

Übersicht „Regelungen und Empfehlungen für die Erstellung von Mietspiegeln“

	Qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB / Einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB
Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinden ▪ Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam ▪ Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird.
Weicher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird. ▪ Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein. ▪ Die Mielthöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein. ▪ Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln. ▪ Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Helmen sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden. <p>Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden.</p>
Weicher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete (Grundmiete) als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Ggf. müssen bei der Mietspiegelerstellung und –anwendung Bereinigungen erfolgen, z.B. hinsichtlich der Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.
Welche mietspreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.
Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein, hierzu zählen: Informationen zum zeitlichen Geltungsbereich, insbesondere der Geltungsbeginn, Informationen zum räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich, Hinweise zur Einordnung der Wohnungen in bestimmte Tabellenfelder, Erläuterungen zur Handhabung bestimmter Wohnwertmerkmale, Erläuterungen zur Berechnung von Zu- und Abschlägen ▪ In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden.
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. ▪ Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben.
Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten ist die Einwilligung der Betroffenen erforderlich. ▪ Zur Klärung der rechtlichen Situation sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden. ▪ Weitere Anforderungen können sich aus den Landesstatistikgesetzen ergeben.