

Mietspiegel

Probleme der Erstellung und Anwendung
von Mietspiegeln
aus juristischer und statistischer Sicht

von

Ulf P. Börstinghaus
Richter am Amtsgericht

Dr. Michael Clar
Soziologe



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG
MÜNCHEN 1997

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XX

Teil 1. Entwicklung des Vergleichsmietensystems

I. Geschichtliche Entwicklung	1
1. Gesetzgeberischer Anlaß	1
2. Das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz	3
3. Von der Befristung zum Dauerrecht	4
4. Das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen	6
5. Das 4. Mietrechtsänderungsgesetz	7
6. Das Mietenüberleitungsgesetz	7
7. Synopse der unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen für die ortsübliche Vergleichsmiete	8
II. Die heutige Rechtslage bei Mieterhöhungen im preisfreien Wohnungsbau	10
1. Die Wohnraummiete	10
2. Unterschiedliches Miethöherecht	11
a) Wohnraum, für den das MHG nicht gilt	12
aa) Wohnraum, für den keine Mietzinsvorschriften gel- ten	12
bb) Wohnraum, für den andere gesetzliche Regelungen gelten	13
b) Wohnraum, für den das MHG mit Einschränkungen gilt	13
c) Wohnraum, für den das MHG ohne Einschränkungen gilt	15
3. Die Mieterhöhung gemäß § 2 MHG	15
a) Die formalen Voraussetzungen	16
b) Die materiellen Voraussetzungen	19
aa) Die Jahressperfrist	19
bb) Die Kappungsgrenze	20
cc) Das Nichtüberschreiten der sog. ortsüblichen Ver- gleichsmiete	20

Teil 2. Rechtliche Grundlagen der Mietspiegelerstellung

I. Die gesetzliche Regelung im MHG	21
II. Sonstige Regelungen	23

Inhalt

a) Mietspiegelgesetz	23
b) Mietspiegel-Verordnung	25
c) Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	25
III. Bedeutung von Mietspiegeln	27
1. Allgemeines	27
2. Beweismittel im Mieterhöhungsprozeß	29
3. Neuvertragsmieten	29
4. Bußgeld- und Strafverfahren	29
5. Anwendung im öffentlichen Recht	30
6. Steuerrecht	30
7. Familienrecht	30
8. Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Bedeutung	31

Teil 3. Der Inhalt des Mietspiegels aus rechtlicher Sicht

I. Allgemeines	33
II. Die ortsübliche Vergleichsmiete	33
1. Der unbestimmte Rechtsbegriff	34
2. Die Wohnwertmerkmale	35
a) Allgemeines	36
b) Art des Mietobjektes	37
c) Größe der Wohnung	40
d) Ausstattung des Mietobjektes	49
e) Beschaffenheit des Mietobjekts	58
f) Lage des Mietobjekts	73
g) Unerhebliche Wohnwertmerkmale	79
III. Die Vergleichbarkeit	80
IV. Der maßgebliche Mietzins	81
1. Der Mietenbegriff	81
a) Die maßgebliche Mieterhöhung	82
b) Die Zeitkomponente	83
c) Der Mietzinsbegriff	84
d) Die räumliche Komponente	93
2. Der maßgebliche Wohnraum	96
V. Die Üblichkeit des Mietzinses	113
1. Die Ausreißermieten	115
2. Die Ermittlung von Mietpreisspannen	118
3. Gewichtung von Neu- und Bestandsmieten	127

Teil 4. Das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht

I. Die Arten von Mietspiegeln	142
II. Die Methode zur Erstellung des Mietspiegels	144

Inhalt

III.	Die Mietspiegelaufsteller	145
1.	Die Gemeinde als Mietspiegelaufsteller	147
2.	Der Mietspiegel der Interessenverbände	149
3.	Mietspiegelaufstellung durch Dritte	151
IV.	Die Differenzierung nach der Datengrundlage	152
1.	Auswertung von Primärdaten	152
2.	Verwertung von Sekundärdaten	153
3.	Ausgehandelter Mietspiegel	153
4.	Unterschiedliche Rechtsfolgen	155
V.	Die rechtliche Qualität eines Mietspiegels	159
VI.	Datenschutzrechtliche Probleme	162
VII.	Beginn und Ende der Mietspiegelgültigkeit	169
1.	Die Mietspiegelentstehung	169
2.	Das Ende der Mietspiegelgültigkeit	175
3.	Die Fortschreibung	176

Teil 5. Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis

I.	Allgemeines	181
II.	Mietspiegel im vorprozessualen Mieterhöhungsverfahren	181
1.	Die Bedeutung des Mietspiegels für das Mieterhöhungsverlangen	181
2.	Mieterhöhung mit Mietspiegel begründet	183
3.	Zuschläge zu den Mietspiegelwerten	187
a)	Allgemeine Zuschläge	187
b)	Zeitzuschläge zum Mietspiegel	188
c)	Mietspiegel im gerichtlichen Verfahren	190

Teil 6. Wissenschaftliche und praktische Grundlagen der Mietspiegelerstellung

I.	Einleitung	209
II.	Methodische Anforderungen an eine Mietspiegelerstellung	211
1.	Der Anspruch der Gültigkeit	211
2.	Der Anspruch der Zuverlässigkeit	213
3.	Der Anspruch der Repräsentativität	214
III.	Logik des statistischen Schließens: Die Beziehungen zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe aus statistischer Sicht	216
IV.	Datenquellen einer Mietspiegelerstellung	219
V.	Datenerhebungstechniken	223
1.	Grundgesamtheit und Stichprobe aus erhebungstechnischer Sicht	223
2.	Datenquellen einer Mietspiegelstichprobe	224

Inhalt

3. Die Ausschöpfung der Erhebungstichprobe	225
4. Methoden der Datenerhebung	228
5. Erhebungsumfang, Befragungsinhalte	231
VI. Methodik der Datenauswertung	232
1. Statistische Analyse zur Beschreibung einer Verteilung	233
a) Maßzahlen der zentralen Tendenz (Lagemaße)	234
b) Maßzahlen der Streuung	237
2. Statistische Strukturanalysen einer mehrdimensionalen Verteilung	239
a) Tabellenanalyse	239
b) Regressionsanalyse	240
c) Vergleich beider Methoden unter statistischen Gesichtspunkten	241
3. Der Rückschluß von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit	246
a) Die Signifikanz von Ergebnissen	247
b) Konfidenzintervalle für Stichprobenergebnisse	247
4. Graphische Darstellung der Erhebungsergebnisse	248
5. Datenauswertung für Mietspiegel	249
a) Mittelwert und/oder Spanne	249
b) Aufbau von Tabellenmietspiegeln	251
c) Sonderprobleme der Datenauswertung für Mietspiegel ...	253
d) Methodenbericht zur Mietspiegelerstellung	255
6. Mietspiegelerhebungen und Datenschutz	255
Teil 7. Glossar wichtiger statistischer und erhebungstechnischer Fachbegriffe	257

Anhang

I. Gesetzestexte und Materialien	266
1. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)	266
2. Mietspiegelgesetz mit Gesetzesbegründung – Entwurf (BT-Drs. 9/745)	277
3. Textvorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Vereinfachung des BGB zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau	285
4. Mietspiegelbefragungsverordnungen oder -satzungen	290
a) Hamburg	290
b) Dresden	293
c) Dreieich	297
II. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	300
1. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1976	300

Inhalt

2. Fortschreibung der Hinweise zur Aufstellung von Miet- spiegel 1980.....	314
3. Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegel 1997	331
4. Sächsische Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln	370
a) Anschreiben des Sächsischen Staatsministeriums des In- neren vom 31. 1. 1997 an alle sächsischen Gemeinden über 5000 Einwohner.....	370
b) Anmerkungen des Statistischen Landesamtes zur Miet- spiegelerstellung	375
5. Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen des Landes Mecklenburg-Vorpommern bei der Erstellung von Miet- spiegeln (MietspRL)	390
III. Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreis- überhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz	393
IV. Hinweise für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG	404
V. Liste von Gemeinden mit Mietspiegeln in Gemeinden ab 20000 Einwohnern in den alten Ländern.....	415
Sachregister.....	419