

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

(Mietspiegelverordnung – MsV)

A. Problem und Ziel

Die Rechtsverordnung greift das Bedürfnis der Praxis nach Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt qualifizierter Mietspiegel auf. Bislang war nur geregelt, dass qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen sind (§ 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)). Die Frage, wann anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten sind, war vermehrt Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Eine einheitliche Rechtsprechung zu dieser Frage hat sich nicht entwickelt. Aufgrund dieser Probleme wird in einem ersten Schritt in § 558d Absatz 1 BGB das unklare Erfordernis der Anerkennung der wissenschaftlichen Grundsätze gestrichen (Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelsrechts). Durch diese Verordnung soll in einem zweiten Schritt konkretisiert werden, wann wissenschaftliche Grundsätze eingehalten sind. Die Verordnung soll es Erstellern eines Mietspiegels erleichtern, einen rechtssicheren qualifizierten Mietspiegel zu fertigen, und dazu beitragen, die Qualität von Mietspiegeln zu erhöhen. Gleichzeitig sollen Anwender eines qualifizierten Mietspiegels leichter als bisher erkennen können, ob ein als qualifiziert bezeichneter Mietspiegel tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Die Erstellung einfacher Mietspiegel soll nicht erschwert werden. Insbesondere für kleinere Gemeinden soll der einfache Mietspiegel weiterhin eine kostengünstige Alternative bleiben.

B. Lösung

Für einfache Mietspiegel werden nur wenige grundsätzliche Anforderungen, insbesondere Soll-Vorschriften hinsichtlich der Dokumentation und der Veröffentlichung, aufgestellt. Hierdurch wird die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar. Darüber hinaus werden an einfache Mietspiegel keine erhöhten Anforderungen gestellt, um sie als kostengünstige Hilfestellung für Vermieter und Mieter zu erhalten.

Für qualifizierte Mietspiegel präzisiert die Verordnung diejenigen Methoden, die in der Regel bei der Mietspiegelerstellung als sachgerecht angesehen werden können. Hierzu werden einerseits Mindeststandards aufgestellt und andererseits wird klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichen. Hierdurch wird ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit geschaffen. Darüber hinaus dient die Rechtsverordnung der Konkretisierung von Beurteilungsspielräumen, die bei den wissenschaftlichen Auswertungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln bestehen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt haben.

Geringe Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte können eintreten, soweit die Gemeinden von den Ländern als zuständige Behörden für die Erstellung von Mietspiegeln bestimmt werden. Soweit die Länder den Gemeinden aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Kostenerstattung verpflichtet sind oder soweit sie eigene Stellen mit der Mietspiegelerstellung betrauen, können hierdurch in den Landeshaushalten Kosten verursacht werden.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht voraussichtlich kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht kein quantifizierbarer Erfüllungsaufwand.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Ein geringer nicht quantifizierbarer Erfüllungsaufwand der Verwaltung kann sich aus den Regelungen der Verordnung für einfache Mietspiegel ergeben.

F. Weitere Kosten

Die Regelungen werden voraussichtlich zu einer Entlastung der Mietvertragsparteien hinsichtlich der Kosten der Rechtsverfolgung und zu einer Entlastung der Justizhaushalte führen, die sich nicht beziffern lässt. Darüber hinaus kann der Aufwand zur Beschaffung allgemeiner Informationen über den Wohnungsmarkt sinken.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

(Mietspiegelverordnung – MsV)

Vom ...

Auf Grund des § 558c Absatz 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) neu gefasst worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Allgemeine Regelungen

- § 1 Gegenstand
- § 2 Begriffsbestimmungen

Abschnitt 2

Einfache Mietspiegel

- § 3 Erstellung und Anpassung
- § 4 Dokumentation
- § 5 Veröffentlichung

Abschnitt 3

Qualifizierte Mietspiegel

- § 6 Allgemeine Anforderungen

Unterabschnitt 1

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels

- § 7 Methoden
- § 8 Datengrundlagen
- § 9 Bruttostichprobe
- § 10 Nettostichprobe
- § 11 Stichprobenumfang
- § 12 Datenaufbereitung
- § 13 Datenauswertung bei der Tabellenanalyse

- § 14 Datenauswertung bei der Regressionsanalyse
- § 15 Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse
- § 16 Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse

Unterabschnitt 2

Inhalt des qualifizierten Mietspiegels

- § 17 Art der Wohnungen
- § 18 Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen
- § 19 Wohnlagen

Unterabschnitt 3

Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels

- § 20 Dokumentation
- § 21 Veröffentlichung

Unterabschnitt 4

Anpassung des qualifizierten Mietspiegels

- § 22 Anpassung mittels Index
- § 23 Anpassung mittels Stichprobe

A b s c h n i t t 4

S c h l u s s v o r s c h r i f t e n

- § 24 Übergangsvorschrift
- § 25 Inkrafttreten

A b s c h n i t t 1

A l l g e m e i n e R e g e l u n g e n

§ 1

Gegenstand

Gegenstand der Verordnung sind der Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln im Sinne des § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Verordnung betrifft sowohl qualifizierte Mietspiegel (§ 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) als auch Mietspiegel, die keine qualifizierten Mietspiegel sind (einfache Mietspiegel).

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale sind die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung, soweit sie für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können.

(2) Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung oder das Mietverhältnis, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können.

(3) Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen.

(4) Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit der Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird, um nach Aussortierung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen die für den Mietspiegel relevante Stichprobe der Auswertungsgrundgesamtheit zu generieren.

Abschnitt 2

Einfache Mietspiegel

§ 3

Erstellung und Anpassung

Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels ist vorbehaltlich der §§ 4 und 5 an kein Verfahren gebunden.

§ 4

Dokumentation

Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen sollen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation angezeigt und erläutert werden.

§ 5

Veröffentlichung

Ein einfacher Mietspiegel und seine Dokumentation sollen kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Für ihre Ausgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

Abschnitt 3

Qualifizierte Mietspiegel

§ 6

Allgemeine Anforderungen

(1) Das für qualifizierte Mietspiegel bestehende Erfordernis der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) betrifft alle Phasen der Mietspiegelerstellung.

(2) Mietspiegel entsprechen wissenschaftlichen Grundsätzen, soweit sie unter Beachtung der in den §§ 7 bis 21 geregelten Anforderungen erstellt wurden. Soweit Mietspiegel diese Anforderungen nicht erfüllen, sind sie einfache Mietspiegel.

Unterabschnitt 1

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels

§ 7

Methoden

(1) Qualifizierte Mietspiegel können mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden.

(2) Auf qualifizierte Mietspiegel, die mittels einer Kombination der Regressions- und Tabellenanalyse erstellt werden, sind die §§ 11 bis 16 nur insoweit anzuwenden, als sie die jeweils angewandte Methode betreffen. Entsprechendes gilt für qualifizierte Mietspiegel, die durch eine vergleichbar geeignete Methode (Absatz 1) erstellt werden.

§ 8

Datengrundlagen

(1) Qualifizierte Mietspiegel müssen vorbehaltlich des Absatzes 3 auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Eine Vollerhebung ist nicht erforderlich. Qualifizierte Mietspiegel sind zumindest auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen mit dem Ziel, die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden. Als repräsentativ gilt eine Stichprobe mit einer nach § 11 ausreichenden Datenmenge, wenn sie auf einer Zufallsauswahl beruht, bei der im Wesentlichen jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Erhebung einbezogen zu werden.

(2) Nicht durch eine Primärdatenerhebung ermittelte Daten über Wohnungen (Sekundärdaten) dürfen zur Vorbereitung der Datenerhebung oder zur Plausibilitätsprüfung (§ 9 Absatz 3 Satz 1) verwendet werden.

(3) Qualifizierte Mietspiegel können auch Angaben enthalten, die auf einer Auswertung solcher Primärdaten beruhen, die mangels ausreichender Fallzahlen keine verlässlichen Angaben zur Mietpreisbildung zulassen. Sie können auch Angaben aufgrund der Auswertung von Sekundärdaten oder fachkundlichen Schätzungen enthalten. Angaben nach den Sätzen 1 und 2 sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels; hierauf ist im Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen. Die Angaben sollen in entsprechender Anwendung des § 4 dokumentiert werden.

(4) In der Dokumentation sind die Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit und die dafür verwendeten Datengrundlagen darzustellen.

§ 9

Bruttostichprobe

(1) Beim Ziehen einer Stichprobe von Wohnungen, hinsichtlich derer eine Primärdatenerhebung stattfinden soll (Bruttostichprobe), ist sicherzustellen, dass es sich um eine repräsentative Stichprobe nach § 8 Absatz 1 Satz 4 handelt.

(2) Die Bruttostichprobe kann nach wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen oder außergesetzlichen Merkmalen proportional oder disproportional geschichtet werden. Eine Schichtung kann insbesondere nach Vermietertypen, Größenklassen, Ausstattungsmerkmalen, Wohnlagen und Baualtersklassen vorgenommen werden. Die Schichtung erfolgt aufgrund einer Aufteilung der Erhebungsgrundgesamtheit in homogene und überschneidungsfreie Teilgruppen. Wurde eine disproportional geschichtete Zufallsstichprobe gezogen, so ist bei der Datenauswertung eine entsprechende Rückgewichtung vorzunehmen, sofern ansonsten eine Verzerrung der Ergebnisse zu erwarten ist.

(3) Liegen gesicherte Erkenntnisse über die statistische Ausprägung wesentlicher wohnwertrelevanter gesetzlicher oder außergesetzlicher Merkmale und über ihre Anteile an der Erhebungsgrundgesamtheit vor, so soll die Bruttostichprobe darauf überprüft werden, ob Wohnungen mit solchen statistischen Ausprägungen entsprechend ihrem Anteil an der Erhebungsgrundgesamtheit vertreten sind (Plausibilitätsprüfung). Sind Wohnungen mit solchen statistischen Ausprägungen offensichtlich nicht angemessen vertreten und sind dadurch Verzerrungen der Ergebnisse zu erwarten, soll einer Verzerrung durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise durch eine korrigierende Gewichtung bei der Datenauswertung, begegnet werden.

(4) In der Dokumentation ist nachvollziehbar darzustellen, wie die Bruttostichprobe gezogen wurde, einschließlich etwaiger Schichtungen und dadurch notwendiger Rückgewichtungen, ob und in welcher Weise eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt wurde, zu welchem Ergebnis eine solche Überprüfung geführt hat und welche Folgerungen daraus gezogen wurden.

§ 10

Nettostichprobe

(1) Die Nettostichprobe ist der Rücklauf aus der Befragung von Vermietern oder Mietern oder beider Gruppen. Die Nettostichprobe ist um die Rückläufer zu bereinigen, die mangels Zugehörigkeit zur Auswertungsgrundgesamtheit oder aufgrund einer Mehrfachzählung derselben Wohnung oder aufgrund grob unvollständiger oder offensichtlich unzutreffender Antworten für die Auswertung nicht verwendet werden können (bereinigte Nettostichprobe).

(2) Die Rücklaufquote und die Bereinigung der Nettostichprobe sind zu dokumentieren. In der Dokumentation ist zu darzustellen, ob durch einen unvollständigen oder selektiven Rücklauf oder durch die Bereinigung der Nettostichprobe Verzerrungen der Ergebnisse möglich sind.

§ 11

Stichprobenumfang

(1) Die bereinigte Nettostichprobe muss eine ausreichende Datenmenge enthalten.

(2) Bei Tabellenanalysen ist hierfür im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld erforderlich.

(3) Bei Regressionsanalysen soll die bereinigte Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen der Gemeinde entspricht. Unterschreitet die nach Satz 1 erforderliche Anzahl an Wohnungen 500, so bedarf es in der Regel eines Stichprobenumfangs von mindestens 500 Wohnungen. Übersteigt die nach Satz 1 erforderliche Anzahl an Wohnungen 3 000, so genügt ein Stichprobenumfang von 3 000 Wohnungen.

(4) Die Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 ist in der Dokumentation nachzuweisen.

§ 12

Datenaufbereitung

(1) Die erhobenen Mietwerte sollen so aufbereitet werden, dass eine einheitliche Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel als Nettokaltmiete pro Quadratmeter ermöglicht wird.

(2) Die erhobenen Daten können um Ausreißermieten bereinigt werden. Ausreißermieten sind besonders geringe oder besonders hohe Mieten, die unter Berücksichtigung der wohnwertrelevanten Eigenschaften der Wohnung mit der weit überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen. Die Ermittlung von Ausreißermieten kann durch statistische Standardverfahren erfolgen und soll auf Plausibilität überprüft werden. Für die Prüfung können sowohl wohnwertrelevante gesetzliche als auch außergesetzliche Merkmale herangezogen werden.

(3) In der Dokumentation ist eine Bereinigung um Ausreißermieten einschließlich des gewählten Verfahrens zu erläutern und es ist darzustellen, welche Mietwerte aus welchen Gründen ausgesondert wurden.

§ 13

Datenauswertung bei der Tabellenanalyse

(1) Wird die ortsübliche Vergleichsmiete mithilfe der Tabellenanalyse ermittelt, so sind Tabellenfelder durch Kombinationen wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale zu bilden mit dem Ziel, in sich möglichst homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind.

(2) Lassen sich ungeachtet des Vorgehens nach Absatz 1 abweichende homogene Teilmengen innerhalb eines Tabellenfeldes feststellen, die sich in ihren Mieten signifikant von den restlichen Mieten des Tabellenfeldes unterscheiden, so soll überprüft werden, ob hierfür separate Tabellenfelder gebildet oder ergänzende Hinweise für die Bewertung dieser Teilmengen gegeben werden können.

(3) In der Dokumentation ist darzustellen, nach welchen Kriterien und Verfahren die Tabellenfelder gebildet wurden, wie viele Wohnungen für ein Tabellenfeld ausgewertet wurden und wie hoch die Mieten dieser Wohnungen waren.

§ 14

Datenauswertung bei der Regressionsanalyse

(1) Wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach der Regressionsanalyse ermittelt, so sind wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale daraufhin zu untersuchen, ob sie einen statistisch signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben mit dem Ziel, den Zusammenhang zwischen der Miethöhe und der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale möglichst gut zu beschreiben. Außergesetzliche Merkmale können insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Absatz 3 herangezogen werden.

(2) In der Dokumentation ist darzustellen und zu erläutern,

1. welche Regressionsfunktion der Analyse zugrunde liegt,
2. welche Merkmale sich mit welchem Einfluss auf die Miethöhe auswirken, ob dieser Einfluss statistisch signifikant ist und welches Signifikanzniveau dabei zugrunde gelegt wird,
3. wie hoch der Erklärungsgehalt der verwendeten Regressionsfunktion ist und
4. inwieweit die tatsächlich vorgefundenen Mieten von den Ergebniswerten der Regressionsformel abweichen.

In der Dokumentation ist weiter zu erklären, ob und in welcher Weise eine Modellvalidierung erfolgte und zu welchem Ergebnis sie führte.

§ 15

Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse

(1) In einem nach der Tabellenanalyse erstellten qualifizierten Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete in den Tabellenfeldern durch einen Mittelwert und eine um diesen gebildete Spanne dargestellt. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll im Einzelfall innerhalb der Spanne durch Zu- und Abschläge vom Mittelwert bestimmt werden.

(2) Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel oder der Median und wird aus allen Mieten eines Tabellenfeldes nach einer etwaigen Bereinigung um Ausreißermieten gebildet. Der Mittelwert entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung, die im Vergleich zu anderen Wohnungen des entsprechenden Tabellenfeldes unter Berücksichtigung von Qualität und Quantität weiterer wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale, die nicht mittels der Tabellenfelder beschrieben werden, als durchschnittlich zu bewerten ist.

(3) Für die Bildung der Spanne sollen in der Regel je ein Sechstel bis ein Achtel der nach Ausreißerbereinigung in einem Tabellenfeld verbliebenen Mieten am oberen und am unteren Ende der größengeordneten Mieten unberücksichtigt bleiben. Bei der Bildung der Spanne kann berücksichtigt werden, wie stark die Streuung der Mieten insgesamt oder im jeweiligen Tabellenfeld ist.

(4) Aus wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen, die nicht mittels der Tabellenfelder beschrieben werden, können sich Zu- und Abschläge ausgehend vom Mittelwert des Tabellenfeldes ergeben. Der Mietspiegel kann Bewertungshilfen für die Zu- und Abschläge vorsehen, um die Einordnung einer Wohnung innerhalb der Spanne eines Tabellenfeldes zu erleichtern. Machen besondere Merkmale eine Überschreitung des Oberwertes oder eine Unterschreitung des Unterwertes der Spanne notwendig, ist dies im Mietspiegel gesondert auszuweisen.

(5) Die Bildung der Mittelwerte und der Spannen ist in der Dokumentation zu erläutern. Sieht der Mietspiegel Bewertungshilfen für Zu- und Abschläge vor, ist in der Dokumentation darzulegen, nach welchen Kriterien und auf welche Weise diese Bewertungshilfen erstellt wurden.

§ 16

Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse

(1) Die ortsübliche Vergleichsmiete in einem mittels Regressionsanalyse erstellten qualifizierten Mietspiegel wird im Einzelfall durch Anwendung der Regressionsfunktion ermittelt. Die Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung kann insbesondere als wohnungsspezifischer Punktwert oder klassifiziert in Tabellenform gegebenenfalls mit Zu- und Abschlägen ausgewiesen werden.

(2) Im qualifizierten Mietspiegel ist darzustellen, wie die durch Regression festgestellten wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale definiert werden und welchen Einfluss das jeweilige Merkmal auf die Miethöhe hat.

(3) In dem mittels Regressionsanalyse erstellten qualifizierten Mietspiegel kann die Schwankungsbreite der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete durch Spannen berücksichtigt werden. Bei der Bildung von Spannen soll dargestellt werden, inwieweit die durch Befragung erhobenen Mieten von den auf Basis der Regressionsanalyse errechneten Mieten nach oben oder unten abweichen. Dies kann insbesondere dadurch erfolgen, dass von der Abweichung zwischen den vorhergesagten und den beobachteten Mieten am oberen und unteren Ende je ein Sechstel bis ein Achtel nicht berücksichtigt wird.

(4) In der Dokumentation ist zu erläutern, wie das Ergebnis der Regressionsanalyse im qualifizierten Mietspiegel dargestellt und die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung konkret berechnet wird. Eine etwaige Bildung von Spannen ist darzustellen und zu erläutern.

Unterabschnitt 2

Inhalt des qualifizierten Mietspiegels

§ 17

Art der Wohnungen

(1) Der qualifizierte Mietspiegel soll in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Andere Wohnungen sowie besondere Wohnungs- und Vertragstypen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen können bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unberücksichtigt bleiben oder Gegenstand von getrennten Erhebungen sein.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel muss Angaben dazu enthalten, welche Wohnungstypen von ihm erfasst sind.

§ 18

Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen

Im qualifizierten Mietspiegel soll dargestellt sein, welche Auswirkung die Größe sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der Wohnung, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf die Höhe der Miete pro Quadratmeter hat. Hierzu können Wohnungen in geeigneten Größenklassen zusammengefasst werden und es kann auf Untermerkmale sowie auf deren Gruppierung und Klassifizierung zurückgegriffen werden, sofern keine Mehrfachberücksichtigung erfolgt.

§ 19

Wohnlagen

(1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel nur dann zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

(3) Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sollen diese exakt verortet werden, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

(4) Soweit wohnwertrelevante Lagemerkmale nicht bereits in eine Wohnlageneinteilung einbezogen wurden oder soweit die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnun-

gen in derselben Wohnlage wesentlich abweicht, können wohnwertrelevante Lagemerkmale durch Zu- oder Abschläge zum Ergebniswert oder innerhalb der nach § 15 Absatz 1 oder § 16 Absatz 3 gebildeten Spanne berücksichtigt werden.

(5) Die Einteilung von Wohnlagen muss in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. In einem früheren Mietspiegel gebildete Wohnlageeinteilungen können fortgeschrieben werden, wenn

1. die Dokumentation für den früheren Mietspiegel eine Dokumentation nach Satz 1 enthält und
2. eine Plausibilitätsprüfung erfolgt, die geänderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Die Voraussetzung des Satzes 2 Nummer 1 muss nicht gegeben sein für qualifizierte Mietspiegel, deren Stichtag innerhalb von zwei Jahren nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung nach § 25] liegt. Die Durchführung der Plausibilitätsprüfung und ihre Ergebnisse sind in der Dokumentation zu erläutern.

Unterabschnitt 3

Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels

§ 20

Dokumentation

(1) Angaben, die für die Anwendung des qualifizierten Mietspiegels notwendig sind, einschließlich des Stichtags, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden, sind in den Mietspiegel aufzunehmen.

(2) Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen, die zu den Angaben im qualifizierten Mietspiegel, auch in der fortgeschriebenen Form, geführt haben, nachzuvollziehen, sind in einer Dokumentation darzulegen. Die Dokumentation soll vom Text- und Ergebnisteil des Mietspiegels getrennt sein. Sie soll es ermöglichen, die im qualifizierten Mietspiegel angegebenen Werte in ihrer Herleitung nachzuvollziehen; nicht erforderlich ist eine Dokumentation, die eine vollständige Nachberechnung der Ergebnisse ermöglicht.

(3) In der Dokumentation ist in allgemeiner Form darzustellen, welche der personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden.

(4) Weitere Anforderungen an die Dokumentation ergeben sich aus § 8 Absatz 4, § 9 Absatz 4, § 10 Absatz 2, § 11 Absatz 4, § 12 Absatz 3, § 13 Absatz 3, § 14 Absatz 2, § 15 Absatz 5, § 16 Absatz 4, § 19 Absatz 5 und § 23 Absatz 3.

§ 21

Veröffentlichung

(1) Der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation sollen kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Für ihre Abgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

(2) Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.

(3) Die Dokumentation soll zeitgleich mit der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels veröffentlicht werden.

Unterabschnitt 4

Anpassung des qualifizierten Mietspiegels

§ 22

Anpassung mittels Index

Erfolgt die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels unter Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt oder vom zuständigen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexes für die Nettokaltmiete, so gelten die §§ 20 und 21 entsprechend.

§ 23

Anpassung mittels Stichprobe

(1) Bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe können vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare Annahmen getroffen werden.

(2) Die §§ 7 bis 21 sind auf die Anpassung mittels Stichprobe entsprechend anwendbar. Der Umfang der bereinigten Nettostichprobe kann von den in § 11 bezeichneten Werten abweichen, sofern nach Absatz 1 getroffene, vereinfachende Annahmen dies zulassen.

(3) Vereinfachende Annahmen nach Absatz 1 sowie ein von den Werten des § 11 abweichender Stichprobenumfang sind in der Dokumentation darzulegen und zu begründen.

Abschnitt 4

Schlussvorschriften

§ 24

Übergangsvorschrift

Diese Verordnung ist auf Mietspiegel anzuwenden, die ein Jahr nach dem ... [einsetzen: Datum der Verkündung des Gesetzes] veröffentlicht werden.

§ 25

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Verordnung greift das in der letzten Zeit deutlich stärker gewordene Bedürfnis der Praxis nach Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt von Mietspiegeln auf.

Mietspiegel haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete ist zum einen Maßstab für die Mieterhöhung von Wohnraum im Bestand (§ 558 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB). Zum anderen bestimmt die ortsübliche Vergleichsmiete seit dem 1. Juni 2015 auch die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt wurden (§ 556d BGB – sogenannte Mietpreisbremse). Darüber hinaus wird das einem Mietspiegel zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII.

Von der mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I, S. 1912 ff.) eingeführten Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln hat die Bundesregierung zunächst keinen Gebrauch gemacht. In der Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 wurde eine solche Rechtsverordnung nicht für zwingend erforderlich erachtet, weil die gesetzlichen Vorgaben und die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen ausreichten, um in der Praxis eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes, korrektes und weitgehend einheitliches Erstellungsverfahren zu gewährleisten (Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 57).

Inzwischen hat sich jedoch ein Bedürfnis nach näheren Regelungen mit Rechtsnormcharakter entwickelt. Hintergrund sind vor allem die in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der qualitativen Mindestanforderungen an Mietspiegel und die in der Folge eingeleiteten streitigen Gerichtsverfahren.

Zu unterscheiden ist zwischen qualifizierten Mietspiegeln und nicht qualifizierten Mietspiegeln, die als einfache Mietspiegel bezeichnet werden:

Qualifizierte Mietspiegel sind hinsichtlich ihrer Folgen gegenüber einfachen Mietspiegeln privilegiert. Für sie wird gesetzlich vermutet, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Absatz 3 BGB). Außerdem sind die Angaben eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558a Absatz 3 BGB in einem Mieterhöhungsverlangen stets mitzuteilen, auch wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird. Die Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels soll dahin ausgeweitet werden, dass ein Mieterhöhungsverlangen zu einer Wohnung, für die ein qualifizierter Mietspiegel Angaben enthält, nur mit dem qualifizierten Mietspiegel oder mit einem Sachverständigengutachten begründet werden darf (Artikel 1 Nummer 1 des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietpiegelrechts).

Qualifizierte Mietspiegel mussten nach bisherigem Recht nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt werden. Aufgrund der in der Praxis aufgetretenen Probleme, insbesondere der unterschiedlichen Anforderungen durch einzelne Gerichte bei der Ausfüllung des Begriffs der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“, soll in einem ersten

Schritt in § 558d Absatz 1 Satz 1 BGB das Erfordernis der „Anerkennung“ der wissenschaftlichen Grundsätze gestrichen werden, da seine Bedeutung unklar ist und die Gefahr besteht, dass die Beibehaltung dieses Erfordernisses sich nachteilig auf die Optimierung der Methoden der Mietspiegelerstellung auswirkt. Genügen soll die Einhaltung „wissenschaftlicher Grundsätze“. Wann diese Grundsätze eingehalten sind, soll in dieser Verordnung konkretisiert werden. Dadurch wird in einem zweiten Schritt für ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit gesorgt. Rechtsanwender sollen einfacher als bisher erkennen können, ob ein Mietspiegel „wissenschaftlichen Grundsätzen“ entspricht und als qualifizierter Mietspiegel mit der dazugehörigen Vermutungswirkung zu behandeln ist.

Einfache Mietspiegel können qualitativ sehr unterschiedlich sein. Die Bandbreite reicht von allein auf der Basis von Erfahrungswerten ausverhandelten Mietspiegeln bis zur detaillierten Auswertung von erhobenen Daten, bei denen allenfalls geringe Unterschiede zu qualifizierten Mietspiegeln feststellbar sind. Dementsprechend unterschiedlich beurteilt die Rechtsprechung die Bedeutung einfacher Mietspiegel im gerichtlichen Verfahren. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann einem einfachen Mietspiegel eine Indizwirkung dafür zukommen, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels, ab (BGH, Urteil vom 13. Februar 2019, VIII ZR 245/17; Urteil vom 21. November 2012, VIII ZR 46/12; Urteil vom 16. Juni 2010, VIII ZR 99/09). Damit der Anwender eines einfachen Mietspiegels Umfang und Reichweite dieses Mietspiegels nachvollziehen kann, sollen in dieser Verordnung Mindestanforderungen an die Dokumentation einfacher Mietspiegel aufgestellt werden.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Verordnung enthält Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln, zum Inhalt von Mietspiegeln und zur Veröffentlichung, Dokumentation und Anpassung von Mietspiegeln.

Die Regelungen betreffen zum einen Mindeststandards, die einzuhalten sind, um zu gewährleisten, dass Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete ausreichend realitätsgetreu abbilden. Derartige Vorgaben dürfen nicht unterschritten werden beziehungsweise können bei Soll- und Regelfallvorschriften nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden. Die Verordnung stellt aber auch klar, welche Standards als ausreichend angesehen werden. Dadurch bietet sie Rechtssicherheit in der Praxis der Mietspiegelerstellung. Zum anderen dient die Verordnung der Konkretisierung von Beurteilungsspielräumen, die beispielsweise bei der Auswertung der für den Mietspiegel erhobenen Daten bestehen. Diese Fragen stellen sich etwa hinsichtlich der Üblichkeit der Mieten oder hinsichtlich des Merkmals Lage bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Regelungen der Verordnung erfolgen getrennt für einfache und für qualifizierte Mietspiegel.

Einfache Mietspiegel

Für den Bereich der einfachen Mietspiegel beschränkt sich die Verordnung auf wenige grundsätzliche Anforderungen, die die Dokumentation und Veröffentlichung betreffen. So sollen die zur Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels verwendeten tatsächlichen Grundlagen zumindest in Grundzügen dargelegt werden (§ 4). Hierdurch wird die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar. Die Rechtsanwender erhalten auf diese Weise eine Grundlage für die Beurteilung, wie weit die von dem Mietspiegel im Einzelfall ausgehende Indizwirkung reicht. Weiter wird bestimmt, dass einfache Mietspiegel und ihre Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden sollen (§ 5). Dies fördert die Transparenz einfacher Mietspiegel.

Weitergehende qualitative Anforderungen an einfache Mietspiegel werden nicht gestellt. Somit können einfache Mietspiegel wie bisher in vielfältiger Art und Weise erstellt werden. Sie können auf empirischer Datenerhebung beruhen, müssen es aber nicht. Diese Freiheit des Verfahrens ermöglicht es, einfache Mietspiegel auch für kleinere Gemeinden mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand zu erstellen.

Qualifizierte Mietspiegel

Für qualifizierte Mietspiegel enthält die Verordnung umfassende Regelungen der für die Erstellung zulässigen Methoden und der zu beachtenden Verfahrensweisen. Dadurch konkretisiert die Verordnung die wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind (§ 558d Absatz 1 Satz 1 BGB). In der Sache präzisiert sie jene Methoden, die schon bisher für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel als sachgerecht angesehen wurden und die überwiegend auch in den zuletzt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand: Juli 2014) enthalten sind. Konkretere und zum Teil strengere Anforderungen als die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln stellt die Verordnung an die Dokumentationspflichten und im Hinblick auf das wohnwertrelevante Merkmal der Lage.

Die Verordnung stellt klar, dass Mietspiegel nach den in der bisherigen Praxis üblichen Methoden, und zwar nach der Regressionsanalyse oder nach der Tabellenanalyse, erstellt werden können. Zulässig ist aber auch eine Kombination dieser Methoden oder eine vergleichbar geeignete Methode (§ 7).

Hinsichtlich der Datengrundlagen enthält die Verordnung strikte Vorgaben, um zu gewährleisten, dass qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsgetreu, repräsentativ und differenziert abbilden. So müssen qualifizierte Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung durch Befragung der Vermieter oder der Mieter oder beider Gruppen beruhen. Hierzu muss der Mietspiegelersteller zwar keine Vollerhebung durchführen, aber zumindest eine repräsentative Stichprobe ziehen, die auf einer ausreichenden Datenmenge beruht (§§ 8, 11). Die Verordnung enthält zur Stichprobenziehung einschließlich der Bereinigung der gezogenen Stichprobe in den §§ 8 bis 11 detaillierte Anforderungen, die sicherstellen sollen, dass die Stichprobe qualitativ hochwertig und Grundlage für eine möglichst wirklichkeitstreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist.

Damit die Qualität der Stichprobe im Mietspiegel umgesetzt wird, sieht die Verordnung in den §§ 12 bis 14 konkrete Vorgaben zur Aufbereitung und Auswertung der erhobenen Daten vor. Bei den Vorgaben zur Datenauswertung wird zwischen der Regressions- und der Tabellenanalyse, die sich in ihrer Methodik der Datenauswertung unterscheiden, differenziert. Verschiedene Anforderungen an die Tabellenanalyse einerseits und an die Regressionsanalyse andererseits enthält die Verordnung auch hinsichtlich der Bestimmung und der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel (§§ 15 und 16). Diese Regelungen betreffen insbesondere die Bildung von Mietpreisspannen und die Darstellung des Einflusses der wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale auf die Miethöhe, vornehmlich durch Zu- und Abschläge.

In den §§ 17 bis 19 finden sich Vorschriften zum Inhalt des Mietspiegels. Geregelt wird, wie die Auswirkungen der in § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB bestimmten wohnwertrelevanten Merkmale der Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage von Wohnraum, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf die Miethöhe ermittelt und im Mietspiegel dargestellt werden sollen.

Damit die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen an die Datenerhebung, Datenauswertung und die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete überprüft werden kann, werden detaillierte Vorgaben an die Dokumentation dieser Vorgänge gestellt. Die Dokumentation soll es ermöglichen, dass die im Mietspiegel angegebenen Werte nachvollzogen wer-

den können (§ 20 Absatz 2). Damit die Dokumentation einfach zugänglich ist, soll sie kostenfrei im Internet veröffentlicht werden, und zwar zeitgleich mit der Veröffentlichung des Mietspiegels (§ 21 Absätze 1 und 3).

III. Alternativen

Alternativen sind nicht ersichtlich. Eine Steigerung der Rechtssicherheit in Bezug auf die anzuwendenden Methoden und Grundsätze bei der Erstellung von Mietspiegeln lässt sich nur durch eine Normierung schaffen.

Eine wichtige Orientierungshilfe für die Praxis geben zwar die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, die im Jahr 1976 entwickelt, seitdem mehrfach überarbeitet und zuletzt vom BBSR im Jahr 2014 veröffentlicht wurden. Die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln sind jedoch rechtlich unverbindlich. Sie haben nicht verhindern können, dass in den letzten Jahren vermehrt Rechtsunsicherheiten aufgetreten sind zu der Frage, wann Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen und als qualifizierte Mietspiegel anzusehen sind.

IV. Regelungskompetenz

Die Verordnung beruht auf der Ermächtigung in § 558c Absatz 5 BGB in der Fassung des Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts. Danach darf die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Durch die Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel wird sich die Verordnung voraussichtlich entlastend auf die Tätigkeit der Ersteller qualifizierter Mietspiegel auswirken. Diese können zuverlässiger als bisher einschätzen, welche Maßnahmen erforderlich und ausreichend sind, um einen Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen und damit die in § 558d Absatz 1 Satz 1 BGB enthaltene Vorgabe für den qualifizierten Mietspiegel zu erfüllen.

Die Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel, insbesondere die detaillierten Anforderungen an ihre Dokumentation, werden perspektivisch auch zu einer Entlastung der Gerichte führen, die mit der Auslegung von Mietspiegeln befasst sind. Aufgrund der Vorgaben der Verordnung werden Gerichte einfacher als bisher feststellen können, ob ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen im Sinne von § 558d Absatz 1 Satz 1 BGB genügt und als qualifizierter Mietspiegel angesehen werden kann.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen tragen zur Transparenz der Mietspiegelerstellung bei und fördern dadurch die Akzeptanz von Mietspiegeln bei Mietern und Vermietern von Wohnraum. Sie zielen deshalb auf soziale Gerechtigkeit und gleichberechtigte Teilhabe und somit auf eine nachhaltige Entwicklung ab (Anforderung Nummer 1 der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung). Durch die verbesserte Teilhabe wird auch der soziale Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft in den Gemeinden gestärkt, in denen Mietspiegel gelten (Anforderung Nummer 5 der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung).

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Regelungen der Verordnung werden sich voraussichtlich allenfalls geringfügig auf die Haushalte der Gemeinden auswirken.

Auswirkungen für die Haushalte der Länder sind möglich, soweit die Länder den Gemeinden aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Kostenerstattung verpflichtet sind oder soweit sie eigene Stellen mit der Aufgabe der Mietspiegelerstellung betrauen.

Auswirkungen auf den Bundeshaushalt werden sich mangels Zuständigkeit des Bundes für die Mietspiegelerstellung voraussichtlich nicht ergeben.

4. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Die Verordnung kann zu geringfügigem zusätzlichen Erfüllungsaufwand führen, wenn für Gemeinden bereits bisher Mietspiegel erstellt werden, soweit eine Anpassung an die neu definierten Mindeststandards notwendig ist.

Entscheidet sich eine Gemeinde dafür, erstmals einen (qualifizierten) Mietspiegel zu erstellen, ergibt sich hieraus ein Aufwand. Dieser Aufwand beruht jedoch auf der Entscheidung, einen Mietspiegel zu erstellen, und nicht auf den Regelungen dieser Verordnung.

Die folgenden Ausführungen fokussieren sich daher auf den Erfüllungsaufwand und auf Entlastungen, wenn für eine Gemeinde bisher ein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel erstellt wurde und weiterhin erstellt werden soll.

b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Ein nennenswerter zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger ist durch die Bestimmungen der Verordnung nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Bürgerinnen und Bürger kann sich aus den Regelungen der Verordnung zur Datenerhebung ergeben.

Die Mietspiegelverordnung enthält den anerkannten Grundsatz, dass qualifizierte Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung beruhen müssen. Diese kann durch Mieter- oder Vermieterbefragung oder durch Befragung beider Gruppen erfolgen. Allerdings beruhen bereits derzeit nahezu alle als qualifizierte Mietspiegel erstellten Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung; ein als qualifiziert bezeichneter Mietspiegel, der nicht auf einer Primärdatenerhebung beruht, dürfte gerade nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein. Auch eine Veränderung der Häufigkeitsverteilung von Mieter- und Vermieterbefragungen ist durch die Regelungen der Verordnung nicht zu erwarten.

Soweit die Verordnung regelt, dass für eine repräsentative Stichprobe ein ausreichender Stichprobenumfang erforderlich ist, könnte der Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger steigen, wenn aufgrund des neu eingeführten Mindeststandards zur Stichprobengröße eine größere Anzahl an Bürgerinnen und Bürger befragt werden müsste als bisher. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Kleinvermietern auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt gilt dies nicht nur für Mieter-, sondern auch für Vermieterbefragungen. Ein nennenswerter zusätzlicher Erfüllungsaufwand ist allerdings nicht zu erwarten, da in der Praxis bereits derzeit in der überwiegenden Mehrzahl eine ausreichend große Stichprobe genutzt wird. Die Verordnungsvorgaben hinsichtlich der Stichprobengröße sind zudem als Regelfälle ausgestaltet, von denen aus besonderem Grund abgewichen werden kann. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in einer kleineren Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, eine den Vorgaben entsprechende Datengrundlage zu einem unangemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis führen würde, methodisch aber auch durch eine kleinere Stichprobe eine ausreichende Repräsentativität sichergestellt wird.

c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Änderungen im Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft werden sich durch die Vorgaben der Verordnung voraussichtlich nicht ergeben.

Basiert der qualifizierte Mietspiegel zumindest teilweise auf einer Vermieterbefragung, gelten die Ausführungen zum Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger analog für gewerbliche Vermieter.

d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Geringfügiger zusätzlicher nicht quantifizierbarer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung kann sich aus den Anforderungen der Verordnung an die Erstellung von Mietspiegeln ergeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die überwiegende Mehrheit der vorhandenen Mietspiegel derzeit mit Mitteln aus den kommunalen Haushalten finanziert wird. Nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts soll die Aufgabe der Mietspiegelerstellung künftig von der nach Landesrecht zuständigen Behörde übernommen werden (§ 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Entwurfsfassung (BGB-E)). Da es den Ländern obliegen wird, die zuständige Behörde zu bestimmen, lässt sich nicht abschließend beurteilen, ob ein möglicher zusätzlicher Erfüllungsaufwand aufgrund der Mietspiegelerstellung sich in den Haushalten der Gemeinden oder in den Haushalten der Länder auswirken wird. Vereinfachend wird angenommen, dass sich ein Aufwand bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde ergibt.

Der Erfüllungsaufwand für diese hängt entscheidend davon ab, ob ein einfacher oder ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird.

aa) Erfüllungsaufwand für einfache Mietspiegel

§ 4 der Verordnung enthält Regelungen für einfache Mietspiegel in Bezug auf eine Dokumentation der Erstellung und Anpassung. Die danach in Grundzügen erforderliche Darstellung, auf welche Weise die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte ermittelt wurden, stellt bei einfachen Mietspiegeln eine neue Mindestanforderung dar, da bisher nur geregelt ist, dass Mietspiegel veröffentlicht werden sollen (§ 558c Absatz 4 Satz 2 BGB). Auch die in der Verordnung vorgesehene grundsätzlich kostenfreie Bereitstellung des Mietspiegels und der Dokumentation im Internet (§ 5) könnte zu Mehrkosten für die Publikation und gegebenenfalls zu Einnahmeausfällen bei der möglichen kostenpflichtigen Printdistribution führen.

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Verwaltung ist aber nur zu erwarten, wenn derzeit noch keine ausreichende Dokumentation des einfachen Mietspiegels erfolgt oder wenn

der Mietspiegel noch nicht kostenfrei im Internet veröffentlicht wurde. Da die derzeitige Praxis sehr heterogen ist und zu dieser Frage keine empirische Datengrundlage existiert, ist eine belastbare Quantifizierung des zusätzlichen Aufwandes nicht möglich. Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Anforderungen an eine Dokumentation für einfache Mietspiegel auf die Darstellung und Erläuterung der Grundzüge ihrer Erstellung und gegebenenfalls ihrer Anpassung beschränkt. Ein etwaiger zusätzlicher Erfüllungsaufwand wird daher sehr gering sein. Die Verordnung enthält zudem keine Vorgaben zur Aktualisierung und Neuauflistung eines einfachen Mietspiegels, weshalb etwaige zusätzliche Kosten durch die Vorgaben der Verordnung auf mehrere Jahre aufgeteilt werden können.

bb) Erfüllungsaufwand für qualifizierte Mietspiegel

Die §§ 7 bis 21 definieren Mindeststandards für die verschiedenen Arbeitsschritte bei der Erstellung und Dokumentation eines qualifizierten Mietspiegels. Dadurch werden die nach § 558d Absatz 1 BGB für qualifizierte Mietspiegel einzuhaltenden wissenschaftlichen Grundsätze konkretisiert. Die neuen Mindeststandards gehen aber nicht grundsätzlich über die bisherigen allgemeinen Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel hinaus. Da sich zu der Frage, wann anerkannte wissenschaftliche Grundsätze im Sinne von § 558d Absatz 1 BGB eingehalten sind, keine einheitliche Rechtsprechung entwickelt hat, ist die Qualität der circa 160 bestehenden und als qualifiziert bezeichneten Mietspiegel sehr heterogen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass einige als qualifizierte Mietspiegel erstellte Mietspiegel nach Auffassung von Sachverständigen und Gerichten wissenschaftliche Grundsätze nicht vollumfänglich eingehalten haben und daher trotz Erstellung als qualifizierte Mietspiegel nicht als qualifiziert gelten können.

Für die Verwaltung hängt der Erfüllungsaufwand demnach davon ab, ob die durch die Mietspiegelverordnung definierten Mindeststandards bereits in der derzeitigen Praxis abgebildet sind. Für einen Teil der als qualifizierte Mietspiegel erstellten Mietspiegel besteht die Notwendigkeit zu methodischen Verbesserungen. Aufgrund der Heterogenität der Verfahrensweisen und der Qualität in der derzeitigen Praxis und da hierzu keine empirische Grundlage vorhanden ist, ist eine belastbare Quantifizierung nicht möglich. In der Sache handelt es sich aber um keinen wesentlichen zusätzlichen Erfüllungsaufwand für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Zusätzlicher Aufwand wird vor allem dadurch entstehen, dass künftig auch solche Mietspiegel nach den Vorgaben der Verordnung für qualifizierte Mietspiegel erstellt werden, die in der Vergangenheit zwar als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet wurden, die aber tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genügten und bei denen es sich in der Sache um einfache Mietspiegel handelte.

Darüber hinaus dürfte auch der Aufwand der nach Landesrecht zuständigen Behörden bei einer Ausschreibung und Vergabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels an einen externen Dritten deutlich zurückgehen. In Zukunft werden die Behörden hinsichtlich der erforderlichen Leistungsbeschreibung einfach an die Vorgaben der Mietspiegelverordnung anknüpfen können.

5. Weitere Kosten

Die in der Verordnung enthaltenen Regelungen zur Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel werden voraussichtlich zu einer stärkeren Befriedung der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses und zu größerer Rechtssicherheit führen. Hierdurch können Rechtsstreitigkeiten vermieden beziehungsweise kann ihre Durchführung erleichtert werden. Insbesondere ist zu erwarten, dass künftig in geringerem Maße als bisher Sachverständigengutachten zu der Frage eingeholt werden müssen, ob ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Dies kann zu Einsparungen von Rechtsverfolgungskosten bei den Parteien eines Mietverhältnisses einerseits und von Aufwendungen in den Justizhaushalten andererseits führen.

Die Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel kann auch dazu führen, dass der Aufwand zur Beschaffung von Informationen über den Wohnungsmarkt sinkt. Mietspiegel entfalten über ihren eigentlichen Zweck der Vergleichsmietenermittlung hinaus zusätzlich eine generelle Orientierungswirkung. So können sie Daten über den Wohnungsmarkt liefern, die ohne dieses Instrument nur durch einen hohen Aufwand beschafft werden könnten. Es ist anzunehmen, dass die Nutzbarkeit insbesondere von qualifizierten Mietspiegeln für diese Zwecke durch die mit der Verordnung aufgestellten Anforderungen steigen wird.

6. Weitere Regelungsfolgen

Insbesondere die Anforderungen an die Dokumentation von Mietspiegeln und an ihre Veröffentlichung ermöglichen es Wohnraummieter einzuschätzen, ob ein als qualifiziert erstellter Mietspiegel tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, von welcher Qualität ein einfacher Mietspiegel ist und wie weit seine Indizwirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete reicht. Dadurch trägt die Rechtsänderung auch dem Verbraucherschutz Rechnung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Verordnung ist nicht vorgesehen. Das Ziel der Verordnung, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden wissenschaftlichen Grundsätze zu konkretisieren, besteht langfristig. Mit diesem Ziel wäre eine Befristung der Verordnung kaum zu vereinbaren.

Die Regelungen der Verordnung werden aufgrund ihrer politischen Bedeutung spätestens acht Jahre nach ihrem Inkrafttreten evaluiert. Dazu wird die Bundesregierung insbesondere prüfen, ob die Anforderungen der Verordnung an qualifizierte Mietspiegel erforderlich und ausreichend sind, um die Erstellung qualitativ hochwertiger Mietspiegel mit vertretbarem Aufwand zu ermöglichen und ob gegebenenfalls unerwünschte Nebenwirkungen eingetreten sind. Sie wird weiter prüfen, ob die Vorgaben für einfache Mietspiegel den Erfordernissen der Praxis genügen. In diesem Zusammenhang soll auch untersucht werden, ob sich neue Methoden der Mietspiegelerstellung etabliert haben, aufgrund derer eine Änderung der Verordnung geboten erscheint. Zu diesem Zweck soll insbesondere untersucht werden, ob die Vorgaben der Verordnung dazu geführt haben, dass Mietspiegel für mehr Gemeinden als bisher erstellt wurden, und zwar getrennt für einfache und für qualifizierte Mietspiegel. Anhand veröffentlichter Rechtsprechung zum Mietspiegelrecht soll untersucht werden, ob die Vorgaben der Verordnung zu mehr Rechtssicherheit geführt haben.

Eine frühere Evaluierung ist nicht sinnvoll, da die zeitaufwändige Erstellung eines neuen Mietspiegels und die notwendige Übergangsregelung dazu führen, dass die Wirkung der Verordnung nicht früher hinreichend umfassend gemessen werden kann.

B. Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 (Allgemeine Regelungen)

Zu § 1 (Gegenstand)

Zu Satz 1

Die Verordnung nutzt die in § 558c Absatz 5 BGB enthaltene Ermächtigung, um den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln im Sinne von § 558c BGB zu regeln.

Zu Satz 2

Getroffen werden sowohl Regelungen für qualifizierte Mietspiegel als auch für sonstige – als einfache definierte – Mietspiegel. Die Anforderungen an einfache Mietspiegel werden in Abschnitt 2, die für qualifizierte Mietspiegel in Abschnitt 3 geregelt.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 enthält die zentrale Definition der „wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale“, die in der Verordnung mehrfach verwendet wird und jeweils eine Vielzahl möglicher Merkmale der Wohnung erfassen kann. Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale sind die gesetzlichen Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB).

Für die Erstellung von Mietspiegeln werden diese Kategorien des Gesetzes regelmäßig anhand abfragbarer und auswertbarer Untermerkmale operationalisiert, jeweils mit der Einschränkung, dass sie ohnehin nur relevant sind, soweit ihnen ein Einfluss auf die Bildung der Miete zukommt oder in der Erstellungsphase des Mietspiegels davon ausgegangen wird, dass sie relevant sein können.

Dies betrifft vor allem die Bereiche Ausstattung und Beschaffenheit (zum Beispiel Balkon, Einbauküche, besondere Fußbodenbeläge, Fenster etc.). Untermerkmale können auch gruppiert (zum Beispiel durch Energieklassenbildung aufgrund der Eigenschaften von Fenstern, Heizungsanlage und Dämmung) und/oder klassifiziert (zum Beispiel nach Baualterklassen) abgefragt werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert als außergesetzliche Merkmale solche Merkmale, die ebenfalls für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können, aber von Gesetzes wegen bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu beachten sind. Es handelt sich hierbei nicht unbedingt um Merkmale der Wohnung selbst; ebenfalls erfasst sind Merkmale, die lediglich einen Bezug zur Wohnung oder auf das Mietverhältnis haben. Das können etwa die Art des Vermieters (Groß-/Kleinvermieter), die Art des Mieters (etwa abhängig von dessen sozialer Situation), ein besonderes Näheverhältnis zwischen Vermieter und Mieter (beispielsweise aufgrund von Verwandtschaft, Freundschaft, eines Beschäftigungsverhältnisses oder eines Zusammenwohnens in demselben Gebäude) oder die Wohndauer sein. Auch wenn das Vorliegen eines außergesetzlichen Merkmals keine relevante Größe bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise bei Einordnung einer bestimmten Wohnung in den Mietspiegel sein darf, kann die Berücksichtigung dieser Merkmale sehr sinnvoll sein, beispielsweise bei der Plausibilitätsprüfung, der Ausreißerbereinigung (§ 12 Absatz 2) oder im Regressionsmodell zur Vermeidung von Verzerrungen (§ 14 Absatz 1 Satz 2).

Zu Absatz 3

Absatz 3 definiert aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in § 558 Absatz 2 BGB den Begriff der Auswertungsgrundgesamtheit. Es handelt sich dabei um alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Ausgenommen sind dementsprechend vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen, preisgebundene Wohnungen und solche Wohnungen, die aufgrund lange unveränderter Mieten nicht unter die nach § 558 Absatz 2 BGB einzubeziehenden Mietverhältnisse fallen. Ebenfalls nicht relevant sind Wohnungen, für die der Mietspiegel nach Entscheidung des Mietspiegelerstellers nicht gelten soll, etwa, weil diese Wohnungen am örtlichen Wohnungsmarkt nur geringe Marktanteile aufweisen. Dies kann insbesondere für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser oder für möblierte Wohnungen in ländlichen Gebieten der Fall sein.

Vor diesem Hintergrund ist es eine Besonderheit bei der Mietspiegelerstellung, dass die Auswertungsgrundgesamtheit auch bei sehr guter Datenlage und Kenntnis des örtlichen Wohnungsmarkts aufgrund des zeitlich eingeschränkten Betrachtungszeitraums regelmäßig nicht vollständig bekannt ist. Dieser Besonderheit ist auch im weiteren Verfahren der Mietspiegelerstellung Rechnung zu tragen.

Zu Absatz 4

Als Instrument für die Datenerhebung, die sich der unbekanntes Auswertungsgrundgesamtheit annähern soll, wird der weitergehende Begriff der Erhebungsgrundgesamtheit eingeführt. Absatz 4 definiert den Begriff der Erhebungsgrundgesamtheit. Es handelt sich dabei um die Gesamtheit der Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird. Darin enthalten sein können auch nach § 558 Absatz 2 BGB nicht mietspiegelrelevante Wohnungen, da zum Zeitpunkt der Ziehung der Bruttostichprobe regelmäßig nicht bekannt ist, ob eine Wohnung mietspiegelrelevant ist. Ziel der Ziehung der Bruttostichprobe ist es, auf ihrer Grundlage, insbesondere durch Aussortierung von Wohnungen, die sich als nicht mietspiegelrelevant herausgestellt haben, eine für den Mietspiegel relevante Nettostichprobe der Auswertungsgrundgesamtheit zu erhalten.

Zu Abschnitt 2 (Einfache Mietspiegel)

Zu § 3 (Erstellung und Anpassung)

§ 3 stellt klar, dass die Ersteller von Mietspiegeln frei sind in der Wahl des Verfahrens für die Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln. Das gilt sowohl für die Datenerhebung einschließlich der Verwendung von Sekundärdaten als auch für die Auswertung und Darstellung der Daten im Mietspiegel. Einfache Mietspiegel sollen als mögliche kostengünstige Alternative zu qualifizierten Mietspiegeln erhalten bleiben. An das Verfahren für ihre Erstellung müssen keine Anforderungen gestellt werden, die über die Anforderungen in § 558c BGB hinausgehen, da einfache Mietspiegel – anders als qualifizierte Mietspiegel – keine zwingenden Rechtsfolgen entfalten. Einfache Mietspiegel sind nach § 558a Absatz 2 Nummer 1 lediglich ein Mittel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens. Sie können zwar auch als Schätzgrundlage beziehungsweise als Indiz für die ortsübliche Vergleichsmiete dienen. Die Reichweite einer solchen Indizwirkung hängt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber maßgeblich von der Qualität des Mietspiegels ab (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, Urteil vom 13. Februar 2019 – VIII ZR 245/17).

Zu § 4 (Dokumentation)

Vorgaben für einfache Mietspiegel enthält die Verordnung jedoch in Bezug auf eine Dokumentation der Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels. Es sollte zumindest grob nachvollzogen werden können, auf welche Weise und auf welchen Grundlagen die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte ermittelt wurden.

Hierzu gehören in der Regel Angaben dazu, welche Daten oder sonstigen tatsächlichen Grundlagen in welchem Umfang verwendet wurden und ob beziehungsweise wie diese Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ausgewertet wurden. Auch der Weg von der Auswertung zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel sollte erläutert werden.

Dies ist hilfreich, da die Frage, inwieweit einfache Mietspiegel als Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete dienen können, auch davon abhängt, wie und auf welchen Grundlagen der Mietspiegel erstellt wurde. Der Verwender eines einfachen Mietspiegels sollte insbesondere erkennen können, ob und wieviel Mietwerte berücksichtigt wurden, und wie die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietwerte beziehungsweise Spannen gebildet wurden.

Diese Anforderungen betreffen sowohl einfache Mietspiegel, denen eine empirische Datenerhebung zugrunde liegt, als auch solche, die auf Datenbanken der Mieter- und Vermieterverbände oder auf sachverständigen Erkenntnissen aus der Praxis beruhen. Keine Vorgaben enthält die Regelung zur Frage, wie diese Erläuterungen erfolgen. Zur besseren Verständlichkeit bietet es sich an, die Dokumentation vom Mietspiegelteil zu trennen. Zwingend ist dies jedoch nicht.

Zu § 5 (Veröffentlichung)

§ 5 regelt Einzelheiten zu der in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB vorgesehenen Veröffentlichung des Mietspiegels sowie zur Veröffentlichung der Dokumentation.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 sollen einfache Mietspiegel und ihre Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Diese Regelung spiegelt die derzeitige Praxis wider, zunehmend auch einfache Mietspiegel im Internet zu veröffentlichen. Dadurch können Verbreitung und Akzeptanz eines einfachen Mietspiegels bei Mietern und Vermietern einer Gemeinde gestärkt werden. Die Sollvorschrift zur Veröffentlichung auch der Dokumentation hat ihren Hintergrund in der besonderen Bedeutung der Dokumentation für die Anwendung des einfachen Mietspiegels. Zur Beurteilung, welche Indizwirkung einem einfachen Mietspiegel zukommt, soll der Verwender des Mietspiegels auf einfache Art und Weise ermitteln können, auf welcher Grundlage der Mietspiegel erstellt wurde.

Ob ein Mietspiegelersteller den einfachen Mietspiegel und seine Dokumentation auch über weitere Medien der Öffentlichkeit zugänglich macht, steht in seinem Ermessen.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass für den Erwerb eines Mietspiegels und seiner Dokumentation in gedruckter Form angemessene Entgelte verlangt werden können.

Zu Abschnitt 3 (Qualifizierte Mietspiegel)

Zu § 6 (Allgemeine Anforderungen)

§ 558d Absatz 1 BGB bestimmt, dass qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen sind. Nach Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts soll das Wort „anerkannten“ gestrichen werden. Die Einhaltung „wissenschaftlicher Grundsätze“ soll künftig genügen. Die Mietspiegelverordnung dient der Ausformung der „wissenschaftlichen Grundsätze“. Sie regelt, welche Verfahren und Methoden der Mietspiegelerstellung wissenschaftlichen Grundsätzen in diesem Sinne entsprechen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass die gesetzliche Vorgabe der Erstellung des Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d Absatz 1 BGB) für alle in Abschnitt 3 geregelten Phasen der Mietspiegelerstellung gilt. Dies betrifft insbesondere vorgesehene Erhebungen und Auswertungen von Primärdaten sowie ihre Überprüfungen auf Plausibilität. Soweit verschiedene Verfahrensweisen wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen, kommt dem Mietspiegelersteller ein Auswahlermessen hinsichtlich der Wahl zwischen diesen verschiedenen Verfahren zu.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Satz 1 regelt, dass Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen im Sinne von § 558d Absatz 1 BGB genügen, wenn bei ihrer Erstellung die Anforderungen dieser Verordnung zu qualifizierten Mietspiegeln in den §§ 7 bis 21 eingehalten wurden. Ob allerdings Mietspiegel, die abweichend von den Vorschriften dieser Verordnung erstellt wurden, wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen und als qualifizierte Mietspiegel gelten, bedarf einer Entscheidung im Einzelfall. So kann zum Beispiel ein Mietspiegel, der nach einer Methode erstellt wurde, die bei Erlass dieser Verordnung noch nicht anerkannt war und die deshalb nicht geregelt wurde, unter Umständen wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Das wird entscheidend von der angewandten Methode sowie der Qualität dieses Mietspiegels und seiner Aussagekraft für die ortsübliche Vergleichsmiete abhängen. Erfüllt aber ein Mietspiegel grundlegende Anforderungen dieser Verordnung – beispielsweise an die Dokumentation – nicht, genügt seine Erstellung auch nicht wissenschaftlichen Grundsätzen.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, welche Rechtsfolge ein Verstoß gegen die Bestimmungen der Rechtsverordnung hat, soweit Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel betroffen sind.

Die Vorschrift regelt nur Fälle, in denen die Rechtsverordnung Mindestvoraussetzungen aufstellt, die eingehalten werden müssen, um den Anforderungen des § 558d Absatz 1 BGB gerecht zu werden. Sie findet keine Anwendung auf reine Ordnungsvorschriften, beispielsweise § 21 Absatz 2.

Durch das Wort „soweit“ wird klargestellt, dass die Rechtsfolge abhängig von der Art des Verstoßes ist. Betrifft der Verstoß nur einen Teil des Mietspiegels (etwa die Einordnung einzelner Wohnungen in eine Lageklasse), entfällt die Qualifikationswirkung nur insoweit. Auch dann bedeutet der Mangel aber nicht zwingend, dass der Mietspiegel unanwendbar wird. Er ist dann insoweit nur als einfacher Mietspiegel anzusehen, im Übrigen aber weiterhin als qualifizierter Mietspiegel mit der entsprechenden Rechtsfolge. Auch in Bezug auf den nicht qualifizierten Teil kann ihm nach den allgemeinen Regeln weiterhin eine Indizwirkung dafür zukommen, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels, ab (Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, Rn. 16; Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, Rn. 12 f., jeweils zitiert nach juris).

Zu Unterabschnitt 1 (Erstellung des qualifizierten Mietspiegels)

Zu § 7 (Methoden)

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass Mietspiegel sowohl mittels Regressionsanalyse als auch mittels Tabellenanalyse, durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden können. Damit wird klargestellt, dass die herkömmlichen methodischen Ansätze der Regressionsanalyse und der Tabellenanalyse auch weiterhin gleichermaßen zulässig sind. Zulässig sind auch geeignete Mischformen der beiden Ansätze, sofern dadurch keine verzerrten Ergebnisse erzeugt werden. So ist zum Beispiel in Tabellenanalysen die Anwendung von regressionsanalytisch abgeleiteten Zu- und Abschlägen für in der Tabelle nicht berücksichtigte wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale möglich. Dabei ist aber unter anderem darauf zu achten, dass die Einflüsse der Merkmale aus den Basiswerten der Tabelle herausgerechnet werden.

Bei der Regressionsanalyse werden die abgefragten möglicherweise wohnwertrelevanten Merkmale daraufhin untersucht, ob und in welchem Umfang sie für die Miete tatsächlich relevant sind. Regelmäßig zeichnet sich das Ergebnis dadurch aus, dass am Ende eine Formel steht, nach der die tatsächlich preisbildenden Merkmale in ihrer unterschiedlichen Gewichtung auf das Ergebnis aufgeführt sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung kann dann durch die Anwendung der Formel auf den Einzelfall konkret ermittelt werden. Nach solchen Methoden entwickelte Mietspiegel können in ihrer Darstellung so aufgebaut werden, dass die im Einzelfall maßgeblichen Werte in die Regressionsformel eingegeben werden. Sie können aber auch in tabellarischer Form aufgebaut werden, gegebenenfalls mit weiteren Angaben zu preisbildenden Faktoren innerhalb eines Tabellenfeldes.

Nach der Tabellenanalyse erstellte Mietspiegel fassen Wohnungen nach bestimmten wohnwertrelevanten Merkmalen zusammen und untersuchen die Miete innerhalb der festgelegten Gruppen. Dementsprechend erfolgt die Darstellung in tabellarischer Form. Die Gruppierung sollte die wohnwertrelevanten Merkmale ähnlich wie bei der Regressionsanalyse dahingehend verwenden, ob und in welchem Umfang sie für die Miethöhe tatsächlich relevant sind. Weitere im jeweiligen Tabellenfeld noch nicht bewertete wohnwertrelevante Merkmale können dann durch Zu- und Abschläge innerhalb der ermittelten Spanne berücksichtigt werden. Hierfür können gegebenenfalls Bewertungshilfen entwickelt werden.

Andere wissenschaftliche Methoden zur Erstellung eines Mietspiegels sind derzeit nicht anerkannt. Künftige Entwicklungen in der Methodik der Mietspiegelerstellung sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Entscheidend ist, dass die zur Erstellung eines Mietspiegels angewandte Methode wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht und zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mindestens ebenso geeignet ist wie die Regressionsanalyse oder die Tabellenanalyse.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Geltung der Sondervorschriften für die Regressions- und Tabellenanalyse in den §§ 11 bis 16 in Fällen, in denen qualifizierte Mietspiegel durch eine vergleichbar geeignete Methode oder durch eine Kombination der Regressions- und Tabellenanalyse erstellt werden.

Zu Satz 1

Auf qualifizierte Mietspiegel, die durch eine Kombination der Regressions- und der Tabellenanalyse erstellt werden, sind nach Satz 1 die für eine bestimmte Auswertungsmethode

geltenden Regelungen der §§ 11 bis 16 nur anzuwenden, soweit sie die verwandte Methode betreffen.

Zu Satz 2

Entsprechendes gilt nach Satz 2 für Mietspiegel, die künftig nach einer Methode erstellt werden, die zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel mindestens ebenso geeignet ist wie die Regressions- oder Tabellenanalyse. Soweit nach diesen Kriterien Vorschriften der Mietspiegelverordnung nicht angewandt werden können, ist anhand geeigneter Maßstäbe zu untersuchen, ob der qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Absatz 1 BGB erstellt wurde. Als Maßstab hierfür kommt auch eine analoge Anwendung der Vorschriften der §§ 11 bis 16 beziehungsweise eine Heranziehung der den Vorschriften zugrundeliegenden Gedanken in Betracht.

Zu § 8 (Datengrundlagen)

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Satz 1 enthält den anerkannten Grundsatz, dass qualifizierte Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung beruhen müssen. Den Mietspiegelerstellern soll nicht vorgeschrieben werden, ob die Primärdatenerhebung durch Mieter- oder Vermieterbefragung erfolgt. Je nachdem, welche Merkmale der Mietwohnung eher den Mietern oder den Vermietern bekannt sind, kann die eine oder andere Gruppe als Ansprechpartner erfolgversprechender sein. Auch gemischte Modelle sind möglich; dabei ist aber sicherzustellen, dass nicht dieselbe Wohnung mehrfach in die Bewertung eingeht.

Zu Satz 2

Ebenfalls anerkannt ist der in Satz 2 festgelegte Grundsatz, dass die Primärdatenerhebung keine Vollerhebung sein muss.

Zu Satz 3

Satz 3 legt fest, dass qualifizierten Mietspiegeln zumindest eine repräsentative Stichprobe zugrunde liegen muss. Ziel einer solchen Stichprobe ist es, die Auswertungsgrundgesamtheit als Gesamtheit der für den Mietspiegel relevanten Wohnungen im Ergebnis möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden. Dem Wesen einer Stichprobe ist aber immanent, dass einem solchen Ziel nie entsprochen, sondern sich ihm nur angenähert werden kann.

Zu Satz 4

Deshalb definiert Satz 4, wann in diesem Sinne eine Stichprobe als repräsentativ anzusehen ist. Eine solche zeichnet sich dadurch aus, dass im Wesentlichen jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Erhebung einbezogen zu werden. Aus diesem Prinzip ergibt sich, dass sich die Stichprobe bei größer werdender Anzahl ausgewerteter Wohnungen stärker der Auswertungsgrundgesamtheit annähert. Für eine repräsentative Stichprobe im Sinne dieser Regelung ist daher zusätzlich ein nach § 11 ausreichender Stichprobenumfang erforderlich.

Während die Art der Befragung (zum Beispiel schriftlich, mündlich, elektronisch, aus einer Kombination dieser Methoden oder in anderer geeigneter Form) in das Ermessen des Mietspiegelerstellers gestellt wird, ergibt sich aus den in Satz 3 und Satz 4 definierten Prinzipien, dass die Art der Befragung nicht dazu führen darf, dass substantielle Teile der Auswertungsgrundgesamtheit keine Chance haben, an der Erhebung teilzunehmen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, in welchen Bereichen und für welche Zwecke auf Sekundärdaten zurückgegriffen werden kann. Dies betrifft zum einen die Vorbereitung der Datenerhebung, also wenn etwa Adressen von Vermietern und Mietern verwendet werden, um deren Befragung einzuleiten, wenn nicht mietspiegelrelevante Wohnungen identifiziert werden, oder wenn Schichtungen vorgenommen werden, um nach bestimmten Merkmalen differenzierte Befragungen durchzuführen. Sekundärdaten können außerdem für Plausibilitätsprüfungen (§ 9 Absatz 3) genutzt werden. Wenn und soweit Sekundärdaten allerdings als direkte Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendet werden, ist der Mietspiegel insoweit nicht qualifiziert.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält klarstellende Regelungen für Fälle, in denen qualifizierte Mietspiegel in einzelnen Bereichen aufgrund der Primärdatenlage zwar keine statistisch verlässlichen Angaben machen können, hierzu aber trotzdem Bewertungen enthalten.

Zu Satz 1

Satz 1 regelt den Fall nicht ausreichender Datengrundlagen, die zwar graduelle Aussagen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulassen, deren Aussagekraft für (statistisch) gesicherte Aussagen aber zu gering ist. Das ist etwa gemäß § 11 Absatz 2 bei einer zu geringen Feldbelegung bei Tabellenmietspiegeln denkbar oder bei Regressionsmietspiegeln, wenn der Einfluss eines Merkmals zwar in der Tendenz zu erkennen ist, aber nicht statistisch signifikant gemessen werden kann.

Zu Satz 2

Satz 2 regelt den Fall, dass weitergehende Aussagen zwar nicht aufgrund von Primärdaten möglich sind, aber durch Auswertung von Sekundärdaten oder aufgrund anderweitiger fachkundlicher Schätzungen. Dies kann etwa bei Tabellenmietspiegeln für die Ausfüllung einzelfallbezogener Zu- und Abschläge innerhalb eines Tabellenfeldes (§ 15 Absatz 4 Satz 1) der Fall sein.

Zu Satz 3

Für die Fälle der Sätze 1 und 2 stellt Satz 3 klar, dass die nicht auf Primärdaten oder hinreichenden Primärdaten beruhenden Aussagen nicht zum qualifizierten Teil eines Mietspiegels gehören. Vielmehr ist der Mietspiegel in Bezug auf den betroffenen Bereich als einfacher Mietspiegel mit entsprechender einzelfallbezogener Indizwirkung zu behandeln. So können etwa fachkundige Schätzungen im Rahmen einer richterlichen Schätzung nach § 287 Absatz 2 der Zivilprozessordnung (ZPO) im Ergebnis ein ähnliches Gewicht haben wie die Ausführungen in einem qualifizierten Mietspiegel, dem eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zukommt. Abhängig ist dies – wie bei einfachen Mietspiegeln generell – von der Qualität der Schätzung. Um diese Rechtsfolge transparent zu machen, ist auf solche Ausnahmefälle im Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen.

Zu Satz 4

Satz 4 regelt, dass die Grundlagen für die Angaben nach Satz 1 und 2 in entsprechender Anwendung von § 4 in der Dokumentation niedergelegt werden sollen.

Zu Absatz 4

In der Dokumentation soll dargestellt werden, welche Datensätze für die Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit genutzt wurden. Es soll dabei nachvollziehbar beschrieben werden, welche Schritte zur Aufbereitung dieser Daten, wie beispielsweise die Anwendung eines Haushaltsgenerierungsverfahrens oder die Identifizierung und Entfernung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen, unternommen wurden.

Zu § 9 (Bruttostichprobe)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 erfolgt die Primärdatenerhebung durch Stichprobenziehung im Wege einer Zufallsauswahl der in die Stichprobe fallenden Wohnungen, bei der jede Wohnung eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit besitzt, gezogen zu werden. Dies dient der Verwirklichung des Grundsatzes der Repräsentativität der Stichprobe. Aus dem Zufallsprinzip ergibt sich, dass sich die Stichprobe bei größer werdender Anzahl ausgewerteter Wohnungen stärker der Grundgesamtheit annähert. Wichtig ist deshalb, dass sich auf der Grundlage der Bruttostichprobe eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe (§ 11) ergibt. Entsprechend groß und geeignet muss daher die Bruttostichprobe gewählt werden.

Möglich sind zunächst einfache Zufallsstichproben, bei denen jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit hat, gezogen zu werden.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Nach Absatz 2 Satz 1 sind auch geschichtete Zufallsstichproben möglich, bei denen die Elemente der Erhebungsgrundgesamtheit zunächst in Schichten eingeteilt werden und dann aus jeder einzelnen Schicht eine Zufallsstichprobe gezogen wird. Grundsätzlich sind hierbei proportionale und disproportionale Aufteilungen möglich. Bei einer proportional geschichteten Stichprobe entspricht der Anteil einer Schicht an der Gesamtstichprobe dem Anteil dieser Schicht an der Erhebungsgrundgesamtheit. Bei einer disproportional geschichteten Stichprobe sind die Anteile für die Schichten in der Stichprobe grundsätzlich frei wählbar. Hierfür werden andere Überlegungen herangezogen, zum Beispiel die Größe der Schichten oder die Varianz innerhalb der Schichten. In allen Fällen ist die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Wohnung gezogen wird, zwar nicht unbedingt gleich, aber in jedem Fall positiv und vorab bekannt.

Grund für eine Schichtung kann beispielsweise sein, dass auch für kleinere Teilmärkte, die in einer einfachen Zufallsstichprobe möglicherweise nur durch sehr wenige Wohnungen vertreten wären, statistisch belastbare Aussagen getroffen werden können. Durch eine disproportionale Schichtung können auch Kosten gespart werden, da für statistisch belastbare Aussagen für besonders große oder homogene Wohnungsgruppen eine kleinere Stichprobe ausreicht, als ihrem Anteil an der Grundgesamtheit entspricht.

Die Schichtung kann nach geeigneten wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen oder nach außergesetzlichen Merkmalen erfolgen. Der Schichtung nach außergesetzlichen Merkmalen steht es nicht entgegen, dass die Bestimmung der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB nur nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit erfolgen darf.

Zu Satz 2

Satz 2 zählt Merkmale auf, anhand derer insbesondere eine Schichtung erfolgen kann und die sich in der Regel für eine Schichtung eignen. Eine Schichtung nach anderen geeigneten wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen oder außergesetzlichen Merkmalen wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Zu Satz 3

Satz 3 regelt die Art und Weise der Schichtung. Es sind überlappungsfreie Teilmengen zu bilden, bei denen sicherzustellen ist, dass jede Erhebungseinheit nur einer einzigen Schicht angehört.

Zu Satz 4

Wird eine disproportional geschichtete Stichprobe gezogen, ist bei der Datenauswertung grundsätzlich eine Rückgewichtung vorzunehmen, um die realen Anteile der Schichten an der Erhebungs- beziehungsweise Auswertungsgrundgesamtheit wiederherzustellen. Eine Rückgewichtung ist allerdings nicht notwendig, wenn keine Verzerrung der Ergebnisse zu erwarten ist, weil beispielsweise das entsprechende Schichtungsmerkmal im Regressionsmodell oder als Tabellenstrukturmerkmal berücksichtigt wird.

Zu Absatz 3

Zu Satz 1

Liegen gesicherte Erkenntnisse über die Verteilung der statistischen Ausprägungen wesentlicher wohnwertrelevanter gesetzlicher oder außergesetzlicher Merkmale innerhalb der Erhebungsgrundgesamtheit vor, sollen diese nicht ignoriert werden. Satz 1 enthält für diese Fälle die Vorgabe einer Plausibilitätsprüfung. Eine Pflicht zur Beschaffung nicht vorliegender – und häufig auch nicht zu erhaltender – Daten ist damit jedoch nicht verbunden.

Sinnvoll ist die Plausibilitätsprüfung nur, soweit es um Merkmale geht, die den Wohnwert regelmäßig wesentlich beeinflussen, weil nur dann zu erwarten ist, dass erhebliche Verzerrungen eintreten können, die den Prüfungsaufwand rechtfertigen. Die Berücksichtigung auch außergesetzlicher Merkmale an dieser Stelle widerspricht nicht der gesetzlichen Vorgabe des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB, da im Rahmen der Prüfung nach Absatz 3 lediglich die Repräsentativität der Bruttostichprobe untersucht werden soll.

Zu Satz 2

Festgestellte Abweichungen haben nur dann Rechtsfolgen, wenn eine offensichtlich unangemessene Verteilung vorliegt, durch die Verzerrungen der Ergebnisse zu erwarten sind. Eine geeignete Maßnahme, um solchen Verzerrungen zu begegnen, wäre beispielsweise eine korrigierende Gewichtung der Stichprobe bei der Datenauswertung.

Bei der Prüfung, ob Verzerrungen vorliegen beziehungsweise zu erwarten sind, muss beachtet werden, dass eine gewisse Abweichung bei einer Stichprobe per Definition zu erwarten ist. Eine Verzerrung der Ergebnisse ist regelmäßig nicht zu erwarten, wenn das entsprechende Merkmal im Regressionsmodell oder als Tabellenstrukturmerkmal berücksichtigt wird. So werden die Ergebnisse beispielsweise nicht verzerrt, wenn die Verteilung des Merkmals Baujahr in der Stichprobe von der Verteilung in der Auswertungsgrundgesamtheit abweicht, Wohnungen verschiedener Baualtersklassen im Tabellenmietpiegel aber in getrennten Feldern analysiert werden.

Zu Absatz 4

Die Dokumentation soll das Verfahren der Ziehung der Bruttostichprobe einschließlich Schichtungen und ihre etwaige Plausibilitätsprüfung nachvollziehbar darstellen. Die Vorschrift dient der Transparenz und der Überprüfung in diesem Verfahrensstadium. Wegen der Bedeutsamkeit der Schichtung für die Repräsentativität der Stichprobe gehört zur Darstellung der Schichtungen in der Dokumentation eine Begründung sowohl für die Wahl der Schichtungsfaktoren als auch für die Einteilung der Erhebungsgrundgesamtheit in Schichten. Falls dadurch eine Rückgewichtung notwendig wird, ist diese zu erläutern. Erläutert werden können auch die mit der Wahl der Schichtungsfaktoren erwarteten Vorteile (insbesondere ein erhoffter Genauigkeitsgewinn beziehungsweise die Verringerung des Standardfehlers). Bei disproportionalen Schichtungen sollte auch der gewählte Anteil für die einzelnen Schichten dargestellt werden.

Wurde eine Plausibilitätsprüfung nach Absatz 3 durchgeführt, sind das Verfahren und das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung in der Dokumentation offenzulegen. Weiter ist anzugeben, welche Schlussfolgerungen aus dem Ergebnis gezogen wurden. Dazu gehört auch eine Beschreibung der Maßnahmen, die ergriffen wurden, um einer Verzerrung entgegenzuwirken.

Zu § 10 (Nettostichprobe)

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Absatz 1 Satz 1 definiert den Begriff der Nettostichprobe. Die Nettostichprobe beruht grundsätzlich auf allen abgegebenen Antworten (Rückläufer).

Zu Satz 2

Allerdings sind nicht alle Rückläufer für die Erstellung eines Mietspiegels verwertbar. Satz 2 sieht deshalb eine Bereinigung der Nettostichprobe vor. Die Nettostichprobe ist um die Wohnungen zu bereinigen, die nicht mietspiegelrelevant sind. Zudem dürfen Daten über dieselbe Wohnung, die sowohl vom Vermieter als auch von einem oder mehreren Mietern erfragt wurden, nicht zu einer Mehrfachverwertung führen. Außerdem werden Antwortdatensätze aussortiert, die so unvollständig sind, dass wegen fehlender Angaben zu wesentlichen wohnwertrelevanten Merkmalen eine Einordnung in Mietspiegelfelder oder eine Auswertung der Daten im Rahmen der Regressionsanalyse nicht möglich ist. Schließlich müssen Antworten aussortiert werden, die in wesentlichen Punkten (zum Beispiel Wohnungsgröße, Miethöhe) ersichtlich falsch sind und bei denen eine Korrektur des Fehlers nicht möglich ist, sofern die Verwendung der Daten voraussichtlich zu einem verfälschten Ergebnis führen würde. Abzugrenzen ist die Bereinigung der Nettostichprobe von der Ausreißerbereinigung, die einen mietspiegelrelevanten Rücklauf voraussetzt.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Nach Satz 1 sind die Rücklaufquote und die Bereinigung der Nettostichprobe zu dokumentieren. In der Dokumentation ist darzulegen, in welchem Umfang und aus welchen Gründen die Rückläufer nach § 10 Absatz 1 bereinigt wurden, ohne dass die genauen Umstände jedes Einzelfalles mitzuteilen sind.

Zu Satz 2

Bei selektiven Antwortausfällen in signifikanter Menge können Verzerrungen der Ergebnisse auftreten. Dieses bei Analysen von Befragungsdaten immanente Problem ist häufig nicht lösbar, da regelmäßig die vorliegenden Informationen über Haushalte nicht ausreichen, um Art und Grad der Selektivität der Antwortausfälle abschätzen zu können. Aufgrund des zeitlich eingeschränkten Betrachtungszeitraums liegen auch aus anderen Datenquellen üblicherweise keine Erkenntnisse über die Verteilung wesentlicher preisbestimmender Merkmale in der Auswertungsgesamtheit vor.

Da die im Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts vorgesehene Auskunftspflicht (§ 558g BGB-E) das beschriebene Problem entscheidend entschärfen dürfte, ist es ausreichend, diese Thematik in der Dokumentation zu erläutern. Falls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Verzerrung der Ergebnisse, wie beispielsweise eine korrigierende Gewichtung, möglich sein sollten, können diese angewendet werden. Diese sind dann ebenfalls in der Dokumentation zu erläutern.

Zu § 11 (Stichprobenumfang)

Zu Absatz 1

Aus dem Zufallsprinzip nach § 8 Absatz 1 Satz 4 ergibt sich, dass sich die Stichprobe bei größer werdender Anzahl ausgewerteter Wohnungen stärker der Grundgesamtheit annähert. Die Absätze 2 und 3 stellen daher Mindestvoraussetzungen auf, um sicherzustellen, dass die Stichprobe ausreichend groß ist, um repräsentative Aussagen über die Auswertungsgesamtheit treffen zu können.

Hierbei ist den Praktikabilitätsgesichtspunkten ausreichend Rechnung zu tragen. Deshalb werden die Vorgaben der Absätze 2 und 3 als Regelfälle ausgestaltet, von denen aus besonderem Grund abgewichen werden kann. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in einer kleineren Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt wird, eine den Vorgaben entsprechende Datengrundlage zu einem unangemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis führen würde, methodisch aber auch durch eine kleinere Stichprobe eine ausreichende Repräsentativität sichergestellt wird.

Zu unterscheiden ist aufgrund der unterschiedlichen Datenauswertungsmethoden zwischen Tabellen- und Regressionsanalysen.

Zu Absatz 2

Bei Tabellenanalysen ist eine ausreichende Anzahl von Wohnungen innerhalb eines Tabellenfeldes nach aktuellen Verfahrensweisen der Praxis ab etwa 30 Fällen gegeben. Liegt für einzelne Tabellenfelder keine ausreichende Datenmenge vor, kann für diese klargestellt werden, dass der Mietspiegel insoweit nicht qualifiziert ist. Dies ergibt sich bereits aus § 8 Absatz 3.

Zu Absatz 3

Zu Satz 1

Bei der Regressionsanalyse kommt es nicht auf eine bestimmte Anzahl von Fällen in bestimmten Segmenten an, sondern auf eine ausreichende Anzahl von Gesamtwohnungen, aus deren Gesamtbetrachtung der Einfluss einzelner wohnwertrelevanter Merkmale abgeleitet werden kann. Das gilt auch dann, wenn ein mittels Regressionsanalyse erstellter Mietspiegel in Tabellenform dargestellt wird. Hierbei wird auf eine erforderliche Stichprobengröße relativ zu allen Wohnungen einer Gemeinde abgestellt, da die aller Wahrscheinlichkeit nach mit der Größe der Gemeinde steigende Heterogenität im Wohnungsmarkt eine

entsprechend größere Stichprobe erforderlich macht. In den Sätzen 2 und 3 wird diese Regel für zu kleine und zu große Werte eingeschränkt.

Zu Satz 2

In der Regel soll die Größe der bereinigten Stichprobe 500 Wohnungen nicht unterschreiten, auch wenn die in Satz 1 definierte proportionale Regel einen kleineren Wert ergibt.

Zu Satz 3

In der Regel ist auch bei sehr großen Gemeinden eine Stichprobengröße von 3 000 Wohnungen ausreichend.

Zu Absatz 4

Die Einhaltung der Stichprobenanforderungen ist zu dokumentieren. Es muss dargestellt werden, wie hoch die bereinigte Nettostichprobe war, damit nachvollziehbar wird, ob der in den Absätzen 2 und 3 genannte Stichprobenumfang eingehalten wurde. Soweit in Ausnahmefällen von den Zahlen abgewichen wurde, sollen sowohl der Anlass der Abweichung als auch die Zulässigkeit der Abweichung in der Dokumentation erläutert werden.

Zu § 12 (Datenaufbereitung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt zunächst fest, dass die erhobenen Mietwerte auf eine einheitliche Vergleichsbasis gebracht werden müssen. Diese Vergleichsbasis soll die Nettokaltmiete sein, weil die Miete üblicherweise auf diese Art vereinbart wird. Teilinklusive Mieten, welche auch Betriebskosten enthalten, sind eher selten. Werden solche Mieten in die Auswertung einbezogen, sind sie zunächst durch geeignete Maßnahmen um den Betriebskostenanteil zu bereinigen.

Eine andere Vorgehensweise kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn besondere Gründe für eine andere Vergleichsbasis sprechen. Dies kann etwa der Fall sein, wenn in dem Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt wird, in weit überwiegenderem Maße Mietverträge über Teilinklusive Mieten bestehen. Dann kann ein Mietspiegel, der Teilinklusive Mieten ausweist, für Mieter und Vermieter unter Umständen besser handhabbar sein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Bereinigung erhobener Daten um Ausreißermieten. Die Ausreißerbereinigung ist zu unterscheiden von der Aussortierung falscher oder unplausibler Angaben (§ 10 Absatz 1), bei denen davon ausgegangen wird, dass sie nicht der Realität entsprechen. Die Ausreißerbereinigung erfasst hingegen real vorgefundene Mieten. Die Bereinigung hat zur Konsequenz, dass die aussortierten Mieten völlig unbeachtet bleiben und, anders als bei der Spannenbildung, auch den Mittelwert eines Tabellenfeldes beziehungsweise den Ergebniswert einer Regression nicht beeinflussen. Schon aus diesem Grund ist die Ausreißerbereinigung auf Ausnahmefälle zu beschränken.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Mietspiegelerstellers, ob er die Nettostichprobe um Ausreißer bereinigt. Hierfür hat der Mietspiegelersteller zunächst zu prüfen, ob Ausreißer zuverlässig erkannt werden können. Soweit Ausreißer anhand statistischer Standardverfahren oder aufgrund einer Einzelfallbetrachtung verlässlich und ohne erheblichen Aufwand identifiziert werden können, sollte eine Bereinigung erfolgen. Insbe-

sondere darf eine Ausreißerbereinigung nicht willkürlich durchgeführt werden. Bei der Tabellenanalyse ist daher insbesondere darauf zu achten, dass sich die Einordnung als Ausreißer nicht schon allein daraus ergibt, dass ein Wert besonders hoch oder besonders niedrig ist. Um zuverlässig festzustellen, ob es sich um einen Ausreißer handelt, müssen die entsprechenden Wohnungen in der Regel in Bezug auf ihre Eigenschaften unter Berücksichtigung der Streuung betrachtet werden. Sind diese Feststellungen mit zumutbarem Aufwand nicht möglich, kann und sollte eine Ausreißerbereinigung unterbleiben.

Zu Satz 2

Satz 2 definiert den Begriff der Ausreißermiete. Eine solche liegt vor, wenn sie sich von der Mehrzahl der erhobenen übrigen Mietwerte soweit abhebt, dass sie mit ihnen unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Merkmale unvereinbar erscheint. Kennzeichnend für Ausreißermieten ist auch, dass bei ihrer Berücksichtigung häufig mit einem verzerrten Ergebnis zu rechnen wäre. So beeinflusst die Einbeziehung von Ausreißermieten bei der Tabellenanalyse in der Regel die Bildung des Mittelwertes. Bei Regressionsanalysen können Ausreißer einen besonders starken Einfluss auf die geschätzten Parameter haben. In der Literatur werden die Ausreißermieten in vereinfachender und schlagwortartiger Weise oftmals als Wucher- oder Gefälligkeitsmieten bezeichnet. Allerdings kann eine hohe oder niedrige Miete nicht nur auf Wucher oder Gefälligkeit, sondern auch allein darauf beruhen, dass die Wohnung über besondere wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale (zum Beispiel besondere Lagevorteile und besondere Ausstattung) verfügt. Die Aussortierung dieser Miete würde zu einem verzerrten Ergebnis führen. Eine solche Miete stellt daher keine Ausreißermiete dar und ist bei der Auswertung zu berücksichtigen.

Zu Satz 3

Eine genaue Einzelfallbetrachtung aller Mieten zum Zweck der Ausreißerbereinigung ist mit zumutbarem Aufwand oft nicht möglich. Deshalb wird in Satz 3 klargestellt, dass für die Ausreißerbereinigung statistische Standardverfahren verwendet werden können. Bei der Regressionsanalyse sind insbesondere Verfahren zur Analyse der Residuen oder der Hebelwirkung üblich, wie beispielsweise Box-Plots oder Cook's Distance. Solche Standardverfahren sollen grundsätzlich weiterhin anwendbar sein. Auch beim Tabellenmietenspiegel können statistische Verfahren, wie beispielsweise Box-Plots, angewendet werden. Da hierbei aber in der Regel nur eine kleine Anzahl wohnwertrelevanter Merkmale berücksichtigt werden kann, bekommt die folgende Plausibilitätsprüfung ein besonders hohes Gewicht.

Vorgesehen ist eine anschließende Plausibilitätsprüfung, ob es sich bei den so identifizierten Mieten tatsächlich um Ausreißer handelt. Dazu müssen die Wohnungen in der Regel in Bezug auf ihre Eigenschaften unter Berücksichtigung der Streuung und der Frage, wie weit die Miete von anderen Mieten im oberen oder unteren Bereich abweicht, betrachtet werden. Handelt es sich etwa um eine Wohnung mit mehreren herausragenden Ausstattungsmerkmalen, die bei der Identifizierung von Ausreißern nicht bereits berücksichtigt wurden, und deren Preis nur leicht außerhalb des Erwartungsbereichs liegt, ist die Wohnung im Zweifel nicht als Ausreißer zu behandeln. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass durch eine automatisch durchgeführte standardisierte Ausreißerbereinigung besonders gute oder schlechte Wohnungen völlig unbeachtet bleiben, obwohl sie eigentlich Teil der Vergleichsgruppe sind.

Zu Satz 4

Satz 4 stellt klar, dass auch außergesetzliche Merkmale im Sinne von § 2 Absatz 2 zur Ermittlung von Ausreißermieten herangezogen werden können. Gerade außergesetzliche Merkmale können im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wichtige Hinweise auf das Vorliegen einer Ausreißermiete geben. Dies trifft beispielsweise auf das Vorhandensein eines besonderen Näheverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter zu oder auf eine Zwangslage des Mieters.

Zu Absatz 3

Die Ausreißerbereinigung ist nach Absatz 3 zu dokumentieren. Hierzu ist die zur Ausreißerbereinigung verwandte Methode zu erläutern. Außerdem ist darzustellen, wie viele Mieten und in welcher Höhe (gegebenenfalls angemessen gerundet) aussortiert wurden, um die Auswirkung der Ausreißerbereinigung nachvollziehbar zu machen.

Zu den §§ 13 bis 16 (Datenauswertung, Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete)

Die §§ 13 und 14 enthalten Vorschriften, wie die aufbereiteten Daten auszuwerten sind. Die §§ 15 und 16 regeln, wie die ortsübliche Vergleichsmiete in qualifizierten Mietspiegeln abzubilden ist und wie diese Mietspiegel zu konzipieren sind, damit der Anwender die Einzelvergleichsmiete aus ihnen ableiten kann. Die Darstellung erfolgt getrennt für die Tabellenanalyse (§§ 13 und 15) und für die Regressionsanalyse (§§ 14 und 16). Werden beide Methoden kombiniert, ist die Norm anzuwenden, die die tatsächlich verwandte Methode regelt (§ 7 Absatz 2 Satz 1).

Zu § 13 (Datenauswertung bei der Tabellenanalyse)

§ 13 enthält eine eigene Regelung zur Datenauswertung für Mietspiegel, die mittels Tabellenanalyse erstellt werden. Der Tabellenanalyse liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnwertmerkmalen (zum Beispiel Altbau, mit Bad, Größe unter 40 qm, einfache Wohnlage) bestimmt und in einem Mietspiegeltabellenfeld abgebildet.

Zu Absatz 1

Die Strukturierung der Tabellen kann bei einer Tabellenanalyse nicht willkürlich erfolgen. Es muss das Ziel verfolgt werden, dass die Tabellenfelder auf der Grundlage der wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale in sich möglichst homogen und gegenüber anderen Feldern möglichst verschieden sind.

Zu Absatz 2

Lassen sich Wohnungen identifizieren, die innerhalb einer gebildeten Vergleichsgruppe eine Sondergruppe mit eigenen Bewertungsmaßstäben bilden, sind geeignete Maßnahmen zu prüfen. Dies können etwa Wohnungen mit besonderen Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmalen (Souterrain-, Penthouse-, oder Maisonettwohnungen, Vollmöblierung) oder in exponierten Lagen sein. Um eine solche Sondergruppe festzustellen, müssen in der Regel mehrere Wohnungen mit einer bestimmten Prägung vorgefunden werden; Einzelfälle reichen regelmäßig nicht aus.

Werden solche Sondergruppen identifiziert, hängen die geeigneten Maßnahmen davon ab, welche Auswirkungen die darin befindlichen Wohnungen auf die Mieten innerhalb des Feldes haben. Befindet sich die Gruppe etwa ausschließlich in einem Bereich, der so nah am oberen Ende des Feldes liegt, dass bei einer Spannenbildung alle Wohnungen der Vergleichsgruppe außerhalb der Spanne liegen, kann es sich anbieten, eine eigene Vergleichsgruppe zu bilden, weil diese Wohnungen andernfalls vom Mietspiegel nicht mehr angemessen abgebildet werden, auch wenn sie Einfluss auf die Höhe der Spanne haben können. Wäre das Feld bei Überführung dieser Mieten in ein anderes Tabellenfeld nicht mehr ausreichend besetzt, können für solche Wohnungen eventuell auch Angaben außerhalb des qualifizierten Teils des Mietspiegels gemacht werden. Liegt die Gruppe nicht oder nur zum Teil außerhalb der Spanne, kann die Folge sein, die Wohnungen zwar innerhalb des Mietspiegelfeldes zu belassen, aber auf die signifikanten Abweichungen hinzuweisen und soweit wie möglich Bewertungshilfen bereitzustellen, die gegebenenfalls ebenfalls außerhalb

der Qualifikationswirkung des Mietspiegels liegen. Außerdem besteht die Möglichkeit, nach § 15 Absatz 4 Satz 3 vorzugehen, insbesondere wenn ein großer Teil der Wohnungen außerhalb der Spanne liegt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die allgemeinen Dokumentationspflichten für die Auswertung von mittels Tabellenanalyse erstellten Mietspiegeln.

Es soll ein Überblick darüber gegeben werden, auf welche Weise und mit welchen Verfahren die Tabellenfelder gebildet wurden, sowie über die vorgefundenen Mieten und die zugrunde gelegten Fallzahlen in den Tabellenfeldern und deren Streuung. Dabei müssen nicht zwingend alle Einzelmieten der Höhe nach aufgelistet werden, es kann etwa eine in Gruppen zusammengefasste Übersicht oder eine aussagefähige Abbildung eingefügt werden.

Zu § 14 (Datenauswertung bei der Regressionsanalyse)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Grundsätze der Datenauswertung bei der Regressionsanalyse.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 erfolgt eine Untersuchung, ob wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale sich in statistisch signifikanter Weise auf die Miete auswirken. Die Untersuchung basiert auf bestimmten Annahmen, die der Regression zugrunde liegen. Die Anforderungen an die Methodik ergeben sich aus § 558d Absatz 1 BGB in Verbindung mit § 6. Die Merkmale sind nach wissenschaftlichen Grundsätzen so weit zu untersuchen, dass eine hohe Güte der Regression erreicht wird und diese auch zu plausiblen Ergebnissen führt.

Zu Satz 2

Satz 2 enthält eine Klarstellung zur Zulässigkeit der Einbeziehung außergesetzlicher Merkmale (§ 2 Absatz 2). Als Beispiele werden die Modellwahl und die Bemessung der Spannen genannt.

Hintergrund der Heranziehung außergesetzlicher Merkmale bei der Regressionsanalyse ist, dass die Regressionsanalyse den Einfluss vieler einzelner wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale direkt berücksichtigen und vom Einfluss anderer berücksichtigter Merkmale isolieren kann. Auch außergesetzliche Merkmale können einen Einfluss auf die Miete haben. Obwohl ein solcher Einfluss nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB für die ortsübliche Vergleichsmiete unbeachtlich ist, kann es bei der Regressionsanalyse im Einzelfall dennoch sachgerecht sein, den Einfluss dieser Faktoren zu identifizieren, um den konkreten Einfluss der wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale besser einschätzen zu können. § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB schließt eine solche Untersuchung nicht aus, sondern nur die direkte Berücksichtigung solcher Faktoren bei der Feststellung der Einzelvergleichsmiete. Außergesetzliche Merkmale können daher nicht nur zur Identifikation von Ausreißermieten (§ 12 Absatz 2), sondern beispielsweise auch zur Wahl des Regressionsmodells und zur Bemessung von Spannen herangezogen werden. Diese Regelung hindert die Heranziehung außergesetzlicher Merkmale für weitere Untersuchungen bei der Regressionsanalyse grundsätzlich nicht. Zur Vermeidung von verzerrten geschätzten Parametern kann es auch sachgerecht sein, außergesetzliche Merkmale im finalen Regressionsmodell zu berücksichtigen. Dabei muss allerdings durch statistische Verfahren sichergestellt werden, dass außergesetzliche Merkmale bei der Feststellung der Einzelvergleichsmiete nicht direkt berücksichtigt werden und dadurch keine Verzerrung der Ergebnisse entsteht.

Zu Absatz 2

Absatz regelt die Dokumentationspflichten für die Datenauswertung mittels Regressionsanalyse.

Zu Satz 1

Es ist detailliert aufzuführen, von welchen grundsätzlichen Annahmen die Untersuchung ausgeht und welche Regressionsgleichung der Analyse zugrunde liegt. Weiter ist darzulegen, welche Merkmale im Einzelnen untersucht wurden und welcher Einfluss auf die Miethöhe festgestellt wurde. Es ist darzustellen, ob dieser Einfluss statistisch signifikant ist und welches Signifikanzniveau zugrunde gelegt wurde. Um die Güte der Regression einschätzen zu können, ist in der Dokumentation auch anzugeben, inwieweit die tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten nach oben oder unten abweichen (Darstellung des Bestimmtheitsmaßes).

Zu Satz 2

Eine Modellvalidierung ist sowohl hinsichtlich der Verfahren als auch hinsichtlich ihrer Ergebnisse in der Dokumentation offenzulegen.

Zu § 15 (Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse)

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

Die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem nach der Tabellenanalyse erstellten Mietspiegel hat entsprechend der bisherigen Praxis in den gebildeten Tabellenfeldern durch Ausweisung einer Spanne, innerhalb der die ortsübliche Vergleichsmiete liegt, und eines Mittelwerts des Tabellenfeldes zu erfolgen.

Zu Satz 2

Die Einzelvergleichsmiete ist in der Regel durch Zu- und Abschläge innerhalb der gebildeten Spanne zu bestimmen. Da ein Mietspiegel und auch seine einzelnen Tabellenfelder aus Vergleichen vieler im Einzelnen unterschiedlicher Mietverhältnisse gebildet werden, kann das daraus abzuleitende Ergebnis in aller Regel nicht in einer Bandbreite liegen, die etwa als Ergebnis möglich ist, wenn ausschließlich mehrere sich völlig entsprechende Wohnungen miteinander verglichen werden. Vielmehr ergibt sich die Einzelvergleichsmiete daraus, dass die Miete anzusetzen ist, die im Durchschnitt für innerhalb eines Tabellenfeldes auch hinsichtlich weiterer Merkmale ähnliche Wohnungen bezahlt wird.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Satz 1 legt fest, wie der Mittelwert eines Tabellenfeldes zu bilden ist. Dabei müssen alle der nach Ausreißerbereinigung in einem Tabellenfeld verbliebenen Mieten berücksichtigt werden und nicht nur die Mieten innerhalb der nach Absatz 3 definierten Spanne. Als Mittelwert kann entweder das arithmetische Mittel, also die Durchschnittsmiete aller Mieten, gewählt werden, oder der Median, also die Miete, die bei Reihung der Mieten der Höhe nach in der Mitte liegt. Das arithmetische Mittel entspricht zwar am ehesten den Ergebnissen, die regelmäßig auch bei der Regressionsanalyse erreicht werden (dort ist in der Praxis eine Medianregression zwar zulässig, aber selten). Der Median ist aber stabil in Bezug auf den

Einfluss besonders hoher oder niedriger Mieten und kann deshalb im Einzelfall angemessener sein.

Zu Satz 2

Satz 2 ist erläuternder Natur. Er dient dazu, die Bedeutung des Mittelwerts durch anschauliche Beschreibung auch Laien besser verständlich zu machen. Den Erstellern des Mietspiegels soll er als Gedankenstütze dienen. Sie werden dazu angeregt, sich konkret zu überlegen, wie eine Wohnung mittlerer Art und Güte innerhalb des Tabellenfeldes aussieht und welches Verfahren nach Satz 1 zur Bestimmung des Mittelwertes in dem konkreten Fall geeignet erscheint.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Spannenbildung bei der Tabellenanalyse.

Zu Satz 1

Die Nichtberücksichtigung von besonders hohen und niedrigen Mieten bei der Spannenbildung trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB nur aus den üblichen, also nicht aus allen Entgelten ermittelt wird. Der Begriff der Üblichkeit beinhaltet einen ausfüllungsbedürftigen Beurteilungsspielraum, der in der Regel angemessen dadurch ausgefüllt wird, dass durch die Bildung der Tabellenfelder eine geeignete Vergleichsgruppe nach größeren Merkmalen gebildet wird und anschließend ein gleicher Anteil von Werten am oberen und unteren Ende nicht berücksichtigt wird. Die Größe dieser Anteile liegt üblicherweise zwischen einem Sechstel und einem Achtel an beiden Enden, sodass eine Spanne von zwei Dritteln bis drei Vierteln aller Mieten übrig bleibt.

Zu Satz 2

Satz 2 legt fest, dass bei der Spannenwahl die Streuung berücksichtigt werden kann, weil sie ein wesentlicher Faktor bei der angemessenen Ermittlung und Abbildung üblicher Mieten sein kann. Bei starker Streuung liegt es beispielsweise nahe, dass es wesentliche weitere Faktoren gibt, die innerhalb des Tabellenfeldes zu unterschiedlichen Mieten führen. Eine starke Kappung kann dann dazu führen, dass die Variation der Preisbildung schlecht abgebildet wird und ganze Typen von Wohnungen (etwa gut energetisch modernisierte Wohnungen oder Wohnungen in guten Mikrolagen) herausfallen.

Die Streuung der Mieten innerhalb eines Tabellenfeldes kann bei der Spannenbildung auch dadurch berücksichtigt werden, dass – anstatt der Nichtberücksichtigung eines pauschalen Teils der Verteilung nach Satz 1 – alle Mieten berücksichtigt werden, die weniger als das eineinhalb- oder zweifache der Standardabweichung unter- oder oberhalb des nach Absatz 2 definierten Mittelwerts liegen. Das könnte insbesondere dann sinnvoll sein, wenn eine relativ geringe Streuung vorliegt und durch eine Spannenbildung auf Basis der Standardabweichung ein größerer Bereich der Verteilung als üblich definiert wird. Im Gegensatz dazu sollte diese, auf der Standardabweichung basierende Methode nicht angewendet werden, wenn dadurch weniger als zwei Drittel der Mieten eines Tabellenfeldes berücksichtigt würden.

Die Kann-Regelung setzt aber keinen Zwang zur Ausrichtung des Ergebnisses an der Streuung, die auch bei hoher Vergleichbarkeit hoch sein kann. Die Vorschrift lässt auch offen, ob in allen Tabellenfeldern einheitlich eine bestimmte Spanne gewählt wird oder für jedes Feld eine Sonderbewertung erfolgt.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt Einzelheiten der Zu- und Abschläge zum Mittelwert innerhalb eines Tabellenfeldes.

Zu Satz 1

Die Zu- und Abschläge werden sich dabei in der Regel aus wohnwertrelevanten gesetzlichen (§ 2 Absatz 1) Merkmalen ergeben, die bei der Bestimmung der Mietspiegelfelder nicht berücksichtigt werden konnten. Hingegen dürfen außergesetzliche Merkmale (§ 2 Absatz 2) nicht herangezogen werden, da sie für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB nicht relevant sind.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass im Mietspiegel auch Bewertungshilfen zur Verfügung gestellt werden können, welche die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb des Mietspiegelfeldes ermöglichen, etwa indem der Einfluss von wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmalen untersucht wird, die für die Feldbildung nicht bereits berücksichtigt wurden. Ob diese Bewertungen von der Qualifikationswirkung des Mietspiegels erfasst werden, hängt davon ab, ob es sich um fachkundige Schätzungen (§ 8 Absatz 3 Satz 2) oder um Auswertungen von Primärdaten nach wissenschaftlichen Methoden handelt. Letzteres wäre insbesondere der Fall, wenn die Zu- und Abschläge regressionsanalytisch abgeleitet werden und sichergestellt wird, dass dadurch keine Verzerrung verursacht wird. Sollte es sich um reine Schätzwerte handeln, ist im Mietspiegel gemäß § 8 Absatz 3 Satz 3 darauf hinzuweisen.

Zu Satz 3

Satz 3 enthält eine Sonderregelung für Ausnahmefälle, in denen auch eine Überschreitung des Oberwertes oder Unterschreitung des Unterwertes der Spanne bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete möglich sein kann. Eine solche Angabe kann im qualifizierten Mietspiegel etwa angezeigt sein, wenn bei Bestimmung der Tabellenfelder Sondergruppen von Wohnungen mit bestimmten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen (zum Beispiel Penthousewohnungen) identifiziert werden, deren Wohnungen weitestgehend außerhalb der Spanne liegen und deshalb im Mietspiegel nicht mehr angemessen abgebildet werden können. Sinnvoll kann diese Vorgehensweise etwa sein, wenn alle anderen Mieten besser durch eine kleinere Spanne abgebildet werden können, eine besondere Gruppe von Wohnungen aber außerhalb dieser Spanne liegt.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die Dokumentationspflichten für die Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete in qualifizierten Mietspiegeln, die nach der Tabellenanalyse erstellt wurden.

Zu Satz 1

Diese Pflichten beziehen sich nach Satz 1 vor allem auf die Angabe der Methoden und Gründe für die Mittelwert- und Spannenbildung. In diesem Zusammenhang soll auch angegeben werden, inwiefern die Streuung der Mietwerte innerhalb der Tabellenfelder berücksichtigt wurde.

Zu Satz 2

Soweit Bewertungshilfen als qualifizierter Teil des Mietspiegels angegeben werden, sind nach Satz 2 auch sie mit ihren Grundlagen darzulegen. Sind Bewertungshilfen nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels, genügt ein Hinweis nach § 8 Absatz 3 Satz 3.

Zu § 16 (Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Grundsätze der Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem qualifizierten Mietspiegel, der auf einer Regressionsanalyse beruht.

Zu Satz 1

Bei der Regressionsanalyse wird der allgemeine Zusammenhang zwischen einer regelmäßig hohen Anzahl wohnwertrelevanter Merkmale und der Miethöhe ermittelt. Der sich aus der Regressionsanalyse ergebende Punktwert für eine bestimmte Wohnung kommt der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung im Einzelfall relativ nah.

Zu Satz 2

Die Ergebniswerte können im qualifizierten Mietspiegel deshalb als wohnungsspezifischer Punktwert dargestellt werden. Möglich ist aber auch eine Darstellung, die sich am Tabellenmietspiegel orientiert und aus einer durch wenige Merkmale strukturierten Tabelle sowie Zu- und Abschläge besteht.

Zu Absatz 2

Da bei der Regressionsanalyse wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale häufig kleinteiliger ermittelt werden als bei der Tabellenanalyse, ist es für die Anwendung des Mietspiegels wichtig, dass bereits im Mietspiegel deutlich definiert wird, wie das jeweilige Merkmal aussieht und welchen genauen Einfluss es auf die Miete hat. Darzustellen sind die Wohnwertmerkmale im Sinne von § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB, denen nach dem Ergebnis der Regressionsanalyse ein Einfluss auf die Miethöhe zukommt. Der Umfang dieses Einflusses ist darzulegen. Diese Wohnwertmerkmale sind von jenen Merkmalen abzugrenzen, die nach der Regression keinen Einfluss auf die Miethöhe haben. Dies kann durch Auflistung der einen oder anderen Gruppe geschehen.

Zu Absatz 3

Zu Satz 1

Auch beim Regressionsmietspiegel kann eine Spanne gebildet werden. Dies steht aber im Ermessen des Mietspiegelerstellers. Da in der Regressionsformel wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale in großem Umfang berücksichtigt werden können, bilden die ermittelten Ergebniswerte häufig die jeweilige Einzelvergleichsmiete ab. Um aber auch die Bandbreite der Einzelvergleichsmiete darzustellen, kann es sich empfehlen, auch beim Regressionsmietspiegel Spannen abzubilden.

Zu Satz 2

Eine Spannenbildung erfolgt hier nach anderen Maßstäben als beim Tabellenmietspiegel. Die Spanne basiert auf den Abweichungen der tatsächlich vorgefundenen Mieten vom Ergebniswert (Residuen) und stellt daher die Genauigkeit der Schätzung dar.

Zu Satz 3

Satz 3 überträgt die Regelungen zur Breite der Spanne für den Tabellenmietspiegel auf die Regressionsanalyse. Parallel zum Tabellenmietspiegel kann auch bei der Regressionsanalyse die Spanne so gebildet werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, deren absolute

Residuen weniger als das eineinhalb- oder zweifache der Standardabweichung der Verteilung der Residuen betragen, sofern wenigstens zwei Drittel aller Mieten berücksichtigt werden.

Weitergehende Bewertungshilfen, die von der Qualifikationswirkung des Mietspiegels erfasst werden, sind jedoch regelmäßig nicht möglich.

Zu Absatz 4

Zu Satz 1

In der Dokumentation ist – zusätzlich zu den in § 14 Absatz 2 geregelten Pflichten – auf die Darstellung des Ergebnisses der Regressionsanalyse im qualifizierten Mietspiegel und auf die konkrete Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich etwaiger Zu- und Abschläge für wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale einzugehen.

Zu Satz 2

Soweit Spannen gebildet werden, ist in der Dokumentation darzulegen, auf welcher Grundlage die Spannenbildung erfolgte.

Zu Unterabschnitt 2 (Inhalt des qualifizierten Mietspiegels)

Unterabschnitt 2 befasst sich mit den inhaltlichen Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel, also mit den Wohnwertmerkmalen. Vorgaben für die Abfrage wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale im Einzelnen oder deren Gewichtung sind darin nicht enthalten. Welche Merkmale in welchem Umfang wohnwertrelevant sind, variiert häufig abhängig vom jeweiligen Wohnungsmarkt. Großstädte müssen in der Regel nach anderen Maßstäben untersucht werden als kleinere Gemeinden. In einigen Gemeinden ist der Wohnungsbestand älterer Baualtersklassen bereits weitgehend modernisiert, in anderen nicht. Aus der Marktentwicklung ergeben sich häufig Effekte bezüglich einzelner Merkmale, die in anderen Städten nicht zu finden sind. So mag eine Begrünung in einigen Städten wohnlagenprivilegierend sein, während sie in anderen Städten als selbstverständlich angesehen wird. In der Ermittlung der wohnwertrelevanten Merkmale selbst und ihres Umfangs liegt die sachverständige Kernarbeit der Mietspiegelerstellung. Die Bewertungsmaßstäbe hierfür können nicht allgemeingültig formuliert werden. Der Aufwand zur Bestimmung der Wohnwertmerkmale kann unterschiedlich hoch ausfallen, je nachdem welches Merkmal, zum Beispiel die Größe oder die Wohnlage, für die einzelne Wohnung festgestellt werden muss. Hilfestellung für die im Detail abzufragenden wohnwertrelevanten Merkmale können die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung neu aufgelegten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand Juli 2014) sowie die vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellten Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln (Stand Juni 2013) bieten.

Zu § 17 (Art der Wohnungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt fest, welche Arten von Wohnungen vom Mietspiegel in der Regel erfasst sein sollen.

Zu Satz 1

Die Regelung in Satz 1 ist nicht als Mindestvorgabe zu verstehen, sondern nur als konzeptioneller Regelansatz. Zwingende und abschließende Vorgaben hierfür sind nicht möglich,

schon weil der Mietspiegelersteller frei in seiner Entscheidung ist, ob er überhaupt einen qualifizierten Mietspiegel erstellt und welche Wohnungen von diesem umfasst sind. Regelmäßig wird angestrebt, nur für die wesentlichen Segmente Mietspiegel zu erstellen, weil eine vollständige Markterfassung unverhältnismäßig hohe Kosten auslösen würde. Daher erfassen Erhebungen in größeren Gemeinden regelmäßig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Gerade in kleineren Gemeinden, in denen Mehrfamilienhäuser nicht die Regel sind, kann davon abzuweichen sein.

Zu Satz 2

Klargestellt wird in Satz 2, dass andere Wohnungen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen und besondere Wohnungs- und Vertragstypen ganz unberücksichtigt bleiben können. Dies betrifft sowohl die Erhebung als auch den Aussagegehalt für derartige Wohnungen. Sie können aber auch Teil des Mietspiegels sein und entweder mit anderen Wohnungen gleichbehandelt werden (gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen) oder Gegenstand besonderer Erhebungen (besonderes Tabellenfeld, Untersuchung der Preisunterschiede zu anderen Wohnungstypen) sein, gegebenenfalls als insoweit nur einfach zu behandelnder Mietspiegel.

Unter anderen Wohnungen sind insbesondere solche in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern zu verstehen. Besondere Wohnungs- oder Vertragstypen umfassen Wohnungen, die auch in Mehrfamilienhäusern belegen sein können, aber Besonderheiten aufweisen, die gegebenenfalls zu einer anderen Miete führen. Zu den besonderen Wohnungstypen können etwa Penthouse-, Dachgeschoss-, Souterrain-, Maisonettwohnungen oder Mikroappartements zählen. Besondere Vertragstypen können zum Beispiel Untervermietungen oder Mietverträge über möblierte Wohnungen sein. Nimmt aber in dem Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt wird, die Bedeutung eines besonderen Wohnungs- oder Vertragstyps zu, zum Beispiel die Vermietung möblierter Wohnungen, soll untersucht werden, ob eine gesonderte Ausweisung dieses Segments im Mietspiegel möglich und sinnvoll ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt in Anlehnung an die Regelungen in Absatz 1 die Anforderungen an die Angaben im Mietspiegel selbst fest. Der qualifizierte Mietspiegel muss Angaben dazu enthalten, welche Wohnungen überhaupt in ihm erfasst sind und über welche Wohnungen er dementsprechend Aussagen enthält. Soweit Wohnungen erfasst werden, sind mögliche Besonderheiten im Hinblick auf die Art (etwa Penthousewohnungen) im Rahmen der üblichen Instrumentarien (eigene Feldebildung; Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge, gegebenenfalls mit Bewertungshilfen; Berücksichtigung als möglicher Regressionsfaktor) darzustellen.

Unbenommen bleibt es dem Mietspiegelersteller, auch Angaben zur Preisbildung bei Wohnungen zu machen, für die der Mietspiegel nicht primär erstellt wurde. Solche Angaben können etwa aufgrund von Sekundärdaten oder durch Rückschlüsse aus den Primärangaben möglich sein. Soweit solche Angaben den Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel nicht gerecht werden, können sie gleichwohl nach § 8 Absatz 3 in den Mietspiegel aufgenommen werden.

Zu § 18 (Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen)

Zu Satz 1

Satz 1 stellt klar, dass die Auswirkung der wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale der Wohnungsgröße sowie der Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit auf die Miete pro Quadratmeter im Mietspiegel darzustellen ist. So ist beispielsweise die Wohnungsgröße ein stark preisbestimmender Faktor, da in vielen Fällen kleine Wohnungen bezogen auf die Miete pro Quadrat-

meter teurer sind als größere Wohnungen. Der Einfluss von Ausstattung und Beschaffenheit ist regional sehr unterschiedlich und variiert über die Zeit. Diese unterschiedlichen Auswirkungen sollen sowohl bei der Regressionsanalyse als auch bei der Bildung von Tafelfeldern untersucht und im Mietspiegel ausgewiesen werden.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass die notwendige Zusammenfassung nach Klassen aufgrund von Untersuchungen oder Erfahrungswerten zulässig ist. Auch diese Klassifizierung muss sachgerecht sein. So muss bei dem Merkmal Wohnungsgröße nicht zwingend auf die Anzahl der Quadratmeter abgestellt werden; auch die Anzahl und Größe der Räume kann betrachtet werden. Durch die Klassifizierung kann ein Mietspiegelersteller auch Wohnungen mit selten vorkommenden Merkmalen vom Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels ausschließen, zum Beispiel besonders große Wohnungen von über 200 qm. Maßgebliche Gründe für die Gruppierung oder Klassifizierung von Untermerkmalen, wie beispielsweise die Praktikabilität bei der Erfassung oder eine höhere Aussagekraft, sind in der Dokumentation zu erläutern.

Das Verbot der Mehrfachbewertung legt fest, dass beispielsweise die Ausstattung von Fenstern nicht einmal als Einzelmerkmal und ein weiteres Mal als Bestandteil einer gebildeten Gruppe, etwa von energetischen Merkmalen, Berücksichtigung findet. Unzulässige Mehrfachanwendungen eines Merkmals können durch statistische Verfahren vermieden werden.

Zu § 19 (Wohnlagen)

Da Wohnlagen regelmäßig nur durch kombinierte Bewertung von Einzelmerkmalen ermittelt werden können und darüber hinaus zumeist auch von nicht objektivierbaren Kriterien beeinflusst werden, gehört die Lageeinteilung zu den schwierigsten Fragen der Mietspiegelerstellung. Die Einteilung in bestimmte Wohnlagen ist häufig Streitpunkt bei der Erstellung und Bewertung qualifizierter Mietspiegel. Die Zuordnung von Lageeffekten und die Gesamtbewertung bedürfen einer sachverständigen Beurteilung, die häufig nur bei guter Ortskenntnis unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte möglich ist; gewisse Ungenauigkeiten sind hierbei hinzunehmen. Deshalb ist ein schlüssiges Beurteilungskonzept wesentlich. § 19 enthält die hierfür maßgeblichen Vorschriften, deren Schwerpunkt in der Dokumentation liegt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält klarstellende Regelungen zur Ausweisung von Wohnlagen im Mietspiegel.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt klar, dass es keine Mindestanzahl von auszuweisenden Wohnlagen in einer Gemeinde gibt. Die Unterteilung nach Wohnlagen hängt vielmehr wie die Differenzierung bei allen Wohnwertmerkmalen davon ab, ob in der Wirklichkeit überhaupt abgrenzbare Wohnlagen vorzufinden sind und ob wesentliche preisrelevante Unterschiede bei der Untersuchung dieser Lagen festgestellt werden konnten. In kleineren Gemeinden fehlt es häufig schon an der Unterscheidbarkeit von Wohnlagen. In größeren Städten können dagegen häufig statistische Verfahren zur Bildung von Wohnlagen verwendet werden. Sind innerhalb mehrerer gebildeter Wohnlageklassen aber keine Unterschiede in der Preisbildung vorzufinden, ist auch dort eine Differenzierung entbehrlich.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass die Wohnlagenbildung beziehungsweise ihre Darstellung im Mietpiegel nicht zwingend anhand des isolierten Vorhandenseins von einzelnen Standortfaktoren der Wohnlage zu erfolgen hat. Maßgebend bei einer Ausweisung von Lagen im Mietpiegel ist, ob das Ergebnis der Gesamtbetrachtung zweier möglicherweise unterschiedlich zu beschreibender Lagen identisch, also der Einfluss auf die Mietpreisbildung vergleichbar ist. Ergibt etwa eine Gesamtbetrachtung, dass im Innenstadtbereich Zentralität gleichermaßen preisbildend ist wie im Außenbereich Begrünung und Verkehrsanbindung, können derartige Wohnlagen durchaus gemeinsam ausgewiesen werden, wenn die lagebedingte Preisbildung ähnlich ist beziehungsweise sich keine signifikanten Auswirkungen der unterschiedlich beschriebenen Wohnlage auf den Preis feststellen lassen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 beinhaltet Vorgaben, nach denen gängige Verfahren zur Ermittlung möglicher Wohnlagen zu verwenden sind. Hierfür sind wissenschaftliche Grundsätze (§ 558d Absatz 1) einzuhalten. Es können Verfahren wie zum Beispiel Regressionsanalysen oder andere geeignete multivariate Verfahren (zum Beispiel Cluster- oder Diskriminanzanalysen) verwendet werden.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 soll zunächst ein Vergleichsschema anhand von objektiven (sogenannten harten) Standortfaktoren erstellt werden, die vor Ort überprüfbar sind und primär daraufhin untersucht werden sollen, ob sie für die Bildung von unterschiedlichen Lagen, die jeweils einen bestimmenden Einfluss auf den Mietpreis haben, geeignet sind.

Zu Satz 2

Häufig ist dies nicht vollumfänglich der Fall, etwa, weil es in Städten sogenannte In-Viertel gibt, die besonders beliebt und deshalb besonders teuer sind, obwohl sie gegenüber preislich günstigeren Stadtvierteln keine besonderen objektiven Lagevorteile aufweisen. Bodenrichtwerte können in solchen Fällen Indizwirkung für den Einfluss solcher sogenannter weicher Standortfaktoren haben. Abzugrenzen sind diese weichen Standortfaktoren im Einzelfall von Preiseinflüssen, die nicht lagebedingt sind, etwa bei steigenden Preisen (unter Umständen sogar in schlechten Lagen), die einer hohen Mieterfluktuation geschuldet sind.

Die Vorschrift beinhaltet keine Regelungen zur Detailtiefe der Untersuchung. Die Untersuchung kann sich auf einzelne Häuser oder Straßenzüge beziehen, aber auch ganze Stadtteile erfassen. Zudem handelt es sich um eine Sollvorschrift. Insbesondere bei kleineren Gemeinden kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die Unterteilung etwa nur anhand von Stadtvierteln vorzunehmen, wenn eine detailliertere Unterteilung nicht mehr sinnvoll ist. Wird auf eine detaillierte Einteilung verzichtet, können entsprechend größere Unterschiede der Wohnungen innerhalb der Lage durch Zu- und Abschläge aufgefangen werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 betrifft die Darstellung unterschiedlicher Wohnlagen in einem qualifizierten Mietpiegel. Es soll sichergestellt werden, dass eine konkrete Wohnung einer bestimmten Wohnlage zweifelsfrei zugeordnet werden kann. Dies kann auf verschiedene Weise geschehen. In der Praxis erfolgt eine Zuordnung häufig über ein Straßenverzeichnis, das jede Straße – zum Teil differenziert nach Hausnummern – einer bestimmten Wohnlage zuweist. Ein solches Straßenverzeichnis wird oft durch eine Wohnlagenkarte ergänzt. Eine Wohnlagenkarte kann auch genügen, wenn für die im Geltungsbereich des Mietpiegels vorhandenen Mietwohnungen die einzelnen Wohnlagen zweifelsfrei voneinander abgegrenzt werden.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt klarstellend, welche Lagemerkmale auch bei gebildeten Wohnlagen für die Einordnung in eine Spanne beziehungsweise für Zu- und Abschläge vom Ergebniswert eines Regressionsmietspiegels zusätzlich herangezogen werden können. Dies sind zum einen die Lagekriterien, die für die Einteilung von Wohnlagen nicht berücksichtigt wurden. Hierzu gehört vor allem regelmäßig die Mikrolage, also die unmittelbare Umgebung der Wohnung (zum Beispiel besonders ruhige Lage der Wohnung im Haus bei sonst starker Belastung des Hauses durch Verkehrslärm). Zum anderen sind Zu- und Abschläge auch bei Abweichung der konkreten Lage von durchschnittlichen Eigenschaften der gebildeten Lage möglich. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass häufig sinnvollerweise nicht mehr als drei oder vier Lagen ausgewiesen werden können, die Wohnungen aber auch innerhalb der gebildeten Vergleichsgruppen noch sehr unterschiedlich gelegen sein können.

Zu Absatz 5

Absatz 5 enthält eine Sondervorschrift zur Dokumentation, die gerade im Hinblick auf die Lageeinteilung die sachverständigen Beurteilungen nachvollziehbar machen soll. Die Lageeinteilung erfordert grundsätzlich eine geordnete Bewertung anhand nachvollziehbarer Prüfungsschritte, die sich in der Dokumentation wiederfinden müssen.

Zu Satz 1

Hierzu ist das Verfahren der Lageeinteilung anhand der gewählten Beurteilungskriterien nachvollziehbar zu erläutern. Dabei spielt insbesondere die Frage des Umgangs und der Gewichtung mit den in Absatz 2 genannten harten und weichen Faktoren eine wichtige Rolle.

Zu Satz 2 und 3

Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Lage zumeist ein beständiger Faktor ist und die Zuordnung nicht von Mietspiegel zu Mietspiegel wechselt. Daher ist eine Fortschreibung der bereits gebildeten Lagen zulässig.

Voraussetzung der Fortschreibung ist jedoch zum einen nach Satz 2 Nummer 1 eine ausreichende Dokumentation in einem früheren Mietspiegel. Soweit eine solche Dokumentation bisher nicht stattgefunden hat, wird durch Satz 3 eine Fortschreibung für eine Übergangszeit von zwei Jahren auch ohne diese Voraussetzung ermöglicht. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Dokumentationsaufwand hierfür sehr groß sein kann, andererseits aber möglichst schnell auch die Erstellung von Mietspiegeln nach Maßgabe der neuen Vorschriften ermöglicht werden soll.

Weitere Voraussetzung für die Fortschreibung ist zum anderen nach Satz 2 Nummer 2 eine Plausibilitätsprüfung, um Orte auffindig zu machen, an denen gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich sein kann. Ist die Dokumentation zur Lageeinteilung in einem früheren als dem vorangegangenen Mietspiegel enthalten, muss die Plausibilitätsprüfung die geänderten Verhältnisse seit der ursprünglichen Dokumentation berücksichtigen, gegebenenfalls unter Verweis auf Änderungen, die bereits in zwischenzeitlich erstellten Mietspiegeln berücksichtigt wurden. Wie diese Prüfung erfolgt, bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, das Verfahren muss jedoch nachvollziehbar dokumentiert werden. In Frage kommt etwa eine Beobachtung und Auswertung von städtebaulichen Maßnahmen beziehungsweise großen Bauprojekten sowie von sozioökonomischen Trends der Stadtentwicklung.

Zu Satz 4

Satz 4 legt allerdings fest, dass auch Durchführung und Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen in der Dokumentation niederzulegen sind.

Zu Unterabschnitt 3 (Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels)

Zu § 20 (Dokumentation)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Abgrenzung zwischen im Mietspiegel aufzunehmenden Angaben von den Erläuterungen, die lediglich in der Dokumentation enthalten sein müssen. Alle Angaben, die erforderlich sind, um eine konkrete Wohnung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall sachgerecht in einen Mietspiegel einordnen zu können, müssen im Mietspiegel selbst erfolgen. Der Mietspiegel ist erst dadurch aus sich selbst heraus anwendbar.

Zu den im qualifizierten Mietspiegel aufzunehmenden Angaben gehört auch der Stichtag, zu dem Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Dieser dient einerseits der Orientierung, ob ein Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt (etwa dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens) wiedergibt. Andererseits bestimmt der Stichtag auch den für die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 BGB entscheidenden Zeitpunkt.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Satz 1 beschreibt in allgemeiner Weise die Erläuterungen, die in der Dokumentation aufzuführen sind. Hierbei geht es um die Möglichkeit, die Werte des Mietspiegels zu überprüfen. Dies betrifft vor allem die Datengrundlage und die Auswertung der Datengrundlagen und damit die Plausibilisierung der anzusetzenden Werte.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass die Dokumentation vom Text- und Ergebnisteil des qualifizierten Mietspiegels getrennt werden soll. Hierzu werden in der Praxis in der Regel zwei gesonderte Schriftstücke beziehungsweise Dateien erstellt. Die relativierende Formulierung als Soll-Vorschrift ermöglicht es, einen Mietspiegel im Einzelfall auch dann als qualifizierten Mietspiegel anzusehen, wenn eine Angabe nicht korrekt dem Text- und Ergebnisteil des Mietspiegels oder seiner Dokumentation zugeordnet wurde, sofern die Dokumentation aus sich heraus nachvollziehbar ist.

Zu Satz 3

Satz 3 regelt die notwendige Erörterungstiefe der Dokumentation. Nicht erforderlich ist, dass die Ergebnisse auf Basis der Dokumentation nachgerechnet werden können, da dafür die Niederschrift aller ermittelten Daten zu jeder Wohnung, oder die Einzelheiten der Lagebewertung für jeden spezifischen Ort einer Stadt nötig wäre und dies über den Rahmen einer Dokumentation hinausgehen würde. Die sachverständige Bewertung des Mietspiegelerstellers beziehungsweise eines zur Erstellung des Mietspiegels gebildeten sachverständigen Arbeitskreises muss in diesen Bereichen den notwendigen Ausgleich herstellen.

Abzugrenzen von der Dokumentation an sich sind schlichte Erläuterungen der Dokumentation, die etwa im Streitfall vor Gericht relevant werden können. Insbesondere kann das

Gericht Beteiligte an der Mietspiegelerstellung als sachverständige Zeugen ergänzend mündlich oder schriftlich befragen. Deren Aussagen können dann auch ergänzende Informationen über den Erstellungs- und Auswertungsvorgang enthalten, soweit sie für den Einzelfall Bedeutung haben.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt sicher, dass im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel die Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen auch für die Nutzung von Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, durch Einblick in die Dokumentation nachvollzogen werden kann. Der Begriff der „öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen“ ist dabei weit zu verstehen und orientiert sich an der Definition in § 2 des Bundesdatenschutzgesetzes. Absatz 3 ergänzt damit die im Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts vorgesehene Regelung des § 558f BGB-E zum Abruf und zur Übermittlung von Daten zum Zweck der Mietspiegelerstellung.

Zu Absatz 4

Absatz 4 verweist auf weitere Anforderungen an die Dokumentation in Sondervorschriften der Verordnung (§ 8 Absatz 4, § 9 Absatz 4, § 10 Absatz 2, § 11 Absatz 4, § 12 Absatz 3, § 13 Absatz 3, § 14 Absatz 2, § 15 Absatz 5, § 16 Absatz 4, § 19 Absatz 5, § 23 Absatz 3). Diese Sondervorschriften enthalten Vorgaben an die Dokumentation eines qualifizierten Mietspiegels für die einzelnen Phasen der Mietspiegelerstellung und teilweise getrennt nach der Methode, mittels derer ein Mietspiegel erstellt wird. Absatz 4 dient damit der Orientierung des Anwenders der Verordnung.

Die Regelungen zur Dokumentation gelten ebenfalls für die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 BGB (§§ 22, 23 Absatz 2 Satz 1).

Zu § 21 (Veröffentlichung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt Einzelheiten zu Art und Weise der in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB vorgesehenen Veröffentlichung des Mietspiegels.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 sollen qualifizierte Mietspiegel und ihre Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden. Diese Regelung folgt nicht nur der weit überwiegenden Praxis. Sie entspricht auch der besonderen Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels. So sind bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558a Absatz 3 BGB stets die Angaben mitzuteilen, die ein qualifizierter Mietspiegel für die Wohnung enthält, auch wenn das Verlangen auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird. Außerdem kommt einem qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Absatz 3 BGB eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zu. Die Beurteilung, ob ein Mietspiegel tatsächlich qualifiziert ist, kann aber regelmäßig nur anhand seiner Dokumentation nachvollzogen werden. Deshalb sollte auch die Dokumentation qualifizierter Mietspiegel ebenso im Internet kostenfrei verfügbar sein wie der Mietspiegel selbst.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass Druckexemplare des qualifizierten Mietspiegels und seiner Dokumentation nicht in kostenloser Form angeboten werden müssen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine Sollvorschrift zum Zeitraum, der zwischen dem Erhebungsstichtag und der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels liegt. Die Regelung soll sicherstellen, dass qualifizierte Mietspiegel möglichst aktuelle Werte ausweisen. Da die Datenerhebung und Datenauswertung für einen Mietspiegel in größeren Gemeinden regelmäßig mehr Zeit beansprucht als in kleineren Gemeinden, wurde eine Frist von neun Monaten bestimmt. In Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe kann es zur Erzielung einer möglichst hohen Aktualität der Mietspiegelwerte sinnvoll sein, eine kürzere Frist anzustreben.

Der Sache nach handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift. Später veröffentlichte Mietspiegel sind also weder unwirksam noch verlieren sie ihren Status als qualifizierte Mietspiegel

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt den Veröffentlichungszeitpunkt für die Dokumentation. Da dem qualifizierten Mietspiegel eine Vermutungswirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zukommt, soll bei Veröffentlichung des Mietspiegels nachvollzogen werden können, weshalb der Mietspiegel qualifiziert ist. Hintergrund dieser Regelung ist auch, dass jeder qualifizierte Mietspiegel eine Dokumentation erfordert. Solange diese noch nicht vollständig vorliegt, kann ein Mietspiegel gemäß § 6 nicht als qualifizierter Mietspiegel angewandt werden. So kommt ihm beispielsweise im Zivilprozess keine Vermutungswirkung zu. Wird die Dokumentation nachträglich veröffentlicht oder wird eine unzureichende Dokumentation nachträglich ergänzt, kann ein Mietspiegel ab diesem Zeitpunkt – wenn die weiteren Voraussetzungen hierfür gegeben sind – als qualifizierter Mietspiegel gewertet werden. Als solcher findet er auch Anwendung auf zurückliegende Zeiträume, beispielsweise wenn der Erhebungsstichtag für den Mietspiegel vor dem maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt lag oder diesem entspricht.

Zu Unterabschnitt 4 (Anpassung des qualifizierten Mietspiegels)

Unterabschnitt 4 bestimmt, in welchem Umfang die Regelungen dieser Rechtsverordnung entsprechend auch für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel an die Marktentwicklung gelten. Nach § 558d Absatz 3 Satz 2 BGB kann der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels entweder eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte zugrunde gelegt werden. Der Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts sieht vor, dass der Indexanpassung künftig die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt oder dem zuständigen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexes für die Nettokaltmiete zugrunde zu legen ist.

Zu § 22 (Anpassung mittels Index)

Wird ein qualifizierter Mietspiegel unter Zugrundelegung eines Nettokaltmietenindexes angepasst, erfolgt keine neue Datenerhebung. Deshalb finden nur die Regelungen dieser Verordnung zur Dokumentation und zur Veröffentlichung entsprechend Anwendung. Insbesondere sind der verwandte Index und die Fortschreibung der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte darzulegen.

Zu § 23 (Anpassung mittels Stichprobe)

Zu Absatz 1

Erfolgt die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe, können vereinfachende Annahmen getroffen werden, die den Aufwand der Fortschreibung im Vergleich

zu einer Neuerstellung reduzieren. Beispielsweise kann – parallel zur Fortschreibung aufgrund eines Indexes - vereinfachend angenommen werden, dass sich die Mieten unterschiedlicher Teilmärkte ähnlich entwickelt haben. Dadurch kann auf Basis der für die Fortschreibung erhobenen Daten ein pauschaler Fortschreibungsfaktor berechnet werden.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Da durch etwaige vereinfachende Annahmen nach Absatz 1 einige Erhebungs- oder Auswertungsschritte entfallen können, gelten die Anforderungen der §§ 7 bis 21 dieser Verordnung für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel mittels Stichprobe nur entsprechend. Die entsprechende Geltung bezieht sich auf die Vorschriften dieser Verordnung, die für den jeweiligen Arbeitsschritt relevant sind.

Zu Satz 2

Für die Anpassung eines Mietspiegels mittels Stichprobe kann insbesondere der Umfang der Nettostichprobe häufig geringer sein, als in § 11 vorgeschrieben. Der genaue Umfang der erforderlichen Stichproben hängt von den getroffenen vereinfachenden Annahmen ab. Beispielsweise kann der Stichprobenumfang bei Berechnung eines pauschalen Fortschreibungsfaktors aufgrund der nicht vorzunehmenden Differenzierung nach Teilmärkten geringer sein.

Zu Absatz 3

Da die konkrete Anforderung an den Stichprobenumfang von der Methode und den dabei gegebenenfalls getroffenen vereinfachenden Annahmen abhängt, ist eine Abweichung von den in § 11 bezeichneten Werten in der Dokumentation darzulegen und zu begründen. Die Dokumentationspflicht gilt auch für die nach Absatz 1 getroffenen vereinfachenden Annahmen. Die übrigen Anforderungen an die Dokumentation ergeben sich aus einer entsprechenden Anwendung von § 8 Absatz 4, § 9 Absatz 4, § 10 Absatz 2, § 11 Absatz 4, § 12 Absatz 3, § 13 Absatz 3, § 14 Absatz 2, § 15 Absatz 5, § 16 Absatz 4, 19 Absatz 5 und § 20.

Zu Abschnitt 4 (Schlussvorschriften)

Zu § 24 (Übergangsvorschrift)

Die Rechtsverordnung gilt unmittelbar nur für Mietspiegel, die ein Jahr nach dem Tag ihrer Verkündung veröffentlicht werden.

Auf zuvor veröffentlichte Mietspiegel sind grundsätzlich nur die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden. Erfüllen die zuvor veröffentlichten Mietspiegel aber gleichwohl die Anforderungen, die die Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, gelten auch diese Mietspiegel gemäß Artikel 1 Ziffer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (§ 558d Absatz 1 Satz 2 BGB-E) als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Andernfalls ist nach den bisherigen Kriterien zu prüfen, ob die zuvor veröffentlichten Mietspiegel den Anforderungen des § 558d Absatz 1 Satz 1 BGB an qualifizierte Mietspiegel entsprechen.

Zu § 25 (Inkrafttreten)

Damit zeitnah Klarheit darüber besteht, unter welchen Voraussetzungen qualifizierte Mietspiegel als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt gelten, tritt die Rechtsverordnung bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft.