

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Teil 1. Entwicklung des Vergleichsmietensystems .....	1
Teil 2. Rechtliche Grundlagen der Mietspiegelerstellung .....	27
Teil 3. Die Mietspiegelaufstellung aus rechtlicher Sicht .....	41
Teil 4. Das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht .....	151
Teil 5. Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis .....	201
Teil 6. Wissenschaftliche und praktische Grundlagen der Mietspiegel- erstellung .....	245
Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe .....	297
Teil 8. Anhang .....	305
Sachregister .....	479

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	IX
Literaturverzeichnis .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV

## Teil 1. Entwicklung des Vergleichsmietensystems

I. Geschichtliche Entwicklung .....	1
1. Gesetzgeberischer Anlass .....	1
2. Das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz .....	3
3. Von der Befristung zum Dauerrecht .....	4
4. Das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen ...	5
5. Das 4. Mietrechtsänderungsgesetz .....	6
6. Das Mietenüberleitungsgesetz .....	6
7. Das Mietrechtsreformgesetz .....	6
8. Das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durch- führung von Räumungstiteln .....	7
9. Fazit .....	8
II. Die heutige Rechtslage bei Mieterhöhungen im preisfreien Wohnungsbau .....	9
III. Die Mieterhöhung im Bestand im preisfreien Wohnungsbau .....	10
1. Der Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB .....	10
2. Wohnraummietverhältnisse .....	11
3. Ausgenommene Wohnraummietverhältnisse .....	14
a) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch .....	15
b) Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist .....	15
c) Mietverhältnisse über Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB .....	16
d) Vermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, § 549 Abs. 2 Ziff. 3 BGB .....	17
4. Wohnraum, für den ein anderes Mietpreissystem gilt .....	18
IV. Die Mieterhöhung gemäß § 558 ff. BGB .....	22
1. Überblick .....	22
2. Die formellen Voraussetzungen .....	22
3. Die materiellen Voraussetzungen .....	25
a) Die Jahressperrfrist .....	25
b) Die 15-Monatsfrist .....	26
c) Die Kappungsgrenze .....	26
d) Das Nichtüberschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete ...	26

## Teil 2. Rechtliche Grundlagen der Mietspiegelerstellung

I. Rechtsgrundlagen der Mietspiegelerstellung .....	27
1. Einführung .....	27
2. Regelungen im BGB .....	27
3. Sonstige Regelungen .....	29
a) Mietspiegelverordnung .....	29
b) Mietspiegelgesetz .....	29
c) Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln .....	30
II. Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels .....	31
1. Der einfache Mietspiegel .....	31
2. Der qualifizierte Mietspiegel .....	32
III. Bedeutung von Mietspiegeln .....	34
1. Allgemeines .....	34
2. Neuvertragsmieten .....	35
3. Bußgeld- und Strafverfahren .....	36
4. Anwendung im öffentlichen Recht .....	36
5. Sozialrecht .....	37
6. Steuerrecht .....	37
7. Familienrecht .....	38
8. Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Bedeutung .....	38

## Teil 3. Der Inhalt des Mietspiegels aus rechtlicher Sicht

I. Allgemeines .....	41
II. Die ortsübliche Vergleichsmiete .....	41
1. Der unbestimmte Rechtsbegriff .....	41
2. Die Wohnwertmerkmale .....	47
a) Allgemeines .....	47
b) Art des Mietobjektes .....	48
c) Größe .....	52
d) Ausstattung des Mietobjektes .....	72
e) Beschaffenheit .....	85
f) Lage .....	98
g) Unerhebliche Wohnwertmerkmale .....	103
3. Die Vergleichbarkeit .....	104
4. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale .....	105
5. Die maßgebliche Miete .....	105
a) Die Zeitkomponente .....	106
b) Die sachliche Komponente .....	109
c) Die räumliche Komponente .....	110
6. Der maßgebliche Wohnraum .....	116
7. Die Mietstruktur .....	127
III. Das Mischungsverhältnis .....	133
IV. Die Üblichkeit .....	140
1. Allgemeines .....	141
2. Eliminierung von Diskriminierungsmieten .....	142
3. Eliminierung von Ausreißermieten .....	142
4. Die Festlegung der Üblichkeit im engeren Sinn .....	145
5. Die Einzelvergleichsmiete .....	149

## Teil 4. Das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht

I. Allgemeines .....	151
II. Arten von Mietspiegeln .....	152
III. Gemeinsame Voraussetzungen für einfache und qualifizierte Mietspiegel .....	154
1. Die Mietspiegelaufsteller .....	155
a) Allgemeines .....	155
b) Der Gemeinde als Mietspiegelersteller .....	157
c) Mietspiegel von Interessenverbänden .....	159
d) Mietspiegelaufstellung durch Dritte .....	160
2. Die Veröffentlichung des Mietspiegels .....	161
IV. Der einfache Mietspiegel .....	162
1. Die Datenerhebung .....	162
a) Primärdatenerhebung .....	163
b) Sekundärdaten .....	163
c) Daten aus Mietdatenbanken .....	164
d) Ausgehandelte Mietspiegel .....	164
V. Der qualifizierte Mietspiegel .....	166
1. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze .....	166
a) Allgemeines .....	166
b) Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grund- sätze .....	167
c) Die Mindestvoraussetzungen .....	168
2. Die Dokumentation .....	176
3. Die Anerkennung des Mietspiegels .....	178
a) Allgemeines .....	178
b) Anerkennung durch die Gemeinde .....	180
c) Anerkenntnis durch die Interessenverbände .....	180
VI. Datenschutzrechtliche Probleme .....	181
1. Baden-Württemberg .....	182
2. Bayern .....	182
3. Berlin .....	183
4. Brandenburg .....	183
5. Bremen .....	184
6. Hamburg .....	184
7. Hessen .....	185
8. Mecklenburg-Vorpommern .....	186
9. Niedersachsen .....	186
10. Nordrhein-Westfalen .....	187
11. Rheinland-Pfalz .....	187
12. Saarland .....	187
13. Sachsen .....	188
14. Sachsen-Anhalt .....	188
15. Schleswig-Holstein .....	189
16. Thüringen .....	189
VII. Die zeitliche Geltung eines Mietspiegels .....	190
1. Beginn der Mietspiegelgültigkeit .....	190
2. Zeitpunkt der letztmaligen Verwendung .....	191
VIII. Die Fortschreibung von Mietspiegeln .....	192
1. Einfache Mietspiegel .....	192

2. Qualifizierte Mietspiegel .....	193
a) Die Zweijahresfrist .....	194
b) Die Vierjahresfrist .....	198
IX. Der Urheberschutz von Mietspiegeln .....	198

### **Teil 5. Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis**

I. Allgemeines .....	201
II. Mietspiegel im vorprozessualen Erhöhungsverfahren .....	201
1. Allgemeines.....	201
2. Bezugnahme auf den Mietspiegel .....	202
3. Anwendung des Mietspiegels im Einzelfall .....	204
4. Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde .....	208
5. Zuschläge zu den Mietspiegelwerten .....	209
a) Fehlende Übernahme von Schönheitsreparaturen .....	210
b) Fehlende Übernahme der Kosten von Kleinreparaturen .....	210
c) Inklusivmieten .....	210
d) Teilgewerbliche Nutzung .....	211
e) Untervermietung .....	211
f) Möblierungszuschlag .....	213
g) Zu- oder Abschläge wegen des Alters des Mietspiegels .....	214
III. Der qualifizierte Mietspiegel im Erhöhungsverfahren .....	215
1. Allgemeines .....	215
2. Voraussetzung für die Hinweispflicht .....	215
3. Umfang der Hinweispflicht .....	216
IV. Der Mietspiegel im Zustimmungsprozess .....	217
1. Allgemeines .....	217
2. Mietspiegel als Beweismittel .....	219
a) Einfache Mietspiegel .....	220
b) Die Vermutungswirkung qualifizierter Mietspiegel .....	237

### **Teil 6. Wissenschaftliche und praktische Grundlagen der Mietspiegelerstellung**

I. Einleitung .....	245
II. Methodische Anforderungen an eine Mietspiegelerstellung .....	247
1. Der Anspruch der Gültigkeit .....	247
2. Der Anspruch der Zuverlässigkeit .....	249
3. Der Anspruch der Repräsentativität .....	250
4. Der Anspruch der wissenschaftlichen Grundlagen .....	252
III. Logik des statistischen Schließens: Die Beziehungen zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe aus statistischer Sicht .....	253
IV. Datenquellen einer Mietspiegelerstellung .....	256
V. Datenerhebungstechniken .....	259
1. Grundgesamtheit und Stichprobe aus erhebungstechnischer Sicht .....	259
2. Datenquellen einer Mietspiegelstichprobe .....	261
3. Die Ausschöpfung der Erhebungsstichprobe .....	262
4. Methoden der Datenerhebung .....	265
5. Erhebungsumfang, Befragungsinhalte .....	268

VI. Methodik der Datenauswertung .....	269
1. Statistische Analyse zur Beschreibung einer Verteilung .....	270
a) Maßzahlen der zentralen Tendenz (Lagemaße) .....	271
b) Maßzahlen der Streuung .....	274
2. Statistische Strukturanalysen einer mehrdimensionalen Verteilung .....	275
a) Tabellenanalyse .....	276
b) Regressionsanalyse .....	276
c) Vergleich beider Methoden unter statistischen Gesichts- punkten .....	277
3. Influenzstatistische Analysen einer Verteilung .....	281
a) Die Signifikanz von Ergebnissen .....	281
b) Konfidenzintervalle für Stichprobenergebnisse .....	282
4. Graphische Darstellung der Erhebungsergebnisse .....	283
5. Datenauswertung für Mietspiegel .....	283
a) Mittelwert und/oder Spanne .....	283
b) Aufbau von Tabellenmietspiegeln .....	291
c) Sonderprobleme der Datenauswertung für Mietspiegel .....	292
d) Methodenbericht zur Mietspiegelerstellung .....	294
6. Mietspiegelerhebungen und Datenschutz .....	294
7. Energetische Mietspiegel .....	295
 <b>Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe</b>	
Glossar .....	297
 <b>Anhang</b>	
<b>A. Gesetzestexte und Materialien</b> .....	305
I. Bürgerliches Gesetzbuch §§ 557 ff. ....	305
II. Gesetz zur Regelung der Miethöhe ( <i>aufgehoben</i> ) .....	312
III. Entwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohn- raum (Mietspiegelgesetz – MSpG) mit Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 9/745) .....	322
IV. Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Untersuchung nicht preisgebundener Mietwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Mietenspiegelbefragungsverordnung) .....	331
<b>B. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln</b> .....	335
I. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1976 .....	335
II. Fortschreibung der Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1980 .....	349
III. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1997 .....	365
IV. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 .....	401
<b>C. Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreisüberhö- hungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz</b> .....	451
<b>D. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG</b> .....	461
<b>E. Liste von Gemeinden mit Mietspiegeln</b> .....	471
Sachregister .....	479