

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 DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

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 Mietspiegel aufsteller 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
- Mietsstruktur** 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