

Übersicht „Zusatzvorschriften und Empfehlungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel“

			Qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB	Einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB
Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze	Erstellungsmethodik	Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.
		Wie sind die Daten auszuwerten?	Die Daten müssen nach wissenschaftlichen Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt.	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.
	Dokumentation	Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Erstellung muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.	Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.
Anerkennungspraxis		In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter ist erforderlich.	<ul style="list-style-type: none"> • Beim einfachen Mietspiegel ist grundsätzlich keine besondere Anerkennung erforderlich. • Eine von nur einer Interessenvertreterseite erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite anerkannt wird. • Eine von Dritten erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird.
Anpassung / Fortschreibung		Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	<ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierte Mietspiegel müssen spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Maßgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels. • Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex in Deutschland erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Abstand von zwei Jahren sollen einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. • Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat.