

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 Mietspiegelerstellung	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. Eleminierung von Diskriminierungsmieten	142
3. Eleminierung 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) Die 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) Ausgetauschter Mietspiegel	164
V. Der qualifizierte Mietspiegel	166
1. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	166
a) Allgemeines	166
b) Der Begriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze	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) Anerkennung 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 Schließen: 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 Gesichtspunkten	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

Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe

Glossar	297
----------------------	------------

Anhang

A. Gesetzestexte und Materialien	305
I. Bürgerliches Gesetzbuch §§ 557ff.	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 Wohnraum (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 (Mietspiegelbefragungsverordnung)	331
B. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	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
C. Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz	451
D. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	461
E. Liste von Gemeinden mit Mietspiegeln	471
Sachregister	479