darlegen und beweisen.

Dies kann in drei Stufen erfolgen:

1. Der Vermieter behauptet, der örtliche Mietspiegel erfüllt gar nicht die Voraussetzungen des § 558 d BGB, er sei also insgesamt gar nicht als qualifiziert zu betrachten. Hier gibt es verschiedene Angriffspunkte:

10 Auf die sich daraus ergebenden ungünstigen Folgen im Vergleich zum bisherigen Verfahren weist für Hamburg zu Recht Langenberg NZM 2001, 212, 215 hin.

11 Langenberg WuM 2001, 523, 525 schneidet die Frage an, ohne eine Antwort zu geben.

12 Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage, § 2 MHG Rdn 238.

- 1) Der Mietspiegel ist bereits vor dem 1. September 2001 erstellt **und** veröffentlicht worden. Nach Art 229 § 3 Abs. 5 EGBGB muß die Gemeinde ihn in diesem Fall nach dem 1.9.2002 als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet haben. Fraglich ist, wer hierfür zuständig ist. Hier in Dortmund hat der zuständige Stadtrat in Vertretung für den Oberbürgermeister eine entsprechende Mitteilung im Amtsblatt veröffentlicht.¹³ Nach den Gemeindeordnungen ist der Rat regelmäßig für alle Angelegenheiten zuständig es sei denn sie sind auf den Bürgermeister übertragen. Hierzu gehören regelmäßig die Geschäfte der laufenden Verwaltung. Ob die Qualifizierung eines alten Mietspiegels dazu gehört erscheint m.E. sehr fraglich. Dagegen spricht schon die Tatsache, dass zwischen den einzelnen Mietspiegelerstellungen Zeiträume von zwei Jahren und mehr liegen. Außerdem hat ein Mietspiegel erhebliche Bedeutung für das Mietpreisniveau in der Gemeinde und gehört deshalb nicht zu den einfachen Verwaltungsgeschäften. Auf Grund der Rechtsfolgen, die die Qualifizierung hat, kommt dem Akt schon Rechtssetzungscharakter zu.¹⁴ Deshalb ist der Gemeinderat zuständig. Dies gilt auch für die nachträgliche Qualifizierung alter Mietspiegel.¹⁵ Möglich ist aber, dass der qualifizierte Mietspiegel in diesem Fall von den Interessenverbänden anerkannt worden ist.¹⁶
- 2) Bei der Mietspiegelerstellung sind die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung nicht eingehalten worden. Dies ist sicher der problematischste Angriff. Jedoch könnte hier für den Vermieter eine Vermutung streiten, wenn die Gemeinde die Mietspiegelerstellung nicht dokumentiert hat oder zumindest die Dokumentation nicht öffentlich zugänglich ist. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung verlangen m.E. die Offenlegung aller Schritte der Mietspiegelerstellung.¹⁷ Zu den wissenschaftlichen Grundsätzen gehört der Anspruch auf Zuverlässigkeit¹⁸. Zur Zuverlässigkeit wissenschaftlicher Arbeit gehört, dass bei einer Wiederholung dieselben Ergebnis herauskommen müssen. Dazu muß aber bekannt sein, was überhaupt genau gemessen wurden und wie die Auswertung erfolgte. Nicht ausreichend ist es, dass der Mietspiegel als qualifiziert bezeichnet wird. Das ist eine rechtliche Bewertung die voll gerichtlich überprüfbar ist.¹⁹ Dies kann auch durch die Zivilgerichte erfolgen und muß nicht vorab vor den Verwaltungs-gerichten erfolgen.
 - (1) Zu den Mindestanforderungen die an die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze zu stellen sind gehört, dass der Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung beruht. Es müssen also Daten ausgewertet worden sein, die nur zum Zwecke der Mietspiegelerstellung ermittelt wurden. Die Verwendung von Sekundärdaten ist ausgeschlossen. Sekundärdaten sind solche Daten, die zu anderen Zwecken als den der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Herangezogen werden hier z.B.:
Wohngeldstatistiken
 Diese Daten sind äußerst zweifelhaft, da in den Wohngeldstatistiken wegen der

13 **Amtsblatt der Stadt Dortmund vom 7. 9. 2001 Seite 8.**

14 **Lammel, Wohnraummi etrecht, 2. Aufl. § 558d Rdn 20**

15 **Lammel, Wohnraummi etrecht, 2. Aufl. § 558d Rdn 42, 43**

16 **Zu den verfassungsrechtlichen Problemen in diesem Zusammenhang Lammel, Wohnraummi ete, 2. Aufl. § 558 d Rdn 36; Hinkelmann, Die ortsübliche Mi ete, Seite 157.**

17 **Haber NZM 2001, 305, 308**

18 **Dazu Clar in Börstinghaus/Clar, Mi etspiegel, Rdn 616**

19 **Langenberg WuM 2001, 523, 525**

gesetzlichen Beschränkungen im Wohngeldgesetz bestimmte Wohnungen nicht oder nur eingeschränkt vorkommen. Wohngeldempfänger spiegeln nicht das gesamte Spektrum der Mieter wieder.

Gebäude und Wohnungszählung (GWZ) 1995²⁰

Auch hier ist zu beachten, dass die Daten nur sehr eingeschränkt für den Zweck tauglich sind, da sie häufig nicht aktuell sind und zum anderen auch nicht repräsentativ. Es werden nur sehr eingeschränkt Differenzierungen nach den Wohnwertfaktoren der §§ 558 ff BGB vorgenommen.

Daten von Finanzämtern

Auch diese Daten sind in der Regel zu niedrig und entsprechen nicht den Anforderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete

Daten des Gutachterausschusses

Dies Daten sind in der Regel zu hoch. Es kommen nur verkaufte Grundstück in Betracht. Bei der Bewertung wird die „nachhaltig erzielbare Miete“ zugrunde gelegt.

Daten aus Mietdatenbanken

In der Regel handelt es sich um verbandsinterne Daten eines Interessenverbandes. Hier fehlt es häufig an der Repräsentativität. So sind allenfalls 10% aller Mieter Mitglied in einem Mieterverein. Diese Mitgliedschaft hat dann auch häufig etwas damit zu tun, dass die Miete zu hoch ist oder weil es sonst Probleme im Mieteverhältnis gibt

20 Die Zählung hat nur in den neuen Ländern stattgefunden, in den alten Ländern gibt es nur die GWZ 1987

- (2) Die Datenerhebung erfolgte nicht nach den Grundsätzen der Repräsentativität. Es hatten nicht alle Wohnungen die gleiche Chance in die Stichprobe zu kommen. Die Stichprobe muß ein verkleinertes Abbild der Gesamtmenge aller Wohnungen sein.²¹ Repräsentativ ist die Stichprobe nur dann, wenn in ihr alle wesentlichen Teilmengen enthalten sind also die Wohnungen der verschiedenen Vermietertypen (Privat-vermieter, genossenschaftliche Vermieter, Großvermieter, kommunale Vermieter usw), der verschiedenen Mietertypen (Mieterver-einsmitglieder, Nichtmitglieder, Deutsche, Ausländer, Single, Mehrper-sonenhaushalte, Wohngeldempfänger, Sozialhilfeempfänger usw), Neuvermietung und Erhöhungen im Bestand, Wohnungen aus allen Stadtteilen
- (3) Die Differenz zwischen Brutto- und Nettostichprobe ist zu groß, so dass die Repräsentativität wieder verlorengegangen ist.²²
- (4) Die Feldbesetzung in den einzelnen Feldern ist viel zu gering. Nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sind 30 Datensätze pro Feld erforderlich, um eine einigermaßen zuverlässige Aussage über die Miethöhe machen zu können.
- (5) Der Mietspiegel legt den falschen Begriff der ortsüblichen Vergleichs-miete zu Grunde. So sind bei der Datenerhebung auch Daten einge-flossen von Mieten, die an Höchstbeträge gebunden sind. Das können z.B. Mieten des dritten Förderweges sein. Das gleiche gilt für Mieten, die auf Grund von Förderverträgen an Höchstbeträge gebunden sind.
- (6) Es sind mietpreiswidrige Mieten eingeflossen und nicht ausgeschlossen worden.

21 *Clar in Börstinghaus/Clar, Mietspiegel, Rdn 618 ff*

22 *Clar in Börstinghaus/Clar, Mietspiegel, Rdn 659 ff*

- 3) Der Mietspiegel ist nicht von der Gemeinde anerkannt worden, da der Rat nicht mit der Sache befaßt war.²³
2. Der Vermieter behauptet, der Mietspiegel sei zwar früher einmal qualifiziert gewesen aber inzwischen veraltet und deshalb nur noch als einfacher Mietspiegel anzusehen. Gem. § 558a Abs. 3 BGB muß der Vermieter nur auf solche Mietspiegel hinweisen, bei denen die Voraussetzungen des § 558 d Abs. 2 BGB eingehalten wurde. Danach ist der Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Wann die Zweijahresfrist beginnt ist strittig. Zum Teil wird vertreten, die Frist beginne jeweils mit der Stichtag, zu dem die Daten erhoben worden sind²⁴ und nicht mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels oder dem selbst festgelegten Geltungsbeginn²⁵. Für die erste Auffassung spricht, dass die besonderen Rechtsfolgen, die an eine Qualifizierung eines Mietspiegels geknüpft werden ihre Rechtfertigung nur darin haben, dass die Daten eben besonders gut sind, weil sie nach qualifizierten Regeln und vor allem sehr zeitnah²⁶ erhoben worden sind. Umso älter die Daten sind, umso eher bergen sie die Gefahr, nicht richtig im Sinne von „wahr“ zu sein. Es kann nicht in der Hand der Mietspiegelersteller liegen, diese Frist beliebig zu verlängern.
3. Und zuletzt kann der Vermieter behaupten, der Mietspiegel sei zwar teilweise qualifiziert, aber entweder gerade in dem Mietspiegelfeld, zu dem die Vertragswohnung gehört nicht²⁷ oder aber die Wohnung weise solche Besonderheiten auf, die im Mietspiegel nicht erfaßt würden, weshalb der Mietspiegel generell auf die Wohnung gar nicht anwendbar sei.

Die notwendigen Darlegungen des Vermieters richten sich danach, welchen diesen Punkt er aufgreifen will. Als Beweismittel eignen sich für die Behauptung zunächst der Zeugenbeweis, wenn es um Tatsachen der Erstellung geht. Hier können Mitarbeiter der Kommune, die den Mietspiegel erstellt hat oder des beauftragten Instituts als Zeugen vernommen werden. Auch die Frage der Feldbesetzung kann auf diese

23 Wegen der Probleme siehe oben a) und Lammel, Wohnraumrecht, 2. Aufl. § 558d Rdn 20

24 Langenberg, WuM 2001, 523, 525; Börstinghaus in Blank/Börstinghaus, Neues Mietrecht, § 558 d Rdn 11.

25 Lammel, Wohnraumrecht, 2. Aufl. § 558d Rdn 24

26 Weitemeyer NZM 2001, 563, 568.

27 Z. B. weil in einigen Mietspiegelfeldern die erforderliche Feldbesetzung nicht erreicht wird; Börstinghaus NZM 2000, 1087

Weise aufgeklärt werden wenn es keine aussage-kräftige Mietspiegeldokumentation gibt.

In der Mehrzahl der Fälle werden hier die völlig unproblematischen Fälle, bei denen wohl kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt auszuschließen sein. In den Fällen, in denen es um die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze geht wird ggf nach einer Zeugenvernehmung über die notwendigen Tatsachen noch ein Sachverständigengutachten über die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze erforderlich sein. Dabei handelt es sich nicht um ein übliches Wohnwertgutachten sondern um ein Gutachten über die statistischen Regeln; deshalb wird ein solches Gutachten von einem Sachverständigen für Statistik zu erstellen sein.

Sollte sich herausstellen, dass der Vermieter zu Unrecht nicht auf den qualifizierten Mietspiegel, der auch Angaben zur konkreten Wohnung enthielt, hingewiesen hat, dann hat er jedoch gem. § 558 b Abs. 3 BGB die Möglichkeit, dies im Prozeß nachzuholen. Anders als bisher ist hierzu kein vollständig neues Mieterhöhungsverlangen mehr notwendig sondern nur die Behebung des konkreten Mangels. Infolge dieses neuen Mieterhöhungsverlangens läuft für den Mieter eine neue Überlegungsfrist. Das nachgebesserte Mieterhöhungsverlangen hat auch einen neuen Wirkungszeitpunkt.

3. Die Begründetheit der Zustimmungsklage

Wenn das Mieterhöhungsverlangen formell einwandfrei war, dann liegt das Schwergewicht der Sachverhaltsermittlung regelmäßig neben der genauen Feststellung der konkreten Wohnwert-merkmale für die Wohnung in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Es entsprach bisher schon fast einhelliger Rechtsprechung, dass in den Fällen, in denen es in der Gemeinde einen Mietspiegel gibt, das Gericht auch mittels dieses Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete im Prozeß feststellen kann. Dabei war einerseits zwar immer festgestellt worden, dass der Mietspiegel kein förmliches Beweismittel nach den Vorschriften der ZPO ist²⁸, trotzdem wurden Mietspiegel

28 KG RE vom 6. 6. 1991 NJW-RR 1992, 80; mit Anmerkungen von Schopp DWW 1991, 336; Schilling FWW 1994, 77; Voelskow ZMR 1992, 327; dazu auch Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage § 2 MHG Rdn 50 und Voelskow in „Der Berliner Mietspiegel 1994“ Seite 24

von den Gerichten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen, wobei der dogmatische Ansatz, wenn darauf überhaupt eingegangen wird, umstritten ist. Gegen die Verwendung von Mietspiegeln im Prozeß bestehen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken.²⁹ Vertreten wurde, dass der Mietspiegel

- ein antizipiertes Sachverständigengutachten ist³⁰

29 BVerfG NJW 1992, 1377 mit Anm Schopp ZMR 1993, 284; BVerfG WuM 1991, 523

30 OLG Frankfurt NJW-RR 1994, 1233; KG GE 1994, 991, 995; LG Frankfurt NJW-RR 1991, 1417; LG Duisburg WuM 1991, 502; AG Lüdenscheid WuM 1996, 772; AG Frankfurt WuM 1993, 621 und WuM 1992, 626; AG Schöneberg MM 1992, 210; Blank in Schmidt-Futter 6. Auflage C 96; Winter WuM 1977, 85; a. A. Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, Seite 125; ablehnend für OWi-Verfahren: Bohnert, Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung, 2. Aufl., S. 73, da die §§ 72 f. StPO einen konkreten Sachverständigen, der sein Gutachten in der Hauptverhandlung vorträgt, verlangen.

- ein normkonkretisierender Verwaltungsakt ist³¹
- eine Übersicht, die die in ihr ausgewiesenen Zahlen allgemeinkundig macht,³² so dass sie im Wege des Freibeweises³³ in den Prozeß eingeführt werden können
- ein Parteigutachten ist³⁴
- eine amtliche Auskunft³⁵ darstellt
- oder schlicht ein in der ZPO³⁶ nicht vorgesehenes Beweismittel eigener Art ist.³⁷

Hier hat das Mietrechtsreformgesetz jetzt vordergründig eine zumindest dogmatischen Klarstellung gebracht, indem es in § 558 d Abs. 3 BGB qualifizierten Mietspiegeln, die die Voraussetzungen des § 558 d Abs. 2 BGB erfüllen eine widerlegbare Vermutungswirkung beimißt.

-
- 31 Huber ZMR 1992, 469 im Anschluß an Niederberger WuM 1980, 172; a. A. Hinkelmann, Die ortsübliche Mi ete, Seite 128.
- 32 KG NJW-RR 1992, 80; LG Berlin GE 1996, 1486; LG Berlin MM 1994, 66; LG Düsseldorf WuM 1990, 393; Winter WuM 1977, 85; Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50; Mither WuM 1999, 311, 312.
- 33 LG Hamburg WuM 1978, 134; LG Hamburg HambGE 1981, 591; Stornel, Mi etrecht, 3. Aufl., III 743; ders. PiG 10, 127, 140; Hinkelmann, Die ortsübliche Mi ete, Seite 131; es soll sich aber nicht um offenkundige Tatsachen i. S. d. § 291 ZPO handeln: Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50.
- 34 Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50; Voelskow ZMR 1992, 327; Schultz in Bub/Treier III. A 392; Staudinger/Emmerich (1997) Art 3 WKSchG II § 2 MHRG Rn 175; Emmerich GE 1988, 434; a. A. für OWi-Verfahren: Bohnert, Ordnungswidrige Mi etpreisüberhöhung, 2. Aufl., S. 73.
- 35 LG München WuM 1992, 25.
- 36 Nach Bohnert, Ordnungswidrige Mi etpreisüberhöhung, 2. Aufl., S. 73, ist der Mi etspiegel im Ordnungswidrigkeitenverfahren ein Beweismittel „gemischter Natur, zusammengesetzt aus Elementen des Urkunds- und des Augenscheinsbeweises
- 37 LG Landau ZMR 1985, 129; LG Essen WuM 1991, 120; AG Norderstedt WuM 1990, n 356; AG Charlottenburg WuM 1992, 138; LG Hamburg WuM 1991, 49; LG Landshut WuM 1990, 223; LG Bonn WuM 1982, 18; LG Berlin WuM 1996, 102; LG Wiesbaden WuM 1996, 420; Beuermann in „Der Berliner Mi etspiegel 1994“ Rdn 36 unter Berufung auf BVerfG WuM 1992, 48; Hinkelmann, Die ortsübliche Mi ete, Seite 132.

Ob dies in der Praxis tatsächlich verglichen mit der bisherigen pragmatischen Handhabung von Mietspiegeln durch die Instanzgerichte eine Erleichterung bedeutet wird sich erst herausstellen müssen. Gesetzliche Vermutungen werden unterschieden in gesetzliche Tatsachenvermutungen³⁸ und gesetzliche Rechtsvermutungen³⁹. Daneben gibt es in der Gerichtspraxis noch die besonders wichtigen tatsächlichen Vermutungen, auf die sich der Anscheinsbeweis stützt. Da der Gesetzgeber hier eine gesetzliche Vermutung in § 558 d Abs. 3 BGB angeordnet hat, kommen nur die ersten beiden Möglichkeiten in Betracht.

Ob es sich bei der Vermutung in § 558 d Abs. 3 BGB um eine Tatsachenvermutung oder um eine Rechtsvermutung handelt ergibt sich aus der Vorschrift selbst nicht. Die Beantwortung dieser Frage hängt mit der systematischen Einordnung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete zusammen. Nach bisher herrschender Auffassung, an der sich durch die Mietrechtsreform nichts geändert haben dürfte, ist die ortsübliche Vergleichsmiete ein normativer Begriff. Es handelt sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete um eine sog. „modifizierte Durchschnittsmiete“, deren Feststellung in zwei Stufen erfolgt. Zum einen bedarf es einer empirischen Datenerhebung und zum anderen einer normativen Bewertung.⁴⁰ Damit fällt der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem starren Schema Tatsachen- oder Rechtsvermutung. Das macht auch das Dilemma dieser Regelung deutlich. Dies gilt weniger für die Tatbestandsseite als für die Rechtsfolgenseite.

Eine gesetzliche Vermutung ist dann anzuwenden, wenn die Vermutungsgrundlagen also der

38 Z. B. in §§ 938, 1117 III, 1253 II, 1591 II, 2009, 2255 Satz 2 BGB, §§ 437 I, 440 II ZPO

39 z. B. in §§ 891, 921, 1006, 1138, 1155, 1227, 1248, 1362, 1964 II, 2365, 2368 III BGB

40 Ausführlich dazu Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, Kiel 1998; Weitemeyer NZM 2001, 563, 568; Börstinghaus NZM 2000, 1087, 1089.

Vermutungstatbestand dargelegt und ggf auch bewiesen wurde. Dies ist im Rahmen des § 558 d Abs. 3 BGB:

- Es muß einen Mietspiegel im Sinn des § 558 c BGB geben, also eine Übersicht über den richtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder den Interessenverbänden erstellt worden ist.
- dies muß nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen geschehen sein
- der Mietspiegel muß von der Gemeinde oder den Interessenverbänden anerkannt worden sein
- er muß nach 2 Jahren⁴¹ der Marktentwicklung angepaßt worden sein.⁴²
- die konkrete Wohnung kann in den Mietspiegel eingeordnet werden

41 Zu dem Streit bezüglich der Berechnung der Frist siehe oben ■

42 Lammel, Wohnraummi etrecht, 2. Aufl. § 558 d Rdn 31 weist zu Recht daraufhin, dass die Formulierung insofern mißverständlich ist, als dass die Vermutungswirkung danach die erstmalige Anpassung voraussetzt, so dass die ersten zwei Jahre die Vermutungswirkung nicht gelten würde. Er kommt richtigerweise unter Hinweis auf das Gesetzgebungsverfahren zu einem anderen Ergebnis.

Diese Vermutungsgrundlagen muß im Zustimmungsprozeß derjenige darlegen und ggf auch beweisen der sich auf Vermutungswirkung berufen will. Will der Vermieter also eine höhere Miete als im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen ist, muß der Mieter die Vermutungs-grundlage beweisen⁴³, im eher seltenen Fall, dass der Mieter weniger zahlen will als sich aus dem qualifizierten Mietspiegel ergibt, muß der Vermieter die Vermutungsgrundlagen darlegen und beweisen.

Insbesondere die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze bedarf im Streitfall ggf. einer aufwendigen Beweiserhebung. Derjenige, zu dessen Gunsten die Vermutung streitet, muß also darlegen, dass der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Das kann er kaum, es sei denn die Gerichte lassen die pauschale Behauptung, dass dem so ist ausreichen. Dann hat sich eigentlich zur bisherigen Rechtslage nichts geändert.

Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze sind eine Tatsache ähnlich der Verkehrssitte oder einem Brauch über die ja auch insbesondere in Wettbewerbsprozessen umfangreich durch Einholung von Sachverständigengutachten Beweis erhoben wird. Die Darlegungs- und damit auch Beweislast hat dabei derjenige, der sich auf die Vermutungswirkung beruft, also der Vermieter, der vom Mieter den Mietspiegelwert verlangt bzw der Mieter, wenn der Vermieter mehr verlangt. Hilfreich ist hier eine Mietspiegeldokumentation aus der sich die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung ergeben.⁴⁴

Hinsichtlich der Vermutungsgrundlagen ist ein Vollbeweis zu erbringen. Da es sich regelmäßig um Tatsachen handelt, die nicht im Wahrnehmungsbereich desjenigen liegen, gegen den die Vermutung streitet, kann dieser die Vermutungsgrundlagen mit Ausnahme der Tatsachen, die die ihm bekannten Wohnwertmerkmale⁴⁵ seiner Wohnung betreffen, schlicht und einfach mit Nichtwissen bestreiten. Er muß nicht selbst vorher Erkundigungen über die Mietspiegelerstellung einholen. Umso substantiierter er aber

43 Langenberg WuM 2001, 523, 525 (der aber die Ausführungen des Verfassers in Börstinghaus/Ei senschmi d, Arbeitskommentar Neues Mietrecht, Seite 331 m. E. mißverstanden hat, da dort wird die gleiche Auffassung wie hier und von ihm vertreten wird); Löfflad in Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis, Rdn 286.

44 Haber NZM 2001, 305, 308

45 Dazu zählt regelmäßig nicht das Baualter als Indiz für die Beschaffenheit

bestreitet, um so höher ist die Substantiierungslast der Gegenseite.⁴⁶

46 Seutemann MDR 1997, 615

Erst wenn die Vermutungsgrundlagen festgestellt worden sind, dann tritt die Rechtsfolge also die Vermutungsfolge ein. Es wird also vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bezeichnenderweise spricht das Gesetz selbst von den Entgelten im Plural. Das könnte sich rein sprachlich auf alle Mietspiegelfelder beziehen. Historisch spricht aber viel dafür, dass der Gesetzgeber die Formulierung in § 2 Abs. 1 MHG übernehmen wollte, wonach der Anspruch des Vermieters begrenzt war auf die Entgelte, die in der Gemeinde nach den 5 Wohnwertmerkmalen vereinbart oder geändert worden sind. Auch dort war vom Plural die Rede, was Sinn machte und weiterhin macht, da die ortsübliche Vergleichsmiete kein punktgenauer Wert sondern eine Spanne ist.⁴⁷

Was wird dann aber vermutet? Wenn der Mietspiegel Spannen ausweist, dann wird vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb dieser Spanne liegt.⁴⁸ Bei den heute üblichen weiten Spannen hilft das nicht wirklich weiter. Wird zusätzlich ein Mittelwert angegeben, dann hat dies für die Vermutungswirkung keine Bedeutung.⁴⁹ Die Einordnung innerhalb der Spanne ist eine normative Bewertung, die der Mietspiegel gerade nicht vornehmen kann, da er ja eine abstrakte generelle Datenbasis ist, in die eben jede Wohnung eingeordnet werden muß wie bisher auch schon.

Enthält der Mietspiegel bezifferte Zu- und Abschläge für bestimmte Wohnwertmerkmale so gilt hier die Vermutungswirkung ebenfalls, wenn die Vermutungsgrundlage also die Tatsache, die nach dem Mietspiegel den konkreten Zu- oder Abschlag rechtfertigt, dargelegt und ggf. bewiesen ist.

Problematisch ist die Vermutungswirkung bei sogenannten Orientierungshilfen, die eine Einordnung innerhalb der Spanne ermöglichen sollen. Diese sind regelmäßig das Ergebnis eines interessenorientierten Verhandlungsergebnisses und nicht selbst Bestandteil des Mietspiegels. Sie sollen das normative Element nachvollziehbar machen. Eine Vermutungswirkung kommt solchen Orientierungshilfen nicht zu.

Erst wenn die Vermutungsgrundlagen dargelegt und ggf bewiesen sind muß die Partei gegen die die Vermutungswirkung streitet sie ggf widerlegen und zwar gem. § 292 ZPO. Das bedeutet, die entsprechende Partei muß das Gegenteil beweisen. Auch hierfür ist ein voller Beweis erforderlich. Er ist dann geführt, wenn die Unwahrheit der vermuteten Tatsache voll bewiesen ist. Dies bezieht sich nicht auf die Vermutungsgrundlagen. Diese hat derjenige zu beweisen, der sich auf die Vermutungswirkung beruft. Hier kann sich der Gegner, wie oben dargelegt, auf Bestreiten und zwar in der Regel mit Nichtwissen beschränken. Ferner ist der Beweis des Gegenteils auch dann nicht erforderlich, wenn es nur um die

47 So auch *Schultz in Bub/Treier III A Rdn. 478; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 5. Aufl., § 2 Rdn. 23 und auch Rdn. 81; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 5. Aufl., § 151 Rdn. 3; Sternel, Mietrecht III 560; Soergel/Heintzmann, § 2 Rdn. 55*

48 *Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl. § 558 d Rdn 33*

49 *Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl. § 558 d Rdn 33*

Spanneneinordnung geht, da sich die Vermutungswirkung darauf nicht bezieht.

Der Beweis des Gegenteils bezieht sich auf die letztendlich zu beweisende Tatsache also die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Frage ist, was derjenige, der die gesetzliche Vermutung widerlegen will hierzu darlegen und ggf beweisen muß. Das BVerfG hatte bekanntlich entschieden, dass die Behauptung, eine bestimmte Miete überschreite nicht die ortsübliche Vergleichsmiete eine ausreichend substantiierte Tatsachenbehauptung ist.⁵⁰ Dementsprechend ist es nicht erforderlich, dass derjenige, der den Gegenbeweis führen will, bestimmte Mietverhältnisse vergleichbarer Wohnungen angeben muß, für die eine höhere oder niedrigere Miete als im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen, gezahlt wird. Letztendlich wäre eine solche Forderung auch sinnlos, da sich immer Wohnungen finden, für die mehr oder weniger als für eine andere Wohnung gezahlt wird. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nun einmal ein Wert, der so am Markt nicht vorkommt, sondern durch umfangreiche Tatsachenfeststellung ermittelt werden muß. Dies kann vorprozessual niemand, so dass letztendlich nur die Behauptung aufgestellt werden kann. Hier besteht dann natürlich die Gefahr, dass Behauptungen ins Blaue aufgestellt werden, die schlicht zu einem Ausforschungsbeweis führen, durch den die Tatsachen erst ermittelt werden, über die Beweis erhoben wird. Die Abgrenzung ist hier schwierig und im Einzelfall vorzunehmen. Umsomehr konkrete Mietverhältnisse, die unter die zeitlichen und sachlichen Voraussetzungen des § 558 Abs. 2 BGB fallen benannt werden, umso eher wird man davon ausgehen müssen, dass keine Behauptung ins Blaue hin abgegeben wurde.

Das Gleiche gilt, wenn die beweisbelastete Partei konkrete Mängel des Mietspiegels benennt, aus denen geschlossen werden kann, dass die ausgewiesenen Werte zumindest für die Vertragswohnung nicht zutreffend sind. Hier ist die Abgrenzung aber zum substantiierten Bestreiten, dass überhaupt ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, oft schwierig. Wenn die Behauptungen nämlich die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze betreffen, dann hat derjenige, der sich auf die Vermutungswirkung beruft den Nachweis zu erbringen, dass die maßgebliche Grundsätze eingehalten wurden.

Wenn das Gericht die Darlegung der beweisbelasteten Partei für ausreichend ansieht, dann wird es über die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung Beweis erheben müssen und zwar durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Dabei wird der Sachverständige sich mit dem Mietspiegel auseinandersetzen haben. Allein die Tatsache, dass der Sachverständige eine andere als die im Mietspiegel ausgewiesene Miete als ortsüblich ermittelt, reicht zum vollen Beweis der Unwahrheit nicht aus. Er muß schon die konkreten Mängel des Mietspiegels nachvollziehbar darlegen.⁵¹ Das setzt eine Auseinandersetzung mit den Methoden der konkreten Mietspiegelerstellung voraus und dürfte von den üblichen Bewertungssachverständigen kaum zu erbringen sein.

50 BVerfG NJW-RR 1993, 1485

51 Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl. § 558 d Rdn 33

Soweit Lammel⁵² die Auffassung vertritt, die Widerlegungsmöglichkeit besteht nur theoretisch, kann dem deshalb nur zugestimmt werden. Hauptstreitpunkt wird deshalb die Stufe der Vermutungsgrundlagen sein. Wenn die aber feststehen, dann ist gegen die Vermutung nur in den aller seltensten Fällen etwas zu machen.

4. Der einfache Mietspiegel

Eine weitere Frage, die die Regelung des qualifizierten Mietspiegels gebracht hat ist die, welche Bedeutung nun einfache Mietspiegel i.S.d. § 558 c BGB im Zustimmungsverfahren haben. Im vorprozessualen Bereich gelten sie weiterhin uneingeschränkt mit Ausnahme der Hinweispflicht auf die Mietspiegelwerte bei Verwendung eines anderen Begründungsmittels.

Im Zustimmungsprozeß sind solche Mietspiegel, wie bisher schon, keine Beweismittel.⁵³ Sie haben aber auch keine Vermutungswirkung; denn diese hat das Gesetz nur den unter besonderen Anforderungen erstellten qualifizierten Mietspiegeln beigemessen. Es bleiben verschiedene Möglichkeit, wie die Werte eines solchen einfachen Mietspiegels im Zustimmungs-prozess verwandt werden können

52 Lammel, Wohnraumrecht, 2. Aufl. § 558 d Rdn 34

53 Zweifel an dieser Auffassung äußert aber Langenberg WuM 2001, 523, 525

- als ein antizipiertes Sachverständigengutachten.⁵⁴
- als eine Übersicht, die die in ihr ausgewiesenen Zahlen allgemeinkundig macht,⁵⁵ so dass sie im Wege des Freibeweises⁵⁶ in den Prozeß eingeführt werden können
- als ein Parteigutachten⁵⁷

-
- 54 **Ausdrücklich für einfache Mietspiegel nach der Mietrechtsreform: Lammel, wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 558 d Rdn 37**
- 55 **KG NJW-RR 1992, 80; LG Berlin GE 1996, 1486; LG Berlin MM 1994, 66; LG Düsseldorf WuM 1990, 393; Winter WuM 1977, 85; Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50.**
- 56 **LG Hamburg WuM 1978, 134; LG Hamburg HambGE 1981, 591; Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., III 743; ders. PiG 10, 127, 140; Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, Seite 131; es soll sich aber nicht um offenkundige Tatsachen i. S. d. § 291 ZPO handeln: Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50.**
- 57 **Münchener-Kommentar-Voelskow 3. Auflage, § 2 MHG Rdn 50; Voelskow ZMR 1992, 327; Schultz in Bub/Treier III. A 392; Staudinger/Emmerich (1997) Art 3 WKSchG II § 2 MHRG Rn 175; Emmerich GE 1988, 434; a. A. für OWi-Verfahren: Bohnert, Ordnungswidrige**

- eine amtliche Auskunft⁵⁸

Mietpreisüberhöhung, 2. Aufl., S. 73.

58 LG München WuM 1992, 25.

- oder schlicht als ein in der ZPO⁵⁹ nicht vorgesehenes Beweismittel eigener Art.⁶⁰

Das sind die gleichen dogmatischen Ansätze, wie sie früher schon zu den alten Mietspiegeln vertreten wurden. Jetzt kommt aber hinzu, dass der Gesetzgeber eine Wertungsentscheidung getroffen hat, wonach eben an die Beweiskraft von Mietspiegeln im Prozeß erhebliche höhere Anforderungen zu stellen sind. Deshalb scheiden m.E. alle Ansätze, die auf ein Quasibeweismittel hinauslaufen, aus.

In Betracht kommt aber eine Anwendung einfacher Mietspiegel im Rahmen des § 287 Abs. 2 ZPO. Danach hat das Gericht in Verfahren bei denen die Ermittlung der Tatsachen, die zur Feststellung der Höhe von strittigen Forderungen, notwendig sind aber mit Schwierigkeiten verbunden sind ein großes Ermessen, wie es diese Feststellungen trifft. Das Gericht entscheidet dabei unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung. In diesem Rahmen ist die Verwendung einfacher Mietspiegel weiterhin zulässig. Das hat

59 Nach *Bohnert, Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung*, 2. Aufl., S. 73, ist der Mietspiegel im Ordnungswidrigkeitenverfahren ein Beweismittel „gemischter Natur, zusammengesetzt aus Elementen des Urkunds- und des Augenscheinsbeweises.“

60 LG Landau ZMR 1985, 129; LG Essen WuM 1991, 120; AG Norderstedt WuM 1990, n 356; AG Charlottenburg WuM 1992, 138; LG Hamburg WuM 1991, 49; LG Landshut WuM 1990, 223; LG Bonn WuM 1982, 18; LG Berlin WuM 1996, 102; LG Wiesbaden WuM 1996, 420; Beuermann in „Der Berliner Mietspiegel 1994“ Rdn 36 unter Berufung auf BVerfG WuM 1992, 48; Hinkelmann, Die ortsübliche Miete, Seite 132.

nichts mit einer Vermutungs-wirkung zu tun. In der Regel streiten die Parteien über die konkrete Einordnung einer Wohnung in einen solchen Mietspiegel und ggf auch über die Frage, ob bestimmte Ausstattungsmerkmale vorliegen; die Werte des Mietspiegels an sich sind häufig zwischen den Parteien gar nicht im Streit.

Die Entscheidung, ob im konkreten Einzelfall ein Mietspiegel vom Gericht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wird, hängt damit weiterhin von der Qualität des Mietspiegels ab.⁶¹ Nur ordnungsgemäß erstellte Mietspiegel können zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.⁶² Dabei bezieht sich ordnungsgemäß nicht nur auf die Formalien des Aufstellungsverfahrens sondern vor allem auf Frage, ob die Werte „richtig“ sind. Der Tatrichter muß im Rahmen der ihm obliegenden freien Beweiswürdigung feststellen und bewerten, ob das Zahlenmaterial hinsichtlich der Datengewinnung und -auswertung vollständig ermittelt und dargestellt wurde.⁶³ Ausgehandelte Mietspiegel ohne Datenerhebung und -auswertung können aber auch im Rahmen des § 287 Abs. 2 BGB keine Erkenntnisquelle sein.⁶⁴

61 Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III 744.

62 BerlVerfGH NZM 1998, 183

63 BVerwG NJW 1996, 2046, 2047; BerlVerfGH NZM 1998, 183

64 AG Frankfurt NJW-RR 1989, 12; Börstinghaus WuM 1997, 421

Damit kommen hier insbesondere veraltet qualifizierte Mietspiegel in Betracht, denen also wegen Ablaufs der Zwei-Jahresfrist keine gesetzliche Vermutungswirkung mehr zukommt.⁶⁵ Verwendet werden können aber auch einfache Mietspiegel, die auf einer Datenerhebung beruhen ohne dass die ganz strengen Regeln der Repräsentativität eingehalten wurden oder bei denen ggf Mängel in der Datenauswertung eine Qualifizierung verhindert haben. Maßstab ist die Alternative, die sich dem Gericht stellt. Wenn es nämlich den Mietspiegel nicht heranzieht, dann muß es ein Sachverständigengutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete einholen. Und über die Qualität dieser Gutachten gibt es vom Kollegen Blank⁶⁶ eine ganz treffliche Beschreibung, der nur uneingeschränkt zugestimmt werden kann. Nach Blank erreicht ein Sachverständigengutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete nur in den seltensten Fällen die Genauigkeit einer Sonnenuhr, meistens sogar nur einer Sonnenuhr bei wolkenverhangenem Himmel.

5. Zusammenfassung

Das Mietrechtsreformgesetz hat im Bereich der Mietspiegel zu einigen Änderungen geführt, die vordergründig die Verfahren vereinfachen sollen aber bei strenger dogmatischer Betrachtungsweise zumindest den Gerichten die Arbeit nicht unerheblich erschweren und von den Anwälten auch im Hinblick auf die jetzt eingeschränkte Überprüfungsmöglichkeit im Rechtsmittelverfahren eine umfassende Beschäftigung mit dem jeweiligen Mietspiegel und seiner Entstehungsgeschichte verlangen.

Die Darlegungs- und Beweislast stellt sich in den verschiedenen prozessualen Stadien wie folgt dar:

Inhalt des Mieterhöhlungsverlangens	Vortrag im Prozeß		wer hat Darlegungs- und Beweislast für was
	des Mieters	des Vermieters	
Hinweis auf qualifizierten MSP erfolgt	Will weniger zahlen als im qual. MSP ausgewiesen	Will Wert aus der Spanne des qual. MSP	Vermieter: Vermutungsgrundlag Mieter: Gegenbeweis
	Will nur Wert aus der Spanne des qual. MSP	Will Wert über der Spanne des qual. MSP	Mieter: Vermutungsgrundlage Vermieter: Gegenbeweis
Hinweis auf qualifizierten MSP nicht erfolgt	Behauptet, es gibt in der Gemeinde einen qualifizierten MSP	Bestreitet das	Vermieter: Vermieter muß darlegen und beweisen, dass der Mietspiegel nicht qualifiziert ist.

65 Langenberg WuM 2001, 523, 525; Lammel, Wohnraummi etrecht, 2 Aufl., § 558 d Rdn 37.

66 WuM 1997, 178, 180