

[illegible]

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln

Vorwort



Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen spielt in Deutschland für die Versorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle. Er bietet für über die Hälfte aller Haushalte überwiegend qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum. Ein wesentliches Anliegen der Wohnungspolitik ist es deshalb, das Funktionieren dieses wichtigen Marktes dauerhaft zu gewährleisten. Eine zentrale Rahmenbedingung hierfür ist das Mietrecht. Das deutsche Mietrecht regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Mietern und Vermietern und schafft einen fairen und angemessenen Interessenausgleich.

Markenzeichen unseres Mietrechts ist das seit dreißig Jahren bestens bewährte Vergleichsmietensystem, das seit 1998 in Ost- und Westdeutschland einheitlich gilt.

Mit dem zum 1. September 2001 in Kraft getretenen Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) sind bedeutsame Änderungen in Kraft getreten. Das Mietrecht wurde vereinfacht und inhaltlich modernisiert. Die bisher in mehreren Einzelgesetzen zersplitterten Regelungen wurden in einem verständlichen und übersichtlichen Gesetz zusammengefasst, das anwenderfreundlich gestaltet ist. Auch wurden gesellschaftliche Änderungen der letzten Jahrzehnte berücksichtigt.

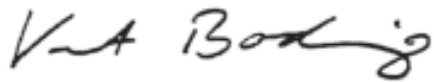
Ein wichtiges Ziel der Mietrechtsreform war es, die Effizienz des Vergleichsmietensystems zu erhöhen. Dies geschah durch die Stärkung der Rolle von Mietspiegeln. Zusätzlich zu dem bislang schon vorhandenen und bewährten einfachen Mietspiegel wurde der qualifizierte Mietspiegel mit seinen besonderen Anforderungen und Rechtsfolgen eingeführt.

Die vorliegende Broschüre ist in enger Zusammenarbeit des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministeriums für Justiz entstanden. Sie informiert ausführlich über alle wesentlichen Aspekte bei der Erstellung von Mietspiegeln. Darüber hinaus werden die Grundzüge des

Miethöherechts dargestellt und Hinweise zur Mietdatenbank gegeben.

Die Broschüre kann nur eine Orientierungshilfe bieten. Die grundlegende Entscheidung, ob ein Mietspiegel und ggf. welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll, oder ob möglicherweise der Aufbau einer Mietdatenbank vorteilhaft ist, müssen die Beteiligten vor Ort treffen.

Ich bin davon überzeugt, dass die vorliegenden Hinweise einen wichtigen Beitrag zu dieser Entscheidung leisten werden.



Kurt Bodewig

Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einleitung	9
1. Teil: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	11
1. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?	11
2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?	11
3. Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB.....	12
2. Teil: Die Erstellung von Mietspiegeln	16
I. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleichermaßen zu beachten?	16
1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	16
2. Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	17
a. Welche räumlichen Anforderungen müssen die Wohnungen erfüllen?	17
b. Welche Wohnungen erfüllen das Erfordernis der Vereinbarung oder der Änderung der Miete in den letzten vier Jahren?	17
c. Wie sind (ehemals) geförderte Wohnungen zu berücksichtigen?	18
d. Welche Wohnungen dürfen oder sollen aus sonstigen Gründen nicht berücksichtigt werden?	20
e. Bei welchen Wohnungen sollte über die Berücksichtigung nach den örtlichen Gegebenheiten entschieden werden?	21
3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	23
4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	24
5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?	26
6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	26
7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	27
8. Wie sind die Daten auszuwerten?	28
9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?	29
10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	30

11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	30
12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	31
13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	32
14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?	32
II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?	34
1. Was ist allgemein zu beachten?	34
2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?	35
a. Wahl der Erhebungsmethode	35
b. Befragungsbasis: Woraus und wie wird die Stichprobe gezogen?	36
c. Brutto- und Ergebnisstichprobe	36
d. Stichprobengröße	38
3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten?	39
- Tabellen- und Regressionsmietspiegel	39
a. Regressionsmietspiegel	40
b. Tabellenmietspiegel	40
4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietspannen berechnet?	41
5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	43
6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?	43
7. Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?	44
a. Anpassung mittels Index	45
b. Anpassung mittels Stichprobe	45
3. Teil: Exkurs - Mietdatenbanken	46
4. Teil: Anhang	50
1. Ablaufplanung der Mietspiegelerstellung	50
2. Wohnwertmerkmale	51
a. Art	51
b. Größe	52
c. Ausstattung	53

d. Beschaffenheit	54
e. Lage	55
3. Grundlagen der Befragung	56
a. Kontaktfragebogen	56
b. Hauptfragebogen	57
4. Methodik	62
a. Befragungsarten	62
b. Stichprobenarten	66
5. Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel	69
6. Weiterführende Hinweise, Literaturquellen	71
a. Allgemeine Literatur	71
b. Regressionsmethode und Tabellenmethode	72
c. Mietdatenbank	73

Einleitung

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Im Rahmen der zum 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde das bewährte Institut des Mietspiegels weiter ausgebaut und zusätzlich zum bisherigen einfachen Mietspiegel der sog. qualifizierte Mietspiegel geschaffen. Dieser muss bestimmte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten sollen, dass er das Mietpreisniveau möglichst zutreffend wiedergibt. Sind diese Anforderungen erfüllt, ergeben sich daraus besondere Rechtsfolgen. Durch die Schaffung des qualifizierten Mietspiegels wollte der Gesetzgeber den einfachen Mietspiegel nicht abwerten,

sondern den potenziellen Mietspiegelerstellern eine zusätzliche, hochwertige Alternative anbieten. Der einfache Mietspiegel soll nach dem Willen des Gesetzgebers weiterhin als kostengünstiges Instrument mit den bisherigen Regelungen erhalten bleiben.

Die vorliegende Broschüre gliedert sich in vier Teile. Im ersten Teil werden die Bedeutung von Mietspiegeln, die verschiedenen Arten von Mietspiegeln und das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB dargestellt. Der zweite Teil befasst sich mit der eigentlichen Erstellung von Mietspiegeln. In seinem ersten Abschnitt wird auf alle wesentlichen Fragen der Mietspiegelerstellung eingegangen, die einfache und qualifizierte Mietspiegel gleichermaßen betreffen. Anschließend wird im zweiten Abschnitt dargestellt, was bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zusätzlich zu beachten ist. Durch diesen Aufbau soll bewusst auch mit der vorliegenden Broschüre klargestellt werden, dass das Gesetz den einfachen Mietspiegel als vollwertigen Mietspiegel ansieht. Im dritten Teil werden die gesetzlichen Grundlagen und bisherigen Erfahrungen im Hinblick auf das

neu eingeführte Instrument der Mietdatenbank erörtert. Der abschließende vierte Teil enthält als Anhang praktische Hinweise und Hilfestellungen sowie vertiefende Informationen zu einigen, in der Broschüre angesprochenen Themen.

1. Teil: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln

1. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann (vgl. hierzu 1. Teil, Kapitel 3.)

Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Schließlich können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?

Das Gesetz unterscheidet seit der Mietrechtsreform einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere

Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff einfache Mietspiegel herausgebildet.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein **und**
- er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind:

- **Mitteilungsverpflichtung:** Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungs-

verfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

- **Vermutungswirkung:** Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

3. Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB?

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb gewisser Zeitabschnitte Anpassungen der Miete erforderlich werden. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können sich Vermieter und Mieter während des Mietverhältnisses jederzeit über eine Änderung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Sie können aber auch bereits bei Abschluss des

Vertrages Mieterhöhungen vereinbaren, und zwar als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB).

Über die Möglichkeiten zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, -

abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) - seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und

- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere stützen auf

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich be-

stellten und vereidigten Sachverständigen oder

- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Hinsichtlich der einzelnen Begründungsmittel ergeben sich folgende Unterschiede:

- (1) Der Vorteil von **Mietspiegeln** liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung. Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, der Angaben zu vergleichbaren Wohnungen enthält, so sprechen für dessen Verwendung

als Begründungsmittel auch die ohnehin bestehende Pflicht zur Angabe der Miethöhe und die gesetzliche Vermutungswirkung im Prozess.

- (2) Zur **Mietdatenbank** lassen sich Aussagen derzeit nur schwer treffen, da in Deutschland bislang lediglich in Hannover eine Mietdatenbank existiert (vgl. hierzu den Exkurs im 3. Teil). Ob die Gerichte Mietdatenbanken künftig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen werden, wird maßgeblich von ihrer Qualität abhängen.
- (3) Die Erstellung von **Sachverständigengutachten** verursacht in der Regel für den Vermieter die höchsten Kosten. Die zuverlässige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen setzt zudem voraus, dass diesem die Mieten vergleichbarer Wohnungen in hinreichend großer Zahl bekannt sind.
- (4) Die **Benennung von drei Vergleichswohnungen** ist für den Vermieter ein einfaches und preisgünstiges Begrün-

dungsmittel, wenn er über entsprechende Informationen verfügt. Allerdings ist die Datengrundlage bei drei Wohnungen sehr gering, so dass ein Mieter nicht überprüfen kann, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet, oder ob es sich bei den Wohnungen nur um „Ausreißer nach oben“ handelt. Aus diesem Grund kann auch im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Benennung von Vergleichswohnungen bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Die Anforderungen an die Qualität des Mietspiegels sind hierbei unterschiedlich. An die Qualität eines Mietspiegels als Begründungsmittel werden keine

besonderen Anforderungen gestellt. Für die Verwendbarkeit eines Mietspiegels als Mittel zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess kommt es dagegen entscheidend auf dessen Qualität an.

Das Gericht kann und wird seiner Entscheidung die Werte eines Mietspiegels insbesondere dann zugrunde legen, wenn dieser die erforderlichen Formalien des Aufstellungsverfahrens erfüllt und das Gericht von der Richtigkeit der ausgewiesenen Werte überzeugt ist. Letzteres wird umso eher der Fall sein, je sorgfältiger der Mietspiegel erstellt wurde und je eher sich diese Erstellung nachvollziehen lässt. Hierbei kommt es beispielsweise darauf an, welche Daten der Mietspiegelerstellung zugrunde gelegt wurden, wie aktuell die Daten waren und wie sie ausgewertet wurden.

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die - durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare - Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

2. Teil: Die Erstellung von Mietspiegeln

1. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleichermaßen zu beachten?

1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?

Mietspiegel können von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Es genügt hierbei, wenn ein Interessenverband den Mietspiegel erstellt und der andere Interessenverband ihn anerkennt. Möglich ist auch, dass Dritte einen Mietspiegel erstellen und dieser von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter- oder Vermieterverbände, müssen nicht auf beiden Seiten sämtliche Verbände beteiligt werden.

In der Praxis wird der Mietspiegel häufig von der Gemeinde erstellt und die Interessenverbände werden über einen „Arbeitskreis Mietspiegel“ an dem Erstellungsprozess beteiligt. Der Vorteil hieran ist, dass die Beteiligung der Interessenvertreter das Vertrauen in die ausgewiesenen Mieten erhöht. Obwohl die Anerkennung des Mietspiegels durch die beteiligten Interessenvertreter in diesem Fall nicht erforderlich wäre, ist sie in der Praxis üblich und sollte wegen der erhöhten Akzeptanz angestrebt werden. Den Interessenvertretern sollte möglichst bereits in der Anfangsphase Gelegenheit gegeben werden, an der Erstellung des Mietspiegels mitzuwirken.

Die Beteiligung weiterer Sachverständiger, die über Kenntnis des örtlichen Mietpreisgefüges verfügen, z. B. von Vertretern der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, Maklerorganisationen und Mietrichtern, hat sich in der Praxis als hilfreich erwiesen. Da bei der Mietspiegelerstellung regelmäßig personenbezogene Daten verwendet werden, sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw., sofern an der Mietspiegelerstellung keine öffentliche Stelle beteiligt ist, die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Daten-

schutz beteiligt werden (vgl. hierzu 2. Teil, Kapitel I.6.).

Wenn ein Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden erstellt werden soll, müssen alle betroffenen Gemeinden oder die Interessenverbände aus allen Gemeinden an der Mietspiegelerstellung beteiligt sein oder den Mietspiegel anerkennen.

2. Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?

a. Welche räumlichen Anforderungen müssen die Wohnungen erfüllen?

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen. Die Erstellung eines Mietspiegels für die Gebiete mehrerer Gemeinden ist sinnvoll, sofern die Wohnungsmarktverhältnisse hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der

Mietenstruktur miteinander vergleichbar sind. Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Ein Mietspiegel kann auch außerhalb des Gebietes, für das er erstellt worden ist, Bedeutung für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren erlangen. Für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens ist dies ausdrücklich in § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB geregelt.

b. Welche Wohnungen erfüllen das Erfordernis der Vereinbarung oder der Änderung der Miete in den letzten vier Jahren?

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (**Neuvertragsmieten**) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (**geänderte Bestandsmieten**).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind die Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Sollen sich die Angaben des Mietspiegels beispielsweise auf den 31. März 2003 beziehen, so sind diejenigen Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 1. April 1999 bis zum 31. März 2003 neu vereinbart oder geändert wurde.

Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge.

Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat.

Neben Neuvertragsmieten sind damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Vertraglich vereinbarte Änderungen der Miete. Es kommt nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an, sondern darauf, ob sich die

tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten vier Jahre verändert hat.

- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB (bis 31.8.2001 § 2 MHG).
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung, § 559 BGB (bis 31.8.2001 § 3 MHG).
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmietvereinbarungen, § 557a BGB.
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen, § 557b BGB.
- Mieterhöhungen wegen Kapitalkostensteigerungen, § 5 MHG (bis 31.8.2001 möglich gewesen).

c. Wie sind (ehemals) geförderte Wohnungen zu berücksichtigen?

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe **unmittelbar** festgelegt

wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Folgende Wohnungen sind **nicht** zu berücksichtigen:

- Wohnungen des ersten, zweiten und dritten Förderwegs gemäß II. WoBauG (im dritten Förderweg nur, soweit Mietbegrenzungen festgelegt worden sind).
- Geförderte Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz, bei denen durch Förderzusage eine Miete festgelegt worden ist.
- Wohnungen, bei denen sonstige Förderungen gewährt wurden und bei denen die anfängliche Miete, Erhöhungen oder Obergrenzen als fester Betrag oder durch ein vorgegebenes Berechnungsverfahren unmittelbar vorgegeben sind. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob sich die Begrenzung, z. B. bei einer Mietobergrenze, angesichts der jeweiligen Marktverhältnisse tatsächlich auswirkt.
- Wohnungen in Sanierungsgebieten, für die auf der Grundlage der Sanierungssatzung

Mietobergrenzen festgelegt wurden. Das gleiche gilt für Wohnungen in Milieuschutzgebieten.

Ist eine der beschriebenen Wohnungen vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung entfallen, so kommt es für die Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung darauf an, ob **nach Fortfall der Preisbindung** ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder zumindest eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Vierjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu be-

rücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen **ausschließlich** zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

d. Welche Wohnungen dürfen oder sollen aus sonstigen Gründen nicht berücksichtigt werden?

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist. Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leer stehende Wohnungen.
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Maßgeblich ist, ob ein allgemeiner Wohnbedarf von unbestimmter Dauer oder ein Sonderbedarf gedeckt werden soll. In der Regel wird vorübergehender Gebrauch ein Jahr nicht übersteigen.

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um

- möblierten oder teilmöblierten Wohnraum auch außerhalb der Vermieterwohnung. Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die - teilweise aufgrund landesgesetzlicher Regelungen - für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, z. B. Einbauküchen. Diese sollen bei der Mietspiegelerstellung herangezogen werden.
- Untermietverhältnisse (ohne gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB).
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen (soweit nicht bereits von § 549 Abs. 3 BGB erfasst), Internaten und Seminaren, so-

weit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt.

- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten.

e. Bei welchen Wohnungen sollte über die Berücksichtigung nach den örtlichen Gegebenheiten entschieden werden?

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung (hierunter sind Hauptmietverträge über Etagenwohnungen mit Küche, Bad und Toilette zu verstehen) unterscheiden oder selten auftreten. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung mit erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese aufgenommen werden sollen.

Dies gilt für folgende Typen von Wohnungen und Mietverhältnissen:

- Besondere Wohnungstypen, wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Penthouse-, Maisonettewohnungen und Apartments.
- Besondere Nutzungstypen, wie z. B. Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam benutzt werden.
- Wohnraum, der teilweise untervermietet wird.
- Dienst- oder Werkwohnungen. Bei Dienst- und Werkwohnungen haben sich die Mieten häufig nicht frei am Wohnungsmarkt gebildet, sondern wurden aufgrund einer Koppelung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart. Damit kann die erforderliche Vergleichbarkeit der Wohnungen mit anderen Wohnungen des freien Wohnungsmarktes fehlen. Der Mietspiegelter muss vor dem Hinter-

grund der konkreten Vermietungspraxis in der Gemeinde entscheiden, ob und inwieweit dieses Wohnungsmarktsegment für den Mietspiegel berücksichtigt werden kann. Die Einbeziehung kommt z. B. in Betracht, wenn die Mieten für Dienst- und Werkwohnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen oder wenn die Preisbildung für Dienst- und Werkwohnungen nach einer bestimmten Systematik erfolgt, die im Mietspiegel durch ein System von Zu- und Abschlägen in nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden kann.

Aus Kostengründen kann es darüber hinaus sinnvoll sein, Wohnungsteilmärkte bei der Erstellung des Mietspiegels nicht zu berücksichtigen, die in der Gemeinde lediglich geringe Bedeutung haben.

3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?

Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht festgelegt. Nach allgemeiner Auffassung setzt sich die Miete aus den Bestandteilen Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung) und den Betriebskosten nach § 556 BGB zusammen.

<div> <div>Heizkosten (Wärme und Warmwasser)</div> <div>Umfang der in der Miete enthaltenen kalten Betriebskosten</div> </div>	Heizkosten werden zusätzlich bezahlt	Heizkosten sind in der Miete enthalten
Alle kalten Betriebskosten sind in der Miete enthalten	Bruttokaltmiete	Bruttowarmmiete oder (Voll-) Inklusivmiete
Einige, aber nicht alle kalten Betriebskosten sind in der Miete enthalten	Teilinklusivkaltmiete	Teilinklusivwarmmiete
Kalte Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten	Nettokaltmiete oder Grundmiete	Nettowarmmiete

Zur Vergleichbarkeit der Mieten ist es erforderlich, im Mietspiegel einen einheitlichen Mietbegriff zu verwenden. Da sich beim Abschluss von Mietverträgen in den letzten Jahren die Vereinbarung von Nettokaltmieten durchgesetzt hat, sollte im Mietspiegel generell die Nettokaltmiete (Grundmiete) ausgewiesen werden. Je nach Maßgabe der örtlichen Wohnungsmarktbedingungen können sich die an der Mietspiegelerstellung Beteiligten jedoch auch auf einen anderen der o. g. Mietbegriffe für den Miet-

spiegel verständigen. Alle Mieten, die bei der Erstellung berücksichtigt werden, sind dann ggf. auf den dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietbegriff umzurechnen. Die Bereinigung ist unabhängig davon erforderlich, ob die Mietvertragsparteien die Umlage der Betriebskosten in Form einer Vorauszahlung, über die einmal jährlich abgerechnet wird, oder in Form einer Pauschale vereinbart haben.

Die Festlegung auf den Mietbegriff muss bereits im Vorfeld der Mietspiegelerstellung erfolgen, damit auch die zur Bereinigung erforderlichen Daten erfasst werden können. In Befragungen sind hierzu neben den Angaben zur Miethöhe auch Daten zu den in der Miete enthaltenen bzw. gesondert berechneten Betriebskostenarten kalte Betriebskosten und Heizkosten zu erheben.

Zur Bereinigung der Mieten können durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen werden, die sich z. B. aus der Erhebung ergeben oder die von den örtlichen Wohnungsunternehmen oder den Haus- und Grundeigentümervereinen zur Verfügung gestellt werden. Die durchschnittlichen Betriebskostensätze sollten auch in den Anwendungshinweisen zum Mietspiegel veröffentlicht werden. Dadurch können Mieter und Vermieter ihre Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miete umrechnen.

Hinsichtlich Schönheits- und Kleinreparaturen hat sich in der Praxis der Formularverträge die Abwälzung der Kosten auf den Mieter durchgesetzt. Der Mietspiegel sollte von diesem Regelfall ausgehen. Es sollte deshalb im Textteil des Mietspiegels angege-

ben werden, wie Mieten, die Kosten für Schönheits- und/oder Kleinreparaturen enthalten, zu bereinigen sind.

Darüber hinaus sollte bei der Ermittlung der Miete auch die Vermietung von Garagen bzw. Stellplätzen berücksichtigt werden. Für den Fall, dass für deren Vermietung keine gesonderten Kosten neben der Miete ausgewiesen sind, sollte auch dazu im Textteil des Mietspiegels angegeben werden, wie die Bereinigung zu erfolgen hat.

4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?

Der Gesetzgeber hat in § 558 Abs. 2 BGB abschließend die Wohnwertmerkmale benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Dies sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Auf den Wohnungsmärkten haben neben diesen Wohnwertmerkmalen weitere, überwiegend subjektive Merkmale, wie z. B. die Wohndauer, Einfluss auf die Miethöhe. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Mieten dürfen derartige Einflüsse nicht berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die Wohnwertmerkmale kurz vorgestellt, eine ausführliche Darstellung findet sich im 4. Teil, Anhang, Kapitel 2. und Kapitel 3.b.

Art: Unter dem Wohnwertmerkmal Art wird vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden. Unterscheidungsmerkmale sind u. a. abgeschlossene und nichtabgeschlossene Wohnung, Altbau- oder Neubauwohnung, Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung.

Größe: Über die Wohnungsgröße können unterschiedliche Wohnungsteilmärkte voneinander abgegrenzt werden. Die Wohnungsgröße hat erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an der Erklärung der Mietpreisdifferenzen. In der Regel sind die Quadratmetermieten kleinerer Wohnungen höher als diejenigen größerer Wohnungen.

Ausstattung: Unter dem Wohnwertmerkmal Ausstattung wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt. Besonders mietpreisbildend sind dabei in der Wohnung eingebaute Ausstattungen wie z. B. Heizung, Badausstattung,

Wandschränke und Bodenbeläge. Aber auch räumliche Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Kellerräume, Speicherräume oder Waschküchen, haben Einfluss auf die Höhe der Miete.

Beschaffenheit: Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. In der Praxis spielt dabei das Baualter als Indikator für die Bauweise und den Baustandard eine wesentliche Rolle. Die bisher übliche Unterteilung nach Baualtersklassen sollte aufgrund der sich am Ort wandelnden Gegebenheiten möglichst bei jedem Mietspiegel überprüft werden. Insbesondere die Einordnung modernisierter Altbauwohnungen in Baualtersklassen sollte in den Anwendungshinweisen zum Mietspiegel näher beschrieben werden.

Lage: Die Lage stellt ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal dar. Wohnlagen können individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Be-

deutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z. B. einfach, mittel, gut) bewährt.

5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?

Welche Daten bei der Erstellung eines Mietspiegels benötigt werden, hängt von der Art des zu erstellen den Mietspiegels, den örtlichen Gegebenheiten, den vorhandenen Datenquellen und der gewünschten Differenziertheit des Mietspiegels ab. Für einfache Mietspiegel enthält das Gesetz keine Vorgaben hinsichtlich der benötigten Daten.

Die Datenbeschaffung ist durch Erhebung neuer oder Nutzung vorhandener Daten möglich. Umfassende Daten lassen sich durch eine repräsentative Erhebung der mietspiegelrelevanten Mieten beschaffen. Alternativ dazu ist auch der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände möglich, z. B. aus aktuellen Datensammlungen am Ort vertretener Woh-

nungsunternehmen. Dies bietet sich an, wenn am Ort wenige Wohnungsunternehmen Eigentümer großer Teile des Bestandes sind. Häufig werden solche Datenbestände aber auch verknüpft mit Erhebungen der Mieten in den übrigen, von kleineren Anbietern gehaltenen Beständen.

Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände findet vor allem Anwendung bei teilrepräsentativen und ausgehandelten Mietspiegeln.

Zu den besonderen Anforderungen bei qualifizierten Mietspiegeln vgl. 2. Teil, Kapitel II.2.

6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

Bei der Erstellung und Fortschreibung eines Mietspiegels sind datenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, wenn in Form von Vermieter- oder Mieterbefragungen oder bei Nutzung vorhandener Datenbestände personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet oder genutzt werden. Dies ist regelmäßig der Fall, da unter personenbezogenen Daten Einzelangaben zu verstehen sind, die über die Verhältnisse einer natürlichen Person (des Betrof-

fenen) Auskunft geben können. Angaben über Wohnungen sind bereits dann personenbezogene Daten, wenn aus ihnen Rückschlüsse auf die jeweiligen Wohnungsmieter gezogen werden können (z. B. bei Angabe der Wohnungsadresse).

Bei der Erhebung und möglicherweise auch bei der weiteren Verarbeitung und Nutzung von Daten wird aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben vor allem zu beachten sein, dass die danach erforderlichen Einwilligungen der Betroffenen vorliegen. Dies gilt bei einer Direkterhebung durch Umfrage beim Betroffenen. Es kann aber auch gelten, wenn Dritte befragt werden oder ein Rückgriff auf vorhandene Datenbestände erfolgen soll, die personenbezogene Daten enthalten. Zur Anwendung können Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der Landesdatenschutzgesetze kommen. Das Bundesdatenschutzgesetz gilt bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten durch öffentliche Stellen des Bundes und durch nicht öffentliche Stellen, z. B. Forschungs- und Beratungsinstitute oder Wissenschaftler. Die Landesdatenschutzgesetze gelten für öffentliche Stellen der Länder, Gemeinden und Landkreise.

Zur Klärung der rechtlichen Situation, insbesondere in Fragen der praktischen Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, sollten deshalb frühzeitig der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.

Darüber hinaus kommt die Anwendung von Landesstatistikgesetzen in Betracht, wenn eine kommunale Stelle eine Datenerhebung selbst durchführt oder veranlasst. Nach einigen Landesstatistikgesetzen dürfen Kommunalstatistiken nur aufgrund einer gesetzlichen Grundlage, in der Regel einer Satzung, erstellt werden.

7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?

Mietspiegel können streng genommen die ortsübliche Vergleichsmiete nur für den Zeitpunkt der Datenerhebung richtig wiedergeben. Wohnungsmärkte und mit ihnen die Wohnungsmieten können sich aber durchaus dynamisch entwickeln. Damit ein Mietspiegel seine Befriedungsfunktion erfüllen kann, kommt der Aktualität der verwende-

ten Daten eine große Bedeutung zu. Dabei steht die Erstellung eines Mietspiegels im Spannungsfeld zwischen der Repräsentativität, die - je nach Größe der Gemeinde - eine zeitlich mehr oder weniger aufwändige Primärerhebung erfordert, und der Aktualität der Daten. Beide Erfordernisse müssen gegeneinander abgewogen werden. Höchstmögliche Aktualität sollte ebenso wenig auf Kosten der Qualität der Daten gehen, wie andererseits aufwändige Erhebungs- und Auswertungsarbeiten auf Kosten der Aktualität gehen dürfen.

Bei der Zeitplanung ist daher unbedingt zu beachten, dass zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels ein möglichst kurzer Zeitraum liegt. Ansonsten droht der Mietspiegel, insbesondere bei einem dynamischen Wohnungsmarkt, seine Aktualität zu schnell einzubüßen und noch vor der Anpassung seine Befriedungsfunktion zu verlieren.

Zur Sicherung der Aktualität sollen Mietspiegel zudem im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden

(vgl. hierzu 2. Teil, Kapitel I.13. und II.7.).

8. Wie sind die Daten auszuwerten?

Das Gesetz schreibt für den einfachen Mietspiegel keine bestimmte, insbesondere keine wissenschaftliche Auswertungsmethode vor. Gleichwohl sollten die Ersteller einfacher Mietspiegel darauf achten, dass der Mietspiegel ein möglichst genaues Bild der Realität wiedergibt. Daher ist es auch für die Ersteller einfacher Mietspiegel von Vorteil, wenn sie ihre Auswertung auf eine möglichst breite und aktuelle Datenbasis stützen können.

Sollen vorhandene Datenbestände ausgewertet werden, muss dies nicht mittels wissenschaftlicher Auswertungsmethoden erfolgen, sondern kann auch auf der Grundlage einvernehmlicher Bewertungen durch lokale Wohnungsmarktextperten geschehen. Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um ein willkürliches oder sachfremdes Aushandeln, sondern um eine in der Praxis bewährte Vorgehensweise. Vorteil solcher Mietspiegel ist es, dass auf einfachem Wege vorhandene Datensammlungen genutzt werden können. Derart erstellte Mietspiegel können den örtlichen Mietwohnungsmarkt für die

Begründung von Mieterhöhungen ausreichend exakt abbilden. Ihre befriedende Wirkung hängt u. a. entscheidend vom Grad der Anerkennung ab, den sie in ihrer Gemeinde genießen. In diesem Sinn haben auch einvernehmlich aufgestellte Mietspiegel eine große Befriedungsfunktion im außergerichtlichen Bereich.

Bei qualifizierten Mietspiegeln sind anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethoden anzuwenden (vgl. hierzu 2. Teil, Kapitel II.3.).

9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?

Ein Mietspiegel muss einen Zahlenteil mit der Darstellung von Mietwerten, aus dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, und einen erläuternden Textteil enthalten.

Im Zahlenteil muss der Mietspiegel das Mietniveau ausweisen. Die Darstellung der Mietwerte sollte nach bestimmten Kriterien, z. B. nach Lage, Baualter, Wohnfläche, geordnet werden.

Mietspiegel sollten die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne ausweisen. Werden zusätzlich Mittelwerte ausge-

wiesen, können sie z. B. als Median (Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht) oder als arithmetisches Mittel (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt werden.

Im Textteil des Mietspiegels sollten Anwendungshinweise mit allen zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein. Hierzu zählen:

- Informationen zum zeitlichen Geltungsbereich, insbesondere der vom Ersteller festgelegte Geltungsbeginn;
- Informationen zum räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich;
- Hinweise zur Einordnung der Wohnungen in bestimmte Tabellenfelder;
- Erläuterungen zur Handhabung bestimmter Wohnwertmerkmale;
- Erläuterungen zur Berechnung etwaiger Zu- und Abschläge.

Selbstverständlich können im Textteil weitere Informationen enthalten sein, insbesondere können die Mietspiegelersteller und das Verfah-

ren der Mietspiegelerstellung dargestellt sein. Da es sich hierbei häufig um umfangreiche Ausführungen handeln wird, ist die Darstellung in einer gesonderten Dokumentation in Betracht zu ziehen.

10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?

Beim einfachen Mietspiegel schreibt das Gesetz eine gesonderte Dokumentation der Mietspiegelerstellung nicht vor. Eine solche kann aber durchaus zu empfehlen sein, um die Erstellung des Mietspiegels nachvollziehbar zu machen und dadurch das Vertrauen in die ausgewiesenen Werte zu erhöhen. Soll ein Mietspiegel nicht nur als Begründungsmittel im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren verwendet werden, sondern auch zum Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess herangezogen werden können, so ist es erforderlich, dass anhand der Dokumentation die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung nachvollzogen werden können. Nur so kann das Gericht prüfen, ob die im Mietspiegel dargestellten Werte die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

In der Dokumentation sollten die Datengrundlage, ggf. die Datenerhebung und das Verfahren der Datenauswertung dargestellt werden. Es können auch Angaben über den oder die Ersteller des Mietspiegels gemacht werden. Die Dokumentation ist von dem stets erforderlichen Textteil eines Mietspiegels zu unterscheiden, der die zur Anwendung des Mietspiegels erforderlichen Angaben enthält. Soll die Erstellung des Mietspiegels nur knapp dokumentiert werden, kann dies selbstverständlich auch im Textteil des Mietspiegels geschehen.

Zu den besonderen Anforderungen an die Dokumentation qualifizierter Mietspiegel vgl. 2. Teil, Kapitel II.5.

11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.

Eine von nur einem Interessenverband erstellte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete wird jedoch erst dann

zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn die Gemeinde oder der jeweils andere Verband sie anerkennt. Entsprechend ist dies bei einer von Dritten erstellten Übersicht der Fall, wenn die Gemeinde oder die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern sie anerkennen.

Zur Rechtsnatur der Anerkennung und zu den besonderen Anforderungen bei qualifizierten Mietspiegeln vgl. 2. Teil, Kapitel II.6.

12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?

Nach § 558c Abs. 4 BGB sollen Mietspiegel und ihre Änderungen veröffentlicht werden. Mietspiegel können ihre Funktion nur erfüllen, wenn sie auch bekannt sind. Dies gilt auch für die Anpassung von Mietspiegeln.

Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben, insbesondere ist ein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren nicht erforderlich. Mögliche und sinnvolle Wege der Veröffentlichung sind die Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde, die Veröffentlichung in örtlichen Tageszeitungen, die Herausgabe einer Bro-

schüre und das Einstellen des Mietspiegels in das Internet.

Die Veröffentlichung verlangt nicht zwingend, dass der Mietspiegel kostenlos verteilt oder als vollständiges Werk, d. h. Zahlen- und Textteil, im Amtsblatt oder einer Tageszeitung abgedruckt wird. Für den Fall, dass er als Broschüre über das Rathaus, die Geschäftsräume der Mieter- oder Vermieterverbände oder über den örtlichen Buchhandel entgeltlich vertrieben werden soll, empfiehlt sich jedoch dringend ein öffentlichkeitswirksamer Hinweis hierauf.

Die Veröffentlichung der Dokumentation in Amtsblatt oder Tageszeitung ist hingegen nicht notwendig. Sie ist oft sehr umfangreich und zudem zum unmittelbaren Verständnis des Mietspiegels nicht erforderlich. Im Hinblick auf ihre Funktion, das Verfahren und die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung nachvollziehbar zu machen, sollte sie den interessierten Kreisen auf Nachfrage (ggf. entgeltlich) zur Verfügung gestellt werden.

13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?

Eine Pflicht zur Anpassung einfacher Mietspiegel an die Marktentwicklung besteht nicht. Nach § 558c Abs. 3 BGB sollen sie jedoch im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Diejenigen, die einen Mietspiegel erstellen können, können ihn auch anpassen. Bei der Anpassung müssen stets datenschutzrechtliche Belange geprüft werden (vgl. 2. Teil, Kapitel I.6.). Die Anpassung muss nicht von dem ursprünglichen Ersteller des Mietspiegels vorgenommen werden. In diesem Fall können Urheberrechte berührt sein.

Die Frage, wie einfache Mietspiegel anzupassen sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Denkbar ist, analog den Vorschriften für den qualifizierten Mietspiegel, der Anpassung eine Stichprobe oder den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde zu legen.

Ein einfacher Mietspiegel, der nach Ablauf von zwei Jahren nicht an die Marktentwicklung angepasst wird,

kann im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren weiterhin als Begründungsmittel verwendet werden (§ 558a Abs. 4 BGB), ist jedoch im Gerichtsverfahren nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr verwendbar.

Zu den besonderen Anforderungen an die Anpassung qualifizierter Mietspiegel vgl. 2. Teil, Kapitel II.7.

14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren sehr stark und sind abhängig von der Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und weiteren Einflussfaktoren, die mit dem Inhalt und dem Aufbau des Mietspiegels zusammenhängen. Es können folgende Kostenfaktoren benannt werden:

- Kosten für die Datenbeschaffung (ggf. einschließlich Lage-differenzierung), insbesondere die einer tatsächlichen Erhebung der Daten im Rahmen einer Befragung. Diese Kosten haben den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines Mietspiegels.

- Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten sowie für die Erstellung der Mietspiegeltabelle bzw. der Regressionsfunktion(en) und der textlichen Erläuterungen.
- Kosten für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Bei einem einfachen Mietspiegel, bei dem auf eine vorhandene Datengrundlage der Verbände zurückgegriffen wird, entstehen die geringsten Kosten. Deutlich höhere Kosten entstehen, wenn teilrepräsentative oder andere Datengrundlagen herangezogen werden, die zunächst beschafft und ausgewertet werden müssen. Die höchsten Kosten entstehen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, da dafür eine repräsentative Primärdatenerhebung vorgenommen werden muss.

Die genauen Kosten lassen sich nur für den Einzelfall bestimmen. Dabei spielen auch Faktoren wie die Größe der Stichprobe, die Art der Veröffentlichung, die Erbringung von Teilleistungen durch die Kommunen oder Kooperationen mit ansässigen Universitäten eine Rolle.

Qualifizierte Mietspiegel werden in der Regel von Gemeinden erstellt. Dies muss aber nicht bedeuten, dass die

Gemeinden auch die Kosten alleine tragen. In der Praxis haben sich eine ganze Reihe von Möglichkeiten herausgebildet, wie die Gemeinden ihren Eigenanteil an den Kosten reduzieren können. Hierzu zählen:

- Beteiligung der Wohnungsmarktakteure, z. B. Wohnungsunternehmen, bedeutende Einzeleigentümer in einer Gemeinde, Haus- und Grundbesitzerverein, Mieterverein;
- Sponsoring: Beteiligung weiterer Akteure, die nur mittelbar von dem Mietspiegel profitieren, z. B. Banken, Sparkassen, Versicherungen;
- Übernahme von Teilleistungen durch die Verwaltung, Gebühren aus dem Verkauf der Broschüre bzw. Nutzungsgebühren für Internetanwendungen;
- Werbeeinnahmen durch Werbeflächen in der Broschüre bzw. auf der Internetseite.

II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?

1. Was ist allgemein zu beachten?

Damit ein Mietspiegel die zusätzliche Qualifikation als qualifizierter Mietspiegel¹ erhält, muss er weitere Voraussetzungen erfüllen:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen **und**
- Anerkennung durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik können folgende Mindestvoraussetzungen abgeleitet werden:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.

- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden sein.
- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit überprüfbar sein. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Dieses Erfordernis schließt zudem das Aushandeln von Mietspiegelwerten für qualifizierte Mietspiegel aus. Die wissenschaftlich anerkannten Grundsätze stehen auch bei einer Beteiligung eines Arbeitskreises Mietspiegel nicht zur Disposition.

¹Für bestimmte Mietspiegel gilt die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB: „Auf einen Mietspiegel, der vor dem 1. September 2001 unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem 1. September 2001 als solchen veröffentlicht hat. War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. In jedem Fall sind § 558a Abs. 3 und § 558d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind.“

2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?

Die dem Mietspiegel zugrunde zu liegenden Daten müssen repräsentativ sein, d. h. ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll.

Um die Repräsentativität der Daten zu gewährleisten, müssen in der Regel eigenständige Primärerhebungen auf der Basis von Zufallsstichproben durchgeführt werden (vgl. 2. Teil, Kapitel I.5. und 4. Teil, Anhang, Kapitel 4.b.). Bei einer Zufallsstichprobe hat jede Wohnung die gleiche Chance, in der Stichprobe vertreten zu sein.² Es muss zudem sichergestellt werden, dass alle Wohnungen mit ihren mietpreisbestimmenden Merkmalen in dieser Stichprobe annähernd im gleichen Verhältnis wie in der Grundgesamtheit enthalten sind. Das Verfahren der Datengewinnung muss nachvollziehbar sein.

Bei einer Primärdatenerhebung sind folgende Punkte zu beachten:

a. Wahl der Erhebungsmethode

Bei der Erhebungsmethode ist einerseits nach dem Adressaten der Erhebung – Mieter- oder Vermieterbefragung – und andererseits nach der Befragungsart – Telefoninterview, schriftliche oder persönliche Befragung – zu unterscheiden (Einzelheiten zu den Befragungsmöglichkeiten und -verfahren siehe 4. Teil, Anhang, Kapitel 4.a.).

Mieter- und Vermieterbefragung weisen spezifische Vor- und Nachteile auf, die vor dem Hintergrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes, der zur Verfügung stehenden Daten und des zur Verfügung stehenden Budgets abgewogen werden sollten. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass beide Verfahren im Wesentlichen zu gleichwertigen Ergebnissen führen. Vergleiche zwischen dem Antwortverhalten der Mieter und dem der Vermieter lassen jedenfalls keine systematischen, auf die unterschiedlichen Interessenlagen zurückzuführenden Abweichungen erkennen.

²Dies gilt im strengen Sinn nur für eine ungeschichtete Stichprobe. Für eine geschichtete Stichprobe muss die Wahrscheinlichkeit im Voraus definiert sein.

b. Befragungsbasis: Woraus und wie wird die Stichprobe gezogen?

Für die Ziehung der Stichprobe sollte die Datenquelle verwendet werden, die - auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Datenschutzes - sachgerecht und möglichst einfach zugänglich ist. Im Allgemeinen basieren Mietspiegelbefragungen auf einer Haushaltsdatei und/oder einer Gebäudedatei.

Bevor aus einer solchen Datei eine Zufallsstichprobe gezogen wird, sollte sie möglichst um alle Haushaltsadressen oder Wohnungen bereinigt werden, die nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen oder die nicht in den Mietspiegel aufgenommen werden sollen (welche Wohnungen dies sind, ist im 2. Teil, Kapitel I.2., beschrieben).

Diese Bereinigung sollte am besten mittels eines EDV-gestützten Abgleichs erfolgen. Beispielsweise können für Wohnungen, für die der Mietpreis im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, die Haushaltsadressen mit den Adressen dieser Wohnungen abgeglichen und die betroffenen Adressen als ungültig markiert werden.

Soweit kein automatischer Adressenabgleich möglich ist, sollte die Bereinigung der Adressdaten manuell erfolgen.

Am Ende der Bereinigung sollte eine Adressengrundlage mit einem möglichst hohen Anteil mietspiegelrelevanter Adressen stehen. Die aus diesen Adressen gezogene Zufallsstichprobe ist die sogenannte Bruttostichprobe.

c. Brutto- und Ergebnisstichprobe

Die Bruttostichprobe ist im weiteren Verlauf der Erhebung um Ausfälle, unplausible und unvollständige Fragebögen und um diejenigen nicht mietspiegelrelevanten Fälle zu bereinigen, die nicht schon im Vorfeld ausgesondert werden konnten. Hierdurch entsteht die Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle (vgl. Schaubild).

Um den Ansprüchen der Repräsentativität zu genügen, dürfen die Abweichungen zwischen Bruttostichprobe und Ergebnisstichprobe nicht zu groß sein. Der Grad der Abweichung wird besonders stark vom „Reinheitsgrad“ der Stichprobe beeinflusst, d. h. je we-

niger Adressen mit fehlerhaften Angaben behaftet sind, desto größer ist der Anteil verwertbarer Interviews.

Je besser die Bereinigung gelingt, desto höher ist der Anteil der Ergebnisstichprobe an der Bruttostichprobe und desto geringer kann bei gleichem Ergebnis der Stichprobenumfang sein. Dies ist in wirtschaftlicher Hinsicht besonders wichtig, da der Umfang der Stichprobe den wichtigsten Kostenfaktor bei der Erstellung des Mietspiegels darstellt.

Bruttostichprobe	
abzüglich	stichprobenneutraler Ausfälle: z. B. Adresse nicht gefunden, Wohnung zzt. leer
= bereinigte Bruttostichprobe	
abzüglich	stichprobensystematischer Ausfälle: z. B. Teilnahmeverweigerung, nicht angetroffen, krank
= Nettostichprobe und Ausschöpfungsquote (= Anteil Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe)	
abzüglich	fehlerhafter und/oder unvollständiger Fragebögen/Interviews
= Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle	
abzüglich	nicht mietspiegelrelevanter Fälle: z. B. wegen Überschreitens der 4-Jahresregel, Mietpreisbindung etc.
= Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle	

Die Ausschöpfungsquote kann durch schriftliche oder persönliche Erinnerungsaktionen erhöht werden.

d. Stichprobengröße

Die Erhebung sollte eine ausreichende Anzahl von gültigen Interviews für die Auswertung liefern (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle). Je weniger Mietwerte ausgewertet werden können, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die ermittelten Mieten das tatsächliche Mietniveau hinreichend genau abbilden.

Die Anforderungen an den Stichprobenumfang sind von Größe und Struktur des Wohnungsmarktes und von der Anzahl der Wohnwertmerkmale abhängig, die im Mietspiegel berücksichtigt werden sollen.

Auswirkungen auf den notwendigen Stichprobenumfang hat auch die Entscheidung, ob ein **Tabellen-** oder ein **Regressionsmietspiegel** erstellt werden soll (die Begriffe werden im 2. Teil, Kapitel II.3. ausführlich erläutert):

Bei **Tabellenmietspiegeln** ergibt sich der Umfang der Gesamtstichprobe aus folgenden Gesichtspunkten:

- Verteilung der Wohnungen in der Grundgesamtheit;
- Zahl der zu erwartenden Tabellenfelder;

- Mindestbesetzung von 30 Fällen bzw. Wohnungen je Mietspiegelfeld (dies gilt als Faustformel für den notwendigen Mindestumfang), vgl. hierzu auch 2. Teil, Kapitel II.3.b.;
- Sicherheitsreserven für fehlerhafte und unvollständige Fragebögen sowie für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen;
- Höhe der zu erwartenden Ausschöpfungsquote.

Unterstellt man den Ausweis von 40 Tabellenfeldern und berücksichtigt eine minimale Felddbesetzung von 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle), so ist eine Ergebnisstichprobe von mindestens 1.200 Wohnungen erforderlich. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Ausschöpfungsquote und von Sicherheitsreserven (siehe oben) wird die Bruttostichprobe um ein Mehrfaches höher sein und könnte bei ca. 3.000 bis 5.000 Wohnungen liegen.

Um die Bruttostichprobe möglichst klein zu halten, kann es daher sinnvoll sein, eine geschichtete Stichprobe zu ziehen. Bei der Bemessung der erforderlichen Bruttostichprobe ist nämlich zu

berücksichtigen, dass die Wohnungen in der Grundgesamtheit nicht gleichmäßig verteilt sind (vgl. hierzu auch 4. Teil, Anhang, Kapitel 4.b.). Eine geschichtete Stichprobe wird nicht aus der Gesamtheit aller bereinigten Adressen gleichmäßig, sondern mit unterschiedlichen Anteilen der einzelnen Wohnungstypen gezogen. Beispiel: Wenn in einem bestimmten Stadtgebiet relativ homogene Bestände von Mehrgeschosswohnungen aus einer bestimmten Bauperoche dominieren, die etwa die gleiche Miethöhe haben, ist hierfür eine geringere Stichprobe erforderlich als für eher kleinteilige, heterogene Wohnungsbestände mit sehr stark streuenden Mieten. Voraussetzung für die Ziehung einer geschichteten Stichprobe ist, dass Informationen darüber vorliegen, mit welchem Anteil die zu berücksichtigenden Wohnungsmarktsegmente in der Grundgesamtheit vertreten sind.

Bei **Regressionsmietspiegeln** genügen im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln kleinere Stichproben, weil dadurch, dass die Regressionsmethode die Informationen der gesamten Stichprobe ausnutzt, die Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel entfällt. Für kleinere Kommunen mit homogenem

Wohnungsbestand und entsprechend geringer Mietendifferenzierung empfiehlt sich eine Ergebnisstichprobe von mindestens 500 Wohnungen, bei größeren Kommunen von bis zu einem Prozent des relevanten Wohnungsbestandes.

3. Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? - Tabellen- und Regressionsmietspiegel

Als Methoden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel sind in der Wissenschaft die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt und werden in der Praxis angewandt.

Der Erstellungsprozess ist bei beiden Methoden ähnlich: Beide basieren auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung, und bei beiden wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit gleichwertigen statistischen Verfahren untersucht.

Die beiden Auswertungsmethoden werden nachfolgend näher erläutert.

a. Regressionsmietspiegel

Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt, und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal (z. B. die Größe der Wohnung, das Baualter, die Ausstattungsqualität) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es nicht „das“ Verfahren zur Erstellung eines Regressionsmietspiegels gibt, sondern verschiedene Varianten der Methode zur Anwendung kommen können. Welche angemessen ist, muss für den jeweiligen Wohnungsmarkt entschieden werden. Dies liegt insbesondere daran, dass zwischen einzelnen Wohnungsmerkmalen enge Beziehungen (Interaktionen) bestehen können. So finden sich in guter Wohnlage auch häufig Wohnungen mit guter Ausstattung, was es erschwert, die (höhere) Miete dem einen oder anderen Merkmal isoliert zuzurechnen.

Das Ergebnis der Regressionsmethode kann in eine allgemein verständliche und nachvollziehbare Darstellung gebracht werden, z. B. in die Form von Tabellen. Dies zeigen verschiedene Beispiele aus Städten, in denen diese Methode zur Anwendung kommt.

b. Tabellenmietspiegel

Der Tabellenmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnwertmerkmalen (z. B. Altbau, mit Bad, Größe unter 40 qm, einfache Wohnlage) bestimmt und in einem Mietspiegelfeld abgebildet.

Die Strukturierung der Tabellen darf bei einem qualifizierten Tabellenmietspiegel nicht willkürlich erfolgen. Es müssen hierzu vielmehr mit geeigneten wissenschaftlichen Methoden diejenigen Wohnwertmerkmale identifiziert werden, die den statistisch bedeutsamsten Einfluss auf die Miethöhe haben. Außerdem muss gewährleistet sein, dass die Tabellenfelder in sich möglichst homogen und gegenüber anderen Feldern möglichst verschieden sind. Es sollte möglichst nicht vorkommen, dass

Wohnungen verschiedener Tabellenfelder geringere Unterschiede aufweisen als Wohnungen innerhalb des gleichen Tabellenfeldes.

Es kann bei der Erstellung von Mietspiegeln vorkommen, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann für solche Tabellenfelder selbstverständlich dennoch ausgewiesen werden. Allerdings ist durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hinzuweisen, dass diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen (vgl. hierzu auch 2. Teil, Kapitel II.5.). Die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbundenen Rechtsfolgen treten für Wohnungen, die in diese Tabellenfelder einzuordnen sind, also nicht ein.

Ein Tabellenmietspiegel muss nicht auf wenige, die Miete stark beeinflussende Merkmale reduziert werden. Im Rahmen eines Systems von Zu- und Abschlägen oder eines Punktesystems können auch Merkmale mit geringerem Einfluss auf die Miethöhe statistisch ermittelt und angemessen berücksichtigt werden.

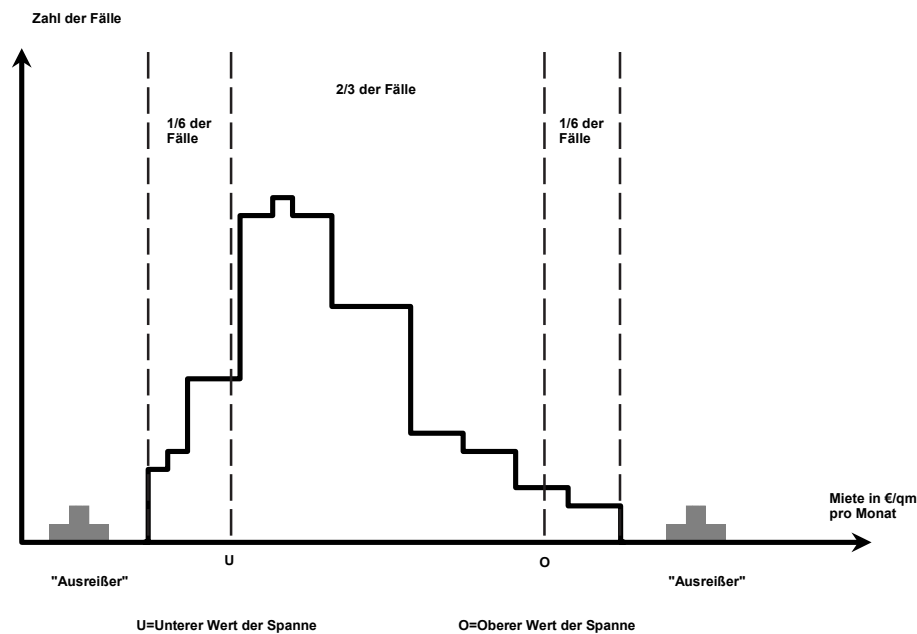
4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?

Die Praxis der Mietspiegelerstellung zeigt, dass durch die Mietspiegelwerte in der Regel nicht alle Mietunterschiede erklärt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits kaum jemals alle relevanten mitpreisbeeinflussenden Faktoren ermittelt werden können, und dass es sich andererseits bei Wohnungsmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Daraus folgt, dass sowohl bei Tabellen- als auch bei Regressionsmietspiegeln Spannen ausgewiesen werden sollten. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Ziel sollte eine einvernehmliche Beurteilung der Beteiligten sein. In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik beispielhaft für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:

- Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“: Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern
- Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala.



Erst nachdem die Ausreißermieten eliminiert sind, werden bei einer 2/3-Spanne jeweils ein Sechstel der Mieten am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.

5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können.

Die Dokumentation des qualifizierten Mietspiegels muss neben den im 2. Teil, Kapitel I.10. genannten Informationen insbesondere die angewandten Methoden ausführlich und möglichst verständlich darstellen. Ein solcher Methodenbericht muss Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte;
- Datengrundlage und Datenermittlung: Verfahren der Stichprobenziehung, Stichprobengröße, Befragungsart, Erhebungsinstrument (Fragebogen), Ausschöpfungsquote der Stichprobe, Verfahren der Plausibilisierung;
- Auswertung: Darstellung der Verfahren - Tabellen- oder Regressionsmietspiel - Darlegung der Verfahrens-

schritte, Darstellung der Mietwerte, Ausweisung von Spannen, Feldbesetzung (bei Tabellenmietspiegeln);

- ggf. Dokumentation der Anpassung.

6. Was ist bei der Anerkennung zu beachten?

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

Die Anerkennung durch die Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Ob dazu ein Ratsbeschluss erforderlich ist, ist eine Frage des Kommunalrechts. Abgrenzungskriterium dürfte regelmäßig sein, ob es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Dies wird in der Regel der Fall sein, sodass ein Ratbeschluss dann nicht erforderlich ist. Der Mietspiegel hat weder eine unmittelbare Folgewirkung für die Gemeinde noch eine bindende Außenwirkung. Er

begründet keine rechtlichen Verpflichtungen für die Gemeinde, sondern schafft lediglich mehr Rechtssicherheit bei den privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern.

Die Anerkennung eines Mietspiegels durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfordert eine darauf gerichtete Willenserklärung durch ein vertretungsberechtigtes Organ. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter- oder Vermieterverbände, genügt auf beiden Seiten die Anerkennung durch einen Verband.

7. Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?

Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Die Fristen für die Anpassung bzw. Neuauftellung eines Mietspiegels beginnen mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Der Geltungsbeginn sollte vom Mietspiegelersteller festgelegt werden und möglichst zeitnah an der Anerkennung liegen. Ist kein Geltungsbeginn festgelegt, so beginnen die Fristen mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels.

Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel; er kann aber weiterhin als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden.

Das Gesetz lässt zwei Arten der Anpassung zu: Die Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland sowie die Fortschreibung mittels einer Stichprobe. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt von der jeweiligen

Wohnungsmarktentwicklung ab und sollte vom Mietspiegelersteller bzw. dem Arbeitskreis Mietspiegel entschieden werden.

a. Anpassung mittels Index

Eine Indexfortschreibung bietet sich an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Mieten aller Wohnungen in einer Gemeinde sich seit der Erstellung des letzten Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben, es also zu keinen größeren strukturellen Veränderungen gekommen ist. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Mieten mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ergibt.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes und unaufwändiges Verfahren. Zwar kann die Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht überall exakt erfasst werden. Jedoch werden sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen bewegen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der

gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

b. Anpassung mittels Stichprobe

Liegen Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietenentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder auch für größere strukturelle Veränderungen des örtlichen Wohnungsmarktes vor, sollte eher das Stichprobenverfahren gewählt werden.

Die Anpassung mittels einer Stichprobe kann mit relativ kleinem Stichprobenumfang durchgeführt werden, wobei es sich anbietet, die Stichprobe auf Grundlage der vorangegangenen Befragung zu ziehen. In diesem Fall sind besondere datenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten.

3. Teil: Exkurs – Mietdatenbanken

Als zusätzliches Mittel für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens wurde durch die Mietrechtsreform die Mietdatenbank eingeführt. Gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch durch Bezugnahme auf eine Auskunft aus einer Mietdatenbank begründen.

Was ist unter einer Mietdatenbank zu verstehen?

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte (EDV-gestützte) Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Aus der Mietdatenbank können Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Welche praktischen Erfahrungen mit Mietdatenbanken liegen vor?

Praktische Erfahrungen liegen bisher nur in Hannover vor, wo seit 1977 von

einem dafür gegründeten Verein eine Mietdatenbank betrieben wird. In die dortige Datenbank werden die Mietangaben jedes Mieters oder Vermieters eingegeben, der eine Abfrage tätigt. Anfragenden Mietern bzw. Vermietern werden gegen entsprechendes Entgelt in der Regel die Adressen und Mietdaten von drei Vergleichswohnungen genannt. Zwei Wohnungen liegen dabei mit ihrer Miete dicht über dem für alle vergleichbaren Wohnungen ermittelten Mittelwert, eine weitere knapp darunter. Erfolgt aufgrund der Auskunft eine Mietänderung, so soll eine Rückmeldung erfolgen, welche in die Datei übernommen wird. Die Mietdatenbank Hannover wird somit aus den jeweiligen Anfragen von Mietern und Vermietern laufend aktualisiert.

Was ist beim Aufbau und Betrieb einer Mietdatenbank zu beachten?

Damit auf die ortsübliche Vergleichsmiete geschlossen werden kann, sind bei der Auswahl der Mietdaten zur Ermittlung der Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung die gesetzlichen Vorgaben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzu-

halten. Hier ist analog zur Erstellung von Mietspiegeln vorzugehen (vgl. 2. Teil, Kapitel I.2.). Die Betreiber der Mietdatenbank müssen die Angaben der Vermieter und Mieter entsprechend überprüfen.

Auch beim Aufbau einer Mietdatenbank muss ein einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Empfehlenswert ist der Aufbau einer Mietdatenbank auf der Basis von Nettomieten. Sind Betriebskosten in der Miete enthalten, müssen diese herausgerechnet werden (vgl. 2. Teil, Kapitel I.3.).

Um die Vergleichbarkeit der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu gewährleisten, sollten die gesammelten Mietdaten zudem möglichst differenziert erhoben werden.

Beim Aufbau und Betrieb einer Mietdatenbank sollten - unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben - die bei den am Ort ansässigen Interessenverbänden der Vermieter und Mieter vorhandenen Mietdaten möglichst umfassend genutzt werden. Sinnvoll ist es, wenn auch Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen den bei ihnen vorhandenen Datenbestand zur Verfügung stellen. Im

laufenden Betrieb sollten - wie in Hannover - die Mietangaben jedes Mieters oder Vermieters eingegeben werden, der eine Abfrage tätigt.

Zum Betreiben einer Mietdatenbank muss die dafür eingerichtete Stelle einen ständigen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Sie muss erreichbar sein, neue Anfragen sichten und auswerten, die Datensammlung weiterführen und neu aufbereiten. Ein wirtschaftlicher Betrieb der Mietdatenbank ist gewährleistet, wenn die entstehenden Kosten über Auskunftsgebühren gedeckt werden.

Wie erfolgt die Auskunftserteilung?

Auf der Basis der Mietdatenbank sollen Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Dies ist auf verschiedene Arten (auch in Kombination) denkbar:

- Benennung von drei oder mehr Vergleichswohnungen;
- Angabe von Mittelwerten;
- Angabe von Spannen.

Unter Beachtung ausreichender Fallzahlen ist es auch denkbar, über Mietdatenbanken differenzierte Auskünfte zu bestimmten Wohnwertmerkmalen (z. B. Ausstattungs-, Beschaffenheitsmerkmale), z. B. mit Hilfe eines Systems von Zu- und Abschlägen, zu erhalten.

Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

Besteht die Auskunft aus der Benennung von Vergleichswohnungen mit Adresse, genauer Lage im Gebäude etc., müssen bei der Datenerfassung Angaben festgehalten werden, die die jeweilige Wohnung identifizieren. In diesem Fall werden personenbezogene Daten erhoben und zum Zweck der künftigen Übermittlung gespeichert. Sofern die Mietdatenbank von einer nicht öffentlichen Stelle betrieben wird, muss diese die Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes beachten. Sollte die Mietdatenbank von einer öffentlichen Stelle betrieben werden, wären die Vorschriften des jeweiligen Landesdatenschutzgesetzes maßgeblich (vgl. 2. Teil, Kapitel I.6.). In den Fällen des Betriebes einer Mietdatenbank

wird das Erheben, Speichern oder Verändern von Daten zum Zweck der Übermittlung personenbezogener Daten nur mit schriftlicher Einwilligung des Betroffenen zulässig sein. Für die Betreiber einer Mietdatenbank bedeutet dies in der Praxis, dass bei der Erhebung von Daten bereits auf dem Erfassungsbogen ein Hinweis darauf zu geben ist, dass die Angabe der Daten freiwillig erfolgt und einer schriftlichen Einwilligung bedarf. Zudem muss eine Aufklärung darüber stattfinden, dass die Wohnungsdaten in der Mietdatenbank gespeichert und an Dritte zum Zweck der Ermittlung von Vergleichsmieten weitergegeben werden sollen. Um eine datenschutzgerechte Ausgestaltung des Verfahrens zu gewährleisten, sollte vor Errichtung einer Mietdatenbank in jedem Fall der Landesbeauftragte für den Datenschutz bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.

Wie kann eine hohe Akzeptanz erreicht werden?

Der wesentliche Unterschied der Mietdatenbank gegenüber einem Mietspiegel, der immer nur eine Momentaufnahme des Wohnungsmarktes darstellt, liegt in der fortlaufenden Erfassung von Daten.

Damit ermöglicht eine Datenbank grundsätzlich eine hohe Aktualität, weist aber gegenüber einem qualifizierten Mietspiegel bisher eine geringere Repräsentativität auf.

Um eine hohe Akzeptanz bei allen Beteiligten zu erhalten und zu sichern, sollte darauf geachtet werden, dass Mietdaten nicht einseitig in die Datenbank einfließen. Dies erfordert eine möglichst breite Datenbasis unter Beteiligung aller wesentlichen Akteure des örtlichen Wohnungsmarktes. Nur wenn die Verbände der Mieter- und Vermieterseite mitwirken und ihre eigenen Datenbestände zur Verfügung stellen, wird sich auch der Aufwand für den Betrieb der Datenbank in Grenzen halten und eine moderate Kalkulation der Auskunftsgebühren ermöglicht.

Dies ist Voraussetzung für eine rege Inanspruchnahme der Datenbank, die wiederum eine hohe Aktualität der Daten begünstigt, da mit jeder Abfrage neue, aktuelle Mietangaben in die Datenbank einfließen.

Für Auskünfte aus einer Mietdatenbank gilt - anders als beim qualifizierten Mietspiegel - keine Vermutung für die Richtigkeit der Angaben. Wenn die Auskünfte aktuell und verlässlich sind, kann gleichwohl eine hohe Akzeptanz erreicht werden.

4. Teil: Anhang

1. Ablaufplanung der Mietspiegelerstellung

Im Folgenden ist exemplarisch die Ablaufplanung für die Erstellung eines Mietspiegels dargestellt. Die Erstellung eines Mietspiegels gliedert sich in drei Phasen:

- In der ersten Phase - der Vorbereitungsphase - werden die Rahmenbedingungen festgelegt, insbesondere wer bei der Erstellung mitwirkt und welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll.
- In der zweiten Phase - der Erstellungsphase - werden die erforderlichen Daten beschafft und ausgewertet.
- In der letzten Phase - der Veröffentlichungsphase - wird der Mietspiegel der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der Zeitbedarf für die drei Phasen kann je nach Gemeinde und gewähltem Erstellungsverfahren sehr unterschiedlich sein.

Darüber hinaus sollte eine Dokumentation der für die Mietspiegelerstellung relevanten Aspekte erfolgen. Für den qualifizierten Mietspiegel ist eine Dokumentation vorgeschrieben (vgl. 2. Teil, Kapitel I.10. und II.5.).

Im Folgenden sind typischerweise anfallende Arbeitsschritte dargestellt. Ob alle Schritte erforderlich sind, hängt von der Art des Mietspiegels ab. Einzelne Arbeitsschritte können z. B.

- bei Mietspiegeln auf der Grundlage bereits vorhandener Daten teilweise entbehrlich sein (durch * gekennzeichnet) oder
- bei Mietspiegeln, die auf der Grundlage einvernehmlicher Wohnungsmarktexterten erstellt werden, zusätzlich hinzukommen (mit ** gekennzeichnet).

(1) Vorbereitungsphase:

- Entscheidung über die Einrichtung eines Arbeitskreises, ggf. Festlegung der Zuständigkeiten;
- Entscheidung über die Art des Mietspiegels;

- Entscheidung über die Finanzierung;
- Entscheidung darüber, ob der Mietspiegel selbst erstellt oder ob ein außenstehender Dritter beauftragt werden soll;
- Festlegung des Zeitplans;
- ggf. Festlegung des Stichtages für die Datenerhebung und Ausschreibung der Datenerhebung *;
- Klärung datenschutzrechtlicher Fragen.

(2) Erstellungsphase:

- Aufbereitung mietspiegelrelevanter Daten (Wohnungsbestand etc.);
- Beteiligung der Interessenvertreter usw. bei Zusammenstellung vorhandener Daten **;
- Festlegung des Fragebogeninhalts in Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere auch den Interessenvertretern;
- Stichprobenziehung *;
- Datenerhebung/Befragung *;
- Zusammenstellung der Daten;
- Plausibilitätsprüfung;
- Bereinigung der Stichprobe *;

- Auswertung der Daten;
- Abstimmung mit Interessenvertretern **;
- ggf. Beschluss eines Gemeindeorgans.

(3) Veröffentlichungsphase:

- Veröffentlichung (z. B. im Amtsblatt oder auf sonstige Weise);
- Dokumentation.

2. Wohnwertmerkmale

a. Art

- Gebäudeart: Bei diesem Merkmal sollte grundsätzlich zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden werden. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser vollzieht sich die Mietpreisbildung oft nach Kriterien, die einer Normierung nur schwer zugänglich sind, wie der Größe und Ausrichtung des Gartens (Süd- oder Nordausrichtung) oder besonderen Ausstattungsmerkmalen (z. B. Sauna, Kamin). Zudem variieren hier auch die Wohnungsgrößen sehr stark, so dass der Ausweis

einer ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Segment nur bedingt möglich ist. Etwas anders verhält es sich bei den eher standardisierten Reihen- und Doppelhaushälften. Eine Entscheidung über die Berücksichtigung im Mietspiegel sollte von der Bedeutung dieses Segments für den Mietwohnungsmarkt abhängig gemacht werden.

Die Gebäudeart ist aber auch innerhalb der Gruppe der Mehrfamilienhäuser von Bedeutung. In Abhängigkeit von der Größe des Wohnungsmarktes werden oftmals für Hochhäuser ab einer bestimmten Stockwerkszahl geringere Mieten verlangt als z. B. für drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser.

- Wohnungstyp: Ein grundlegendes Unterscheidungsmerkmal für den Wohnungstyp ist die Abgeschlossenheit einer Wohnung. Als abgeschlossen werden solche Wohnungen bezeichnet, die über einen eigenen Eingang verfügen und bei denen sämtliche Räume (z. B. Toilette, Küche, Bad) allein dieser Wohnung zuzurechnen sind und nicht gemeinschaftlich genutzt werden.

Zu speziellen Wohnungstypen, die im Mietspiegel ein eigenes Wohnungsmarktsegment begründen können, zählen folgende Typen:

- Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC);
- Maisonette-Wohnung (über zwei oder mehr Geschosse; die mit innenliegender Treppe verbunden sind);
- Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Geländeoberfläche gelegen);
- Penthouse-Wohnung (eigenständige Wohneinheit auf einem höheren Gebäude mit großzügiger Dachterrasse, meist zurückgesetzt vom Hausgrund).

Eine gesonderte Berücksichtigung dieser speziellen Wohnungstypen im Mietspiegel sollte von ihrer Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt abhängig gemacht werden.

b. Größe

Das Vergleichsmerkmal Größe hat erfahrungsgemäß einen großen Anteil an der Erklärung der Mietwert-

unterschiede zwischen Wohnungen. Im Allgemeinen können für kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten als für größere Wohnungen vereinbart werden. Relativ geringe größenbezogene Preisdifferenzen ergeben sich für die Masse der Wohnungen mittlerer Größe, also z. B. für 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, je nach Wohnungsmarkt mit einer Größe zwischen ca. 50 qm und 90 qm. Größenangaben in Mietspiegeln sollten sich nur auf solche Wohnungen beziehen, die auf den einzelnen Wohnungsmärkten auch tatsächlich existieren und für die auch Beobachtungswerte vorliegen.

In der Praxis spielt die Ermittlung der Wohnungsgröße eine große Rolle. Zwingende gesetzliche Regelungen gibt es für den preisfreien Wohnungsbau nicht. Problematisch ist dabei vor allem immer wieder die Flächenberechnung von Balkonen, Freisitzen, Terrassen. Hier sollte im Fragebogen und dann im Mietspiegel zur späteren Streitvermeidung angegeben werden, wie diese Fläche aus Gründen der Vereinheitlichung angerechnet werden soll.

c. Ausstattung

Die klassische Untergliederung orientierte sich an folgenden Abgrenzungen:

- ohne Innen-WC, ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, ohne SH, ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, mit SH, ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, mit SH und Bad/Dusche.

Wohnungen der ersten Kategorie gehören auf fast allen Wohnungsmärkten mittlerweile zur Ausnahme, eingeschränkt gilt dies auch für die zweite Kategorie. Wegen ihrer geringen Anzahl ist ein differenzierter Ausweis dieser beiden Kategorien im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die beiden anderen Kategorien beschreiben dagegen den Standard heutiger Wohnungsausstattungen und eignen sich aus diesem Grund nur bedingt zur Erklärung ausstattungsbedingter Mietpreisunterschiede.

Zusätzlich zu den Standardmerkmalen sollten daher weitere

Ausstattungsmerkmale in den Mietspiegel einbezogen werden. Für alle Ausstattungsmerkmale gilt, dass sie nur dann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, wenn sie vom Vermieter gestellt worden sind. Vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet werden, müssen bei der Mietspiegelerstellung unberücksichtigt bleiben. Zu geeigneten Kriterien hierfür vgl. 4. Teil, Anhang, Kapitel 3.b., Punkt „Angaben zur Ausstattung“.

d. Beschaffenheit

Die bisher für die Bestimmung der Beschaffenheit häufig übliche Gruppierung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen sollte bei jedem Mietspiegel überprüft werden. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des Baualters als mietpreisdifferenzierendes Merkmal zunehmend geringer wird, zumal ein immer größerer Teil des Altbaubestandes modernisiert wird. Dies führt dazu, dass immer mehr ältere Wohnungen nicht mehr mit der Beschaffenheit von Wohnungen derselben Baualtersklasse

vergleichbar sind. Neben dem Baualter haben daher Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis, denn mit steigendem Alter wird der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes immer wichtiger.

Die nachträgliche Veränderung der Beschaffenheitsmerkmale einer älteren Wohnung bzw. eines älteren Gebäudes durch Modernisierungsmaßnahmen, mittels derer eine Wohnung ganz oder in Teilen mit einer Neubauwohnung vergleichbar geworden ist, kann auf zwei Arten im Mietspiegel berücksichtigt werden. Zum einen durch eine Zuordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse, zum anderen durch die Berücksichtigung einzelner, im Allgemeinen häufig durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, ähnlich wie beim Vergleichsmerkmal Ausstattung.

Für die Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse reichen einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Allgemeinen nicht aus, die Wohnung muss vielmehr durch die Modernisierung weitgehend den baulichen Standard einer Neubauwohnung erhalten haben.

Empfehlenswert ist es, verschiedene Modernisierungen und das Jahr der jeweiligen Durchführung zu berücksichtigen, soweit dies mit der gewählten Erhebungsmethodik vereinbar ist. Geeignete Kriterien hierfür sind im 4. Teil, Anhang, Kapitel 3.b., Punkt „Angaben zur Beschaffenheit eines Gebäudes/einer Wohnung einschließlich Angaben zu Erneuerungen bzw. Modernisierungen“, aufgelistet.

Falls in Mietspiegeln an der Einteilung nach Baualtersklassen festgehalten wird und einzelne Modernisierungsmaßnahmen nicht gesondert berücksichtigt werden, sollte erläutert werden, in welcher Weise die Einordnung modernisierter Wohnungen zu erfolgen hat.

Werden Baualtersklassen gewählt, dann sollte der Mietspiegelersteller sich bewusst sein, dass diese ein Indiz für unterschiedliche Beschaffenheit sein sollen. Willkürliche Einstufungen oder starre 10-Jahresstaffeln sind daher zu vermeiden. Der Ersteller sollte vielmehr versuchen, unterschiedliche Beschaffenheiten, die auf systematischen Einflüssen - z. B. auf veränderten gesetzlichen Vorgaben oder technischen Entwicklungen - beruhen, für die Differenzierung zu nutzen.

Soweit der energetische Zustand eines Hauses künftig eine größere Bedeutung für die Miete bekommt, sollte auch eine diesbezügliche Differenzierung vorgenommen werden.

e. Lage

Schwierigkeiten bereitet es in der Praxis oftmals, den Einfluss des Wohnwertmerkmals Lage festzustellen. Dies kann entweder im Rahmen der Mietspiegelerhebung oder durch zusätzliche Erhebungen bzw. Auswertungen (z. B. der Bodenrichtwertkarte) geschehen.

Wesentliche Kriterien für unterschiedliche Wohnlagen können dem 4. Teil, Anhang, Kapitel 3.b., Punkt „Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet“, entnommen werden.

Die Differenzierung der Lage sollte in Abhängigkeit von der Größe und Verschiedenartigkeit des untersuchten Wohnungsmarktes vorgenommen werden. In der Praxis hat sich dabei die Einteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z. B. einfach, mittel, gut) bewährt, die häufig in einer dem Mietspiegel beiliegenden Karte oder

einem beigelegten Straßenkataster festgelegt sind.

3. Grundlagen der Befragung

Bei der Erstellung eines Fragebogens sollten folgende Anforderungen beachtet werden:

- Die Fragen müssen eindeutig sein.
- Die Fragen müssen möglichst einfach sein.
- Der Fragebogen muss logisch aufgebaut sein.

Der Fragebogen gliedert sich in zwei Teile:

- Im ersten Teil, dem **Kontaktfragebogen**, wird ermittelt, ob eine Wohnung mietspiegelrelevant ist.
- Im zweiten Teil, dem **Hauptfragebogen**, werden die für die Erhebung notwendigen Informationen über Mieten, Ausstattung der Wohnung etc. erhoben.

a. Kontaktfragebogen

Der Kontaktfragebogen enthält die Fragen, die zur Aussonderung der nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen und Mietverträge (siehe 2. Teil, Kapitel I.2.) von der Befragung und der Erstellung des Mietspiegels notwendig sind.

Die textliche Gestaltung der Fragen sollte berücksichtigen, dass für den „Normalmieter und Interviewer“ ungeläufige Sachverhalte verständlich erläutert werden, um eine inhaltlich korrekte Beantwortung zu gewährleisten.

Die Reihenfolge der Fragen sollte nach ihrem Schwierigkeitsgrad und der zu erwartenden Häufigkeit der Fälle, bei denen das Kriterium zutrifft und die Befragung abgebrochen wird, bestimmt werden. Beispielsweise könnte der Kontaktfragebogen folgende Filterreihe aufweisen:

- Eigentümer/Untermieter;
- mietfreier Wohnraum;
- Jugend- oder Studentenheime;
- sonstige Heime;
- Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen);

- Wohnraum ist Teil der vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnung;
- möblierter Wohnraum (sofern die Möblierung über landesgesetzliche Vorgaben hinausgeht);
- Mietverträge, die nicht innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden oder bei denen die letzte Mieterhöhung mehr als 4 Jahre vor dem Erhebungsstichtag stattgefunden hat;
- geförderter Wohnraum mit unmittelbarer Mietpreisbindung;
- städtische Unterkünfte (z. B. Obdachlosen-, Asylbewerberheime);
- Verwandtschaftsverhältnis zum Vermieter.

Bereits der Kontaktfragebogen sollte Hinweise auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Beachtung datenschutzrechtlicher Anforderungen enthalten.

b. Hauptfragebogen

Die Struktur des Hauptfragebogens wird hauptsächlich durch die im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale und durch Fragen zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag sowie zur Mietzahlung bestimmt. Bei der folgenden Auflistung handelt es sich um einen Beispielskatalog.

Die konkrete Ausgestaltung des Hauptfragebogens ist in Abhängigkeit von den Strukturen des jeweiligen Wohnungsmarktes vorzunehmen.

Angaben zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag und zur Mietzahlung

- Art des Mietvertrages (Netto-, Brutto- oder Teilkonsummiete; Zeitmiete, Staffelmiete, Indexmiete);
- Betrag der gesamten monatlichen Mietzahlung, ggf. inkl. Nebenkosten, Zuschläge usw., am Stichtag der Datenerhebung;
- Betrag und Grund von Mietzuschlägen (z. B. Garage);
- Betrag und Grund von Mieterminderungen (z. B. für Hausmeistertätigkeit);

- Betrag und Grund von Mietminderungen (z. B. Schimmel in der Wohnung);
 - Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (ohne Nebenkosten);
 - Dienst- oder Werkwohnungen (wenn nicht über Kontaktfrage gefiltert);
 - Angaben zur Durchführung und Kostentragung von Schönheitsreparaturen;
 - Angaben zur Nebenkostenabrechnung:
 - Nebenkostenvorauszahlung oder -pauschale;
 - Abrechnungszeitraum (z. B. jährlich, halbjährlich);
 - Betrag der Betriebskostennachzahlung oder -rückzahlung (konkreten Bezugszeitraum nennen!);
 - Angaben zu den umgelegten Nebenkosten (z. B. für öffentliche Lasten, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hausmeister).
- Angaben zur Art des Gebäudes/der Wohnung*
- Anzahl der Geschosse;
 - Gebäudemerkmale (z. B. Aufzug, freistehendes Gebäude, ein- oder zweiseitig angebaut, Hinterhaus, Rückgebäude, stufenfreier Zugang zur Wohnung, Etagen- oder Außenflure, Anzahl der Wohnungen auf einer Etage);
 - Gebäudetyp (Ein-, Zwei-, Drei- oder Vier- und Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser);
 - Wohnungstyp (Apartment, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Penthouse-Wohnung, Einliegerwohnung im Einfamilienhaus, komplettes Einfamilienhaus);
- Angaben zur Größe der Wohnung*
- Wohnfläche (Frage nach Balkon- oder Terrassenfläche);
 - Anzahl der Wohnräume.
- Angaben zur Ausstattung*
- Beheizung:

- Unterscheidung nach Fernheizung, Blockheizung bzw. Blockheizkraftwerk, Zentralheizung, Etagenheizung, Nachstromspeicherheizung, Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl), teilweise Beheizung;
- Bestehen eines Wärmeliefervertrages mit einem gewerblichen Wärmelieferanten (Wärmecontracting).
- Bad, Toilette:
 - separates Badezimmer oder Badenische (Länge und Breite des Bades);
 - Gäste-WC;
 - Badewanne und (separate) Duschtasse (mit fester Duschabtrennung), Bidet;
 - fehlendes Waschbecken, zwei Waschbecken;
 - Verfliesung (z. B. deckenhoch);
 - Messeinrichtungen für die Wasserver- und -entsorgung, um den individuellen Verbrauch zu ermitteln.
- Küche:
 - Kochnische, Koch- oder Wohnküche;
 - Warmwasserversorgung, Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse;
 - Fliesenpiegel;
 - Küchengeräte (Elektro-, Gas-, Mikrowellenherd, Kühl-, Gefrierschrank, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine).
- Grundriss- und Zimmermerkmale:
 - Wohndiele, Speisekammer;
 - Größe des kleinsten und größten Wohnraumes;
 - Wohnraumhöhe;
 - Gefangene Räume (Durchgangszimmer; Räume, die nur über einen anderen Raum zu erreichen sind).
- Balkon, Terrasse, Garten:
 - Balkon oder Loggia mit Größenangabe, evtl. mit Angaben zur Ausrichtung (Nord- oder Südbalkon) oder zur Nutzbarkeit;
 - Terrasse, Dachterrasse mit Größenangabe (evtl. mit Angaben zur Pflasterung).
- Alters- und behinderten-gerechte Ausstattung:

- Altersgerechte Ausstattung;
- Behindertengerechte Ausstattung;
- Betreuungsvertrag (betreutes Wohnen), sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich.
- Andere vom Vermieter fest installierte Einrichtungen in der Wohnung:
 - Besonders gestaltete Fenster (z. B. Rundbogen- oder Sprossenfenster);
 - Verglasung der Fenster (unterschiedlicher Wärmedämmstandard - Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bzw. Dämmverglasung oder höherwertige Wärmeschutzverglasung; Abfrage von k-Werten und speziellen Funktionen der Verglasung - Schallschutzverglasung, einbruchhemmende Verglasung - bei Vermieterbefragungen möglich);
 - Rollläden an allen Fenstern;
 - Anschluss an Satellitenanlage/
- Kabelanschluss in der Wohnung;
- Abstellkammer (begebar, größer als 1 qm) in der Wohnung;
- Einbauschränke;
- Holztäfelung, Stuck;
- Gegensprechanlage;
- besondere Sicherheitsausstattung (z. B. Türspion, Sicherheitsschlösser ohne überstehenden Schließzylinder);
- Oberböden (ohne Bodenbelag vermietet, Teppichböden, Laminatböden, Holzdielen, Parkett-/Fliesenfußböden, Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine);
- offener Kamin, Kaminofen, Kachelofen;
- Elektro-/Gas-/Wasserinstallation über Putz verlegt.
- Vom Vermieter gestellte und außerhalb der Wohnung liegende Räume bzw. Einrichtungen:
 - Aufzug, über den die Wohnung zu erreichen ist;
 - Waschmaschine, Wäschetrockner, Trockenraum;

- Fahrradkeller, -abstellraum, Hobby-, Werkraum;
- Speicherraum (Dachboden);
- Kinderspielplatz, Grillplatz;
- Sauna, Schwimmbad;
- Garten zur alleinigen Nutzung oder zur Mitbenutzung;
- Einzel-, Doppelgarage, Stellplatz.

Angaben zur Beschaffenheit eines Gebäudes/einer Wohnung einschließlich Angaben zu Erneuerungen bzw. Modernisierungen

- Baualter des Gebäudes;
- Jahr der Fertigstellung der Wohnung;
- erstmaliger Einbau einer Heizung;
- nachträgliche Erneuerung der Heizung;
- erstmaliger Dusch- oder Badeinbau;
- Baderneuerung bzw. -modernisierung;
- Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bzw. Dämmverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z. B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen);
- Nachträglicher Einbau einer höherwertigen Verglasung, z. B. höherwertige Wärmeisolierung, Schallschutz, Einbruchschutz;
- Wärmedämmung (Dämmung der Außenwände, des Daches oder der Kellerdecke);
- Türenmodernisierung;
- Fußbodenerneuerung, d. h. eine über die reine Oberflächeninstandhaltung/-instandsetzung hinausgehende Verbesserung, z. B. Fliesen- oder Parkettverlegung;
- Leitungsmodernisierung (Elektroinstallationen einschließlich Verstärkung der Leistungsquerschnitte);
- Modernisierung der Wasserver- und -entsorgung, z. B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen;

- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Wohnungsgrundrisses.

Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet

- Umgebende Nutzung (Wohnen, Gewerbe);
- Bebauung, baulicher Zustand des Wohnumfeldes;
- Straßenbild (gepflegt, ungepflegt);
- Bestand an Grün- und Freiflächen;
- Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch;
- Verkehrsanbindung;
- Infrastrukturausstattung (Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Freizeitwert).

Bei den Angaben zur Ausstattung ist zu beachten, dass nur vom Vermieter gestellte Ausstattung für die Mietspiegelbefragung relevant ist.

Wiederholungsbefragung

Ist eine Fortschreibung des Mietspiegels auf der Grundlage der durchgeführten Erhebung geplant,

muss aus Gründen des Datenschutzes auch eine Frage zur Bereitschaft an der Teilnahme einer Wiederholungsbefragung in den Fragebogen aufgenommen werden.

4. Methodik

a. Befragungsarten

Mieterbefragung

Mieterbefragungen sind die in der Praxis am häufigsten anzutreffende Befragungsform bei der Mietspiegelerstellung. Mit dieser Erhebungsform erhält man relativ einfach eine repräsentative Stichprobe auf der Basis einer Haushaltsdatei, sofern diese von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Die ausgewählten Mieter können im Rahmen von mündlichen, schriftlichen und eingeschränkt auch telefonischen Befragungen zu den Eigenschaften ihrer Wohnung befragt werden.

Der Nachteil von Mieterbefragungen ist, dass sie einerseits aufgrund der Komplexität und Differenziertheit des Fragenkatalogs sehr betreuungsintensiv sind, und dass den Mietern

andererseits nicht immer alle wohnwertbestimmenden Merkmale ihrer Wohnung bekannt sind, insbesondere in Bezug auf die Merkmale Größe und Beschaffenheit. Aus methodischer Hinsicht sollten Mieterbefragungen daher immer in Form persönlicher Befragungen durchgeführt werden. Mit Hilfe geschulter Interviewer können einzelne Merkmale der Wohnung begutachtet und kann auch u. U. Einsicht in die Mietabrechnung genommen werden. Dieses Vorgehen verursacht jedoch einen hohen Bearbeitungs- und Kostenaufwand.

Vermieterbefragung

Die Erhebung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Daten kann auch im Rahmen einer Vermieterbefragung durchgeführt werden. Dieses Instrument wird in der Praxis relativ selten angewandt, weil persönliche und telefonische Befragungen im Allgemeinen nicht möglich sind. Viele Vermieter haben ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde, für die ein Mietspiegel erstellt werden soll.

Wird jedoch eine schriftliche Vermieterbefragung durchgeführt, bietet sie auch eine Reihe von Vorteilen.

Vermieter haben in der Regel ausreichende Kenntnis über die Wohnwertmerkmale ihrer Wohnungen und können auch Angaben zum Zustand des Gebäudes machen. Insbesondere bei älteren Gebäuden lässt sich das Merkmal der Beschaffenheit nur dann zutreffend beschreiben, wenn Informationen über Art, Umfang und Datum von etwaigen Modernisierungen erfragt werden können. Darüber hinaus ist diese Befragungsvariante mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden.

Voraussetzung für eine Befragung der Vermieter ist das Vorhandensein einer Gebäudedatei, die die Adressen der Vermieter enthält oder um diese ergänzt werden kann.

Telefonische Befragung

Erhebungen, die allein auf telefonischen Befragungen basieren, sind angesichts der komplexen Materie im Fall der Mietspiegelerstellung grundsätzlich nicht zu empfehlen. Sinnvoll können jedoch sog. Telefonscreenings sein. Bei diesen kann durch telefonische Befragungen beispielsweise die Bruttostichprobe (vgl. 2. Teil, Kapitel II.2.c) um diejenigen nicht

mietspiegelrelevanten Wohnungen bereinigt werden, die nicht schon vor Ziehung der Stichprobe ausgesondert werden konnten. Dies senkt den Befragungsaufwand.

Schriftliche Befragung

Schriftliche Befragungen eignen sich insbesondere für Befragungen von Vermietern. Ihr Vorteil sind der vergleichsweise geringe Bearbeitungsaufwand und die relativ geringen Kosten. Ihr Nachteil ist die mangelnde direkte Kontrolle der Richtigkeit der Angaben, etwa wenn zur Beantwortung eine genaue Durchsicht einzelner Unterlagen erforderlich ist. Zur Qualitätssicherung der Angaben sind umfangreiche Plausibilitätsprüfungen notwendig. Ebenfalls problematisch ist der teilweise geringe Rücklauf. Um den Rücklauf zu erhöhen, sollte der Befragung in jedem Fall ein Begleitschreiben der Gemeinde und ggf. auch der Interessenverbände beigelegt werden, in dem auf die Bedeutung der Mietspiegelerhebung hingewiesen und an die Bereitschaft zur Mitarbeit appelliert wird. Zudem sollte eine schriftliche Befragung von einer intensiven Nachfassaktion begleitet werden, z. B. durch eine

schriftliche oder telefonische Erinnerung oder die erneute Versendung von Fragebögen.

Persönliche Befragung

Persönliche Befragungen durch geschulte Interviewer eignen sich insbesondere für Befragungen der Mieter. Die Interviewer können den Mieterhaushalten auch komplexere Sachverhalte (z. B. die Erfassung umgelegter und nicht umgelegter Betriebskosten) erläutern und hierdurch im Allgemeinen eine hohe Datenqualität erzielen. Allerdings sind auch hier Plausibilitätskontrollen vorzusehen, da den Interviewern nicht immer Einsicht in die privaten Unterlagen gewährt wird. Aufgrund des großen personellen Aufwands ist die persönliche Befragung allerdings mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden.

Bei der Auswahl der Interviewer sollte die Gemeinde ggf. prüfen, inwieweit zur Senkung des Aufwandes auf Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung zurückgegriffen werden kann. Vor Beginn der Befragung ist eine Schulung der Interviewer durchzuführen. Insbesondere beim Einsatz nicht professioneller Interviewer ist eine

intensive Interviewerschulung von großer Bedeutung. In dieser Schulung sind das Vorgehen während der Befragung sowie die inhaltliche Bedeutung der einzelnen Fragen zu erörtern. Bewährt hat sich in diesem Zusammenhang die Zusammenstellung eines Interviewerhandbuches, in dem die einzelnen Fragen im Hinblick auf deren Bedeutung und mögliche Unklarheiten bei der Beantwortung dargestellt werden.

Wichtig ist auch die Sensibilisierung der Interviewer für Datenschutzaspekte.

Nutzung von Datenbanken

Datenbankgestützte Befragungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. So kann in Gemeinden, in denen die Mietwohnungsbestände in der Hand weniger Wohnungsunternehmen liegen und diese über differenzierte Datenbanken verfügen, eine Struktur der Bestandsmieten erarbeitet werden, die einen großen Teil des örtlichen Mietwohnungsmarktes erfasst.

Der große Vorteil bei der Übernahme von Angaben aus Datenbanken ist die Zuverlässigkeit der ermittelten Daten sowie die kostengünstige Durchführung. Eine wichtige Voraussetzung bei diesem Verfahren ist allerdings, dass

alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorliegen. Problematisch an der Nutzung vorhandener Datenbanken ist jedoch, dass meist nur für ausgewählte Teilbestände der mietspiegelrelevanten Wohnungen Datenbanken vorliegen. Eine vollständige Erfassung des Wohnungsmarktes mit Hilfe vorhandener Datenbestände ist nur selten möglich. Wenn eine repräsentative Mietübersicht angestrebt wird, sollte daher die Nutzung vorhandener Datenbanken durch Datenerhebungen ergänzt werden.

Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfung

Entscheidend für die Zuverlässigkeit der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte ist die Qualität der erhobenen Daten. Deshalb sind Kontrollen der Befragungsergebnisse unerlässlich. Bewährt hat sich ein stichprobenartiges Nachfragen auf telefonischem oder postalischem Wege bezüglich der Angaben des Befragten bzw. Interviewten.

Darüber hinaus muss im Anschluss an jede Befragung eine umfassende Plausibilitätsprüfung vorgenommen

werden, denn unabhängig von der Wahl des Verfahrens ergeben sich eine Reihe potenzieller Fehlerquellen: fehlerhafte Haushalts- oder Gebäudedatei, Fehler beim Ausfüllen des Fragebogens, fehlerhafte Interviewereinträge, Fehler bei der Eingabe der Daten.

Plausibilitätsprüfungen werden anhand der bei der Befragung ermittelten Angaben durchgeführt. Generell sollten alle Fragebögen bzw. Interviews einer Plausibilitätsprüfung unterzogen werden, um zum einen ein Maß für die Qualität der Erhebung zu erhalten und um zum anderen Interviews mit unplausiblen Angaben von der Auswertung ausschließen zu können. Die Plausibilitätsprüfung ist ein entscheidendes Instrument zur Erstellung zuverlässiger Mietspiegel.

- Vollständigkeitsprüfung: Damit wird das Vorhandensein aller zur Auswertung notwendigen Angaben überprüft.
- Konsistenzprüfungen: Sie umfassen u. a. die Prüfung der Konsistenz der Angaben eines Interviews. Mit ihrer Hilfe können unplausible Angaben zu Wohnungs- und

Gebäudemerkmalen identifiziert werden. Schon bei der Erstellung des Fragenkataloges für die Befragung sollten durch die Einführung von Kontrollfragen möglichst gute Voraussetzungen für eine effektive Plausibilitätsprüfung geschaffen werden.

Im Rahmen der Dokumentation qualifizierter Mietspiegel müssen die verschiedenen Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfungen umfassend dokumentiert werden. Auch bei einfachen Mietspiegeln empfiehlt sich eine entsprechende Dokumentation.

b. Stichprobenarten

Ungeschichtete Zufallsstichproben

Die Ziehung ungeschichteter Zufallsstichproben gehört zum Standardrepertoire der die mietspiegelrelevanten Auswahlgrundlagen verwaltenden Institutionen. Dies gilt insbesondere bei einer Stichprobenziehung aus der Einwohnermeldedatei der Gemeinde. Empfehlenswert ist eine EDV-gestützte Ziehung, z. B. in Zusammenarbeit mit den datenverwaltenden Rechenzentren.

Ein weiteres Verfahren zur zufälligen Ermittlung von Haushaltsadressen ist

das sog. Random-Route-Verfahren, das besonders dann zum Einsatz kommen kann, wenn keine geeignete Auswahlgrundlage vorhanden ist und umfangreiche Vorbereitungen der Stichprobe notwendig sind. In diesem Verfahren wird lediglich festgelegt, nach welchem System Wohnungen für die Erhebung von Daten zur Mietspiegelerstellung ausgesucht werden. Bei diesem Verfahren bekommt der Mitarbeiter, der die Adressen erhebt, z. B. folgende Anweisung: „Von der festgelegten Startadresse ausgehend soll jeder 10. Haushalt erhoben werden. Es werden die Hausnummern aufwärts und in den Häusern die Wohnungen vom unteren zum oberen Stockwerk gezählt.“

Dieses Verfahren setzt geschulte Interviewer voraus und sollte nur dann angewendet werden, wenn keine Haushalts- oder Wohnungsadressen verfügbar sind. Darüber hinaus muss bei der Anwendung dieses Verfahrens besonders darauf geachtet werden, dass der relevante Mietwohnungsbestand innerhalb des Gemeindegebietes repräsentativ erfasst wird.

Disproportional geschichtete Zufallsstichproben

In diesem Verfahren wird nicht - wie bei der ungeschichteten Zufallsstichprobe - eine Stichprobe aus allen Haushaltsadressen gezogen, sondern die Stichprobe wird zunächst in verschiedene Teilstichproben, die Schichten, aufgeteilt. Eine Schichtungsanweisung kann beispielsweise sein, die Haushaltsadressen nach verschiedenen Baualtersgruppen zu gruppieren.

Durch diese Schichtung kann die Anzahl der pro Mietspiegelkategorie durchzuführenden Interviews optimiert werden. Dies wird dadurch erreicht, dass Wohnungstypen, die im gesamten mietspiegelrelevanten Bestand (der sog. Grundgesamtheit) häufiger auftreten, in der Stichprobe mit ebenso vielen Repräsentanten vertreten sind wie Wohnungstypen, die nur einen kleinen Teil der Grundgesamtheit ausmachen. Aus diesem Grund spricht man auch von einer disproportional geschichteten Stichprobe.

Um eine Schichtung der Stichprobe durchzuführen, muss die Datei mit den Haushaltsadressen, soweit möglich, noch um die Gebäude bzw.

Wohnungsmerkmale ergänzt werden, die bei der Schichtung berücksichtigt werden sollen. Solche Merkmale können sein:

- Gebäudedaten;
- Wohnungsanzahl;
- Wohnlage;
- Baualter/Beschaffenheit;
- Wohnungsdaten;
- Wohnungsgröße;
- Ausstattung.

Diese Daten können aus folgenden Quellen ermittelt werden:

- Wohnlagenkataster: Wohnlagen werden in den meisten Mietspiegeln als Unterscheidungsmerkmal verwendet. Hierzu sollten Dateien über die Wohnlageneinordnung der jeweiligen Adressen vorliegen bzw. im Rahmen der Vorbereitung des Mietspiegels erhoben werden. Die Wohnlageninformation erlaubt die Schichtung der

Stichprobe nach dem Merkmal „Wohnlage“.

- Baualter: In manchen Gemeinden liegen Gebäude-dateien vor, die das Baualter ausweisen. Wenn die Beschaffenheit über das Baualter erfasst wird, kann diese Information zur Schichtung der Stichprobe genutzt werden.
- Wohnungsdaten: Wohnungsdaten wie Wohnungsgröße und Ausstattung sind in den Gebäudedateien der Gemeinden meist nicht enthalten. Wohnungsdaten liegen jedoch dann vor, wenn auf eine bereits durchgeführte Befragung zurückgegriffen werden kann (sog. Fortschreibung).

5. Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel

	einfacher Mietspiegel	qualifizierter Mietspiegel
Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinden; - Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam; - Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. 	
Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird. - Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein. - Die Mithöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein. - Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln. - Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Heimen sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden. <p>Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden.</p>	
Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Ggf. müssen bei der Erstellung und bei der Anwendung des Mietspiegels Bereinigungen erfolgen, z. B. hinsichtlich Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.	
Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	<ul style="list-style-type: none"> - Art der Wohnung; - Größe der Wohnung; - Ausstattung der Wohnung; - Beschaffenheit der Wohnung; - Lage der Wohnung. 	
Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.
Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten ist die Einwilligung der Betroffenen erforderlich. - Zur Klärung der rechtlichen Situation sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden. - Weitere Anforderungen können sich aus den Landesstatistikgesetzen ergeben. 	Es sind die gleichen Vorgaben wie beim einfachen Mietspiegel zu beachten. Ob sich aus dem Erfordernis der Dokumentation der Mietspiegelerstellung weitergehende Pflichten ergeben, ist mit dem Landesdatenschutzbeauftragten bzw. der örtlich zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz zu klären.
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.	
Wie sind die Daten auszuwerten?	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.	Die Daten müssen nach wissenschaftlich anerkannten Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt.

Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> - In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein. - In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden. 	
Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Dokumentation der Mietspiegel-erstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.	Die Erstellung des Mietspiegels muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.
In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Beim einfachen Mietspiegel ist grundsätzlich keine besondere Anerkennung erforderlich. - Eine von nur einer Interessenvertreterseite erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite anerkannt wird. - Eine von Dritten erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. 	Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter ist erforderlich.
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. - Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben. 	
Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Im Abstand von zwei Jahren sollen einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. - Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierte Mietspiegel müssen spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Maßgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels. - Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.

6. Weiterführende Hinweise, Literaturquellen

Im Folgenden ist eine Auswahl von Literaturquellen aufgeführt, die weiterführende Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln enthalten.

a. Allgemeine Literatur

Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf: *Miete - Kommentar zum BGB-Mietrecht und MHG*, München, 2000.

Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf: *Neues Mietrecht - Kommentar, Zusatzband zu Blank/Börstinghaus: Miete*, München, 2001.

Börstinghaus, Ulf: *25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete - Ein ungeliebtes Kind wird erwachsen*, in: *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)* 1997, S. 977-980.

Börstinghaus, Ulf: *Der qualifizierte Mietspiegel*, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)* 2000, S. 1087-1092.

Börstinghaus, Ulf: *Mietspiegel und Beweislast*, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)* 2002, S. 273.

Börstinghaus, Ulf/Clar, Michael: *Mietspiegel - Probleme der*

Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer Sicht, München, 1997.

Clar, Michael: *Mietspiegel in Deutschland 1995 - Eine aktuelle Übersicht zur Verbreitung von Mietspiegeln und ihrer Methodik*, in: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM)* 1995, S. 252-255.

Grundmann, Birgit: *Die Mietrechtsreform*, in: *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)* 2001, S. 2497-2505.

Haase, Karsten: *Der Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde als Begründungsform eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG*, in: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM)* 1993, S. 441-444.

Isenmann, Wolfgang: *Baujahreseinteilung bei Mietspiegeln in den neuen Ländern*, in: *Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)* 1993, S. 291-293.

Isenmann, Wolfgang: *Die Mietfläche von Wohnräumen als Bestimmungsfaktor bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete*, in: *Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW)* 1992, S. 235-238.

Knissel, Jens et.al.: Investitionsumlagen für Energieeinsparmaßnahmen, in: Bundesbaublatt 2002, S. 20-25.

Langenberg, Hans: Das neue Mietrecht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2001, S. 523-532.

Leutner, Bernd: Unplausible Mietspiegel – falsche Methoden?, in: Der langfristige Kredit 1993, S. 621-624.

Leutner, Bernd: Wem nützen Mietspiegel?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 658-662.

Ronning, Gerd: Wie berechnet man die Durchschnittsmiete?, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 1998, S. 72-81.

Schlittgen, Rainer/Uhlig, Steffen: Repräsentativität von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1997, S. 314-316.

Schmidt, Bernhard/Emmert, Thomas: Mietspiegel im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes – Neuerungen bei rechtlicher Stellung und räumlichem Anwendungsbereich; in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2000, S. 285-291.

Voelskow, Rudi: Zum Mittelwert (Durchschnittswert) in Miet-

spiegeln, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 1996, S. 11.

Wullkopf, Uwe: Bedeutung des Mietspiegels, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1996, S. 455-458.

b. Regressionsmethode und Tabellenmethode

Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln - Theoretische und empirische Ergebnisse, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 10-16.

Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 16-21.

Alles, Roland: Die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten – Neue Ansätze und Methoden, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1988, S. 241.

Blinkert, Baldo/Höfflin, Peter: Die Qualität von Mietspiegeln als Modelle des Wohnungsmarktes - Tabelle oder Regression? Ein empirischer Beitrag zur Methodendebatte, in: Woh-

nungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1994, S. 589-595.

Clar, Michael: Tabellen- versus Regressionsmethode bei der Mietspiegelerstellung - Andante?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 662-666.

Gaede, Karl-Walter/Kredler, Christian: Regression bei der Erstellung von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 577-582.

Klein, Thomas/Martin, Frank: Tabellenmethode versus Regressionsmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln - Ein empirischer Vergleich, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1994, S. 513-518.

Krämer, Walter: Pro und Contra die Erstellung von Mietspiegeln mittels Regressionsanalyse, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 172-175.

Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Das Mietspiegelproblem – eine unendliche Geschichte, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 585-588.

Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Mietspiegel auf dem Prüfstand, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1995, S. 137-140.

Schießl, Richard: Mietspiegel auf dem Prüfstand - Ein Beitrag zur aktuellen Methodendiskussion,

in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1995, S. 18-21.

Voelskow, Rudi: Mietspiegel - Aktuelle Bemerkungen zur Aufstellung und zur Verwertung im Prozess, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1992, S. 326-331.

Voelskow, Rudi: Zur Erstellung von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 21-23.

c. Mietdatenbanken

Stöver, Bernd: Mietdatenbanken nach neuem Recht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 65-70.

Szameitat, Renate: Sackgasse Mietdatenbank?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 63-65.

Impressum

Herausgeber: Bundesministerium
für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

Wissenschaftliche Beratung: Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

Die Angaben in dieser Veröffentlichung entsprechen dem Stand
vom 1. Juli 2002.

Copyright Lageplan:
Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt

Diese Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitliche Begrenzung zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise benutzt werden, die als Parteinahme der Bundesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.