

# Mietspiegel

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

von

Dr. Ulf Börstinghaus, Dipl.-Ing. Dr. Michael Clar

RiAG Ulf P. Börstinghaus, Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages, ist einer der renommiertesten Mietrechtler überhaupt, u.a. Autor in Blank/Börstinghaus, Miete (Gelbe Reihe) und in Schmidt-Futterer, Mietrecht.

2. Auflage

Mietspiegel – Börstinghaus / Clar

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 62462 9

## Sachregister

Die Ziffern verweisen auf die jeweiligen Randnummern.

- Adressenauswahl** 588, 707
- ALG II** 84
- Alter**
  - einer Wohnung 112
- Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze** 362
- Begriff 363
- Datenauswertung 384
- Datenerhebung 373
- Dokumentation 388
- Mindestvoraussetzungen 368
- Primärdaten 374
- Repräsentativität 375
- Anerkennung eines Mietspiegels** 390
- durch die Gemeinde 395
- durch die Interessenverbände 396
- Anwendbarkeit des Mietspiegels**
  - örtlich 451
  - sachlich 451
- Anwendung**
  - eines Mietspiegels 446
- Appartement** 110
- arithmetische Mittel** 622 ff., 626, 708
- Art von Wohnraum** 104
- Arten von Mietspiegeln** 318
- Aufsteller**
  - eines Mietspiegels 329
- Aufstellungsverfahren** 316
- Tatbestandsvoraussetzungen 328
- Ausgehandelte Mietspiegel** 358
- Ausreißer** 709
- Eliminierung von Ausreißern 670 ff.
- Ausreißermieten** 297
- Ausschöpfung einer Stichprobe** 591 ff.
- Ausschöpfungsquote** 596.
- Ausstattung** 161
- vom Mieter 176
  
- Bad** 171
- Bandbreite** 94, 491, 710
- Baualter** 184
- Indiz 184
- Bedeutung**
  - von Mietspiegeln 77
- Befragungsinhalte** 612 ff.
  
- Beginn**
  - Mietspiegelgültigkeit 418
- Beifügung**
  - Mietspiegel 449
- Beschaffenheit** 179
- Baualter 184
- energetischer Zustand 192
- Mängel 182
- Modernisierung 187
- beschreibende Statistik** 711
- Bestandsmiete** 225
- Beweis des Gegenteils** 508
- Beweismittel**
  - einfache Mietspiegel 480
  - Mietspiegel 478
- Bezugnahme**
  - auf Mietspiegel 449
- Bruttokaltmiete** 261
- Bruttostichprobe** 377
- Bruttowarmmiete** 261
- Bußgeldverfahren** 82
  
- Contracting** 170
- Datenauswertung** 384
- Datenerhebung** 349
- Bruttostichprobe 377
- Ergebnisstichprobe 377
- Repräsentativität 375
- Stichprobengröße 381
- Vermieterbefragung 376
- Datenquellen**
  - einer Mietspiegelerhebung 565 ff., 587 ff.
- Datenschutz** 398, 699
- deskriptive Statistik** 712
- DIN-Normen** 364
- Diskriminierungsmieten** 296, 519, 713
- disproportionale Stichprobe** 581 f., 714
- Dokumentation** 388
- Dringender Wohnbedarf** 37
- Dritte**
  - als Mietspiegelersteller 344
- Dritter Förderweg** 44
- Durchschnitt** 715

- Eigentumsquote** 316  
**Einfamilienhaus** 105, 109, 451  
**Eingruppierung**  
– in Mietspiegel 455  
**Einliegerwohnung** 108  
**Einvernehmlich aufgestellter Mietspiegel** 358  
**Einzelöfen** 168  
**Einzelvergleichsmiete** 314, 491  
**Ende der Mietspiegelgültigkeit** 420  
**energetischer Mietspiegel** 702 ff.  
**energetischer Zustand** 192  
**Energieausweis** 204  
**Ergebnisstichprobe** 377  
**Erhebungsmerkmale** 716  
**Erhebungsmethoden** 601 ff., 717  
**Erhebungsstichtag** 718  
**Erhebungsumfang** 612  
**Erhöhungsverlangen**  
– Qualifizierter Mietspiegel 469  
**erklärte Varianz** 641  
**Erster Förderweg** 40  
**Etagenheizung** 168  
**Extrapolation** 453  
**Extremwerte** 719
- Familienrecht** 85  
**Fehlbelegungsabgabe** 83  
**Feldphase** 720  
**Fernwärme** 168  
**Finanzamt**  
– Daten 355  
– Mietpreisübersicht 331  
**Fortschreibung** 320, 422  
– einfacher Mietspiegel 423  
– Fristen 429  
– qualifizierter Mietspiegel 427  
**Freisitz** 140
- Gamat-Heizung** 168  
**Gebäude- und Wohnungszählung** 354  
**Gemeinde** 233  
– als Mietspiegelaufsteller 318  
– als Mietspiegelersteller 334  
– Ratsbeschluss 336  
– Vergleichbar 457  
**Gemeindeteile** 335, 452  
**Gemeinfreiheit** Mietspiegel 441  
**Gemeinnütziger Wohnungsbau** 251  
**Gewichtung** 585, 721  
– der Wohnwertmerkmale 219  
**Grafische Darstellung** 661 ff.
- Größe**  
– der Wohnung 114  
**Großwohnung** 451  
**Grundgesamtheit** 579 ff. 722  
**Gültigkeit von Datenerhebungen** 524 ff.  
**Gutachterausschuss** 356
- Hartz IV** 84  
**Hilfsmerkmale** 723  
**Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln** 69  
**Hinweispflicht**  
– auf qualifizierten Mietspiegel 470  
– Umfang 470  
**Homoskedastizität** 724
- Indexfortschreibung** 323  
**Indiz**  
– Baualter 184  
**Inferenzstatistik** 651 ff. 725  
**Inklusivmiete** 463  
**Interessenverband**  
– als Mietspiegelaufsteller 318  
– als Mietspiegelersteller 339  
– Begriff 343  
– Organ 341  
**Interpolation** 453  
**Ivd-Preisspiegel** 331
- Jahressperfrist** 55
- Kappungsgrenze** 58  
**Kleinreparaturen** 462  
**Kollisionsnorm** 333  
**Konfidenzintervall** 659 ff., 726  
**Kosten der Unterkunft** 84  
**Kostenmiete** 38
- Lage** 205  
**Lagemaße** 622 ff., 727  
**Lärmimmission** 210  
**Lärmkarte** 210
- Makrolage** 207  
**Mangel**  
– Einfluss auf Miethöhe 182  
**Marktmiete** 91  
**Maßzahlen** 622 ff.  
**Median** 491, 622 ff., 626, 728  
**Meßtheorien** 527 ff.  
**Methodenbericht** 697  
**Mietdatenbank** 357, 572

- Mietenindex**
  - der Statistikämter 331
- Mieterbefragung** 576 ff.
- Mieterhöhung**
  - Formalien 48
  - im preisfreien Wohnungsbau 14
  - auf die ortsübliche Vergleichsmiete 47
- Mieterhöhungsverlangen**
  - Begründung 447
  - Mietspiegel 448
- Mietpreisüberhöhung** 82, 300
- Mietpreisübersicht**
  - des Finanzamts 331
- Mietspiegel**
  - anerkannte wissenschaftliche Grundsätze 362
  - Anwendung 446
  - Arten 318
  - Aufsteller 329
  - Aufstellungsverfahren 316
  - ausgehandelte 358
  - Bedeutung 77
  - Beweismittel 478
  - Bezugnahme im Erhöhungsverlangen 449
  - Datenerhebung 349
  - Differenzierungen 318
  - Einfache 349
  - einvernehmlich aufgestellte 358
  - Fortschreibung 320
  - Fortschreibung 422
  - gemeinsame Voraussetzungen 327
  - Inhalt 90
  - von Interessenverbänden 339
  - Internetveröffentlichung 347
  - Kollisionsnorm 333
  - Legaldefinition 330
  - qualifizierte 361
  - rechtliche Qualifikation 74
  - Tatbestandsvoraussetzungen 328
  - Textteil 389
  - Urheberschutz 440
  - Veröffentlichung 346
  - Zeitliche Geltung 418
  - Zuschlag wg. Alter 468
  - Zuschläge 459
  - Zustimmungsprozess 474
- Mietspiegelanerkennung** 390
- Mietspiegelaufsteller** 318, 329
- Mietspiegelerstellung** 388
  - Datenerhebung 373
  - Datenschutz 398
  - durch Dritte 344
  - Rechtsgrundlagen 60
- Mietspiegelgeltung**
  - zeitlich 418
- Mietspiegelgesetz** 68
- Mietspiegelpolitik** 326
- Mietspiegelspanne** 454
- Mietspiegelverordnung** 67
- Mietstruktur** 258
- Mietwucher** 82
- Mikrolage** 207
- Mischungsverhältnis** 278
- Mittelwert** 491, 622 ff., 729
- Möbliierungszuschlag** 466
- Modalwert** 622 ff., 625
- Modernisierte Wohnung** 187
- Modus** 622 ff., 625, 730
- mündliches Interview** 601 ff, 731
- Nachbargemeinde** 235, 458
- Nachtspeicher** 169
- Nettokaltmiete** 261, 692
- Nettowarmmiete** 261
- Neuvertragsmiete** 81, 224
- Normalverteilung** 732
- Nutzungsbeschränkungen**
  - öffentlich-rechtliche 136
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau** 20
- Öffentliches Recht**
  - Mietspiegelanwendung 83
- ortsübliche Vergleichsmiete**
  - Begriff 91, 371
  - Einzelvergleichsmiete 314
  - Maßgebliche Miete 221
  - Mischungsverhältnis 278
  - Üblichkeit 293
  - Vergleichbarkeit 218
  - Wohnwertmerkmale 100
  - Zeitpunkt 492
- Panel** 733
- Periodizität** 734
- Preisgebundene Wohnungen** 252
- proportionale Stichprobe** 580 ff., 735
- Primärdaten** 350, 374, 565 ff.
- Quantil** 736
- Quantilsspanne** 737
- Qualifizierter Mietspiegel** 361
  - Anerkennung 390
  - Datenauswertung 384

- Datenerhebung 373
- Dokumentation 388
- Erhöhungsverlangen 469
- Hinweispflicht 470
- Querschnitt** 738
  
- Random-Route-Verfahren** 588, 739
- Range** 633, 740
- Rasterfeld** 741
- Ratsbeschluss** 336
- RDM Immobilienpreisspiegel** 331
- Rechtliche Qualifikation**
  - Mietspiegel 74
- Rechtsgrundlagen** 60
- Rechtsvermutung** 497
- Regression** 742
- Regressionsanalyse** 647 ff.
- Regressionsmethode** 384
- Regressionsmietspiegel** 323
- Repräsentativität** 375
  - von Datenerhebungen 536 ff., 743
- Richtigkeit der Angaben** 456
  
- Sammelheizung** 168
- Sanierungsgebiete** 255
- Samplepoint** 744
- schließende Statistik** 651 ff., 745
- schriftliches Interview** 601 ff., 746
- Screening** 597
- Schönheitsreparaturen** 276, 461
- Schutzgebühr** 449
- Sekundärdaten** 352 565 ff.
- Signifikanz** 655 ff.
- Signifikanzniveau** 747
- Sozialhilfe** 83
- Spanne** 94, 491, 748
- Spannweite** 637, 749
- Staffelmiete** 227
- Standardabweichung** 750
- standardisiertes Interview** 751
- Steuerrecht** 85
- Stichprobe** 579 ff, 752
- Stichprobenausschöpfung** 591 ff., 753
- Stichprobenfehler** 652, 754
- Stichprobengröße** 381
- Stichprobenschicht** 755
- Stichprobenziehung** 756
- Stichtagsdifferenz** 493
- Strafverfahren** 82
- Streuungsbereich** 757
- Streuungsmaße** 632 ff, 758
- Studentenwohnheim** 34
  
- Tabellenanalyse** 643 ff.
- Tabellenfeld** 759
- Tabellenmethode** 384
- Tabellenmietspiegel** 323
  - Aufbau von – 686 ff.
- Tatsachenvermutung** 497
- Teilgewerbliche Nutzung** 464
- Teilklausivmiete** 262
- telefonisches Interview** 606 ff., 760
  
- überhöhte Mieten** 695
- Üblichkeit** 293
- Untervermietung** 465
- Urheberschutz** 440
  
- Varianz** 761
- Varianzerklärung** 641
- Variation** 762
- Variationskoeffizient** 640, 763
- VDM-Preisspiegel** 331
- Vergleichbare Gemeinde** 457
- Vergleichbarkeit der Wohnungen** 218
- Vergleichsmietensystem**
  - geschichtliche Entwicklung 1
- Vermieterbefragung** 375, 576 ff.
- Vermutungsgrundlage** 501
- Vermutungswirkung** 496
  - Spanne 506
- Veröffentlichung**
  - im Internet 347
  - Mietspiegel 346
- Verpflichtung**
  - zur Aufstellung von Mietspiegeln 316
- Verteilungsform** 622 ff., 764
- Vorübergehender Gebrauch** 31
  
- Wärmecontracting** 170
- Werkcharakter** Mietspiegel 445
- Werkmietwohnungen** 247
- Werkwohnungen** 246
- Wissenschaftliche Grundlagen** 545 ff.
- Wohndauer** 213
- Wohnfläche**
  - Veränderungen 160
  - Vereinbarungen 146
- Wohnflächenberechnung** 134
- Wohnflächenveränderungen** 160
- Wohnflächenvereinbarung** 146
- Wohngeld** 83

- 
- Wohngeldstatistik** 353  
**Wohnraumförderungsgesetz** 45  
**Wohnraummiete** 22  
– ausgenommene Mietverhältnisse 30  
**Wohnung**  
– abgeschlossene 107  
**Wohnungsfürsorgemittel** 42  
**Wohnungsgröße** 114  
– Bedeutung 120  
**Wohnwertmerkmal** 100, 515 ff.  
– Art 104  
– Ausstattung 161  
– Baualter 184  
– Beschaffenheit 179  
– Größe 114  
– Lage 205  
– Gewichtung 219  
– Unzulässige 213, 216
- Zentralheizung** 168  
**Zufallsschwankung** 766  
**Zuschläge** 459  
– Inklusivmiete 463  
– Kleinreparaturen 462  
– Möblierung 466  
– Schönheitsreparaturen 461  
– Stichtagsdifferenz 493  
– teilgewerbliche Nutzung 464  
– Untervermietung 465  
**Zustimmungsklage**  
– Mietspiegel 474  
**Zuverlässigkeit von Datenerhebungen** 534 ff.  
**Zweckentfremdung**  
– Ausgleichszahlungen 83  
**Zwei-Drittel-Spanne** 666, 765  
**Zweifamilienhaus** 451  
**Zweifamilienhaus** 105, 109, 459  
**Zweiter Förderweg** 40

**beck-shop.de**