

# Mietspiegelrecht

Börstinghaus / Clar

2023

ISBN 978-3-406-74710-6

C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Stichwortverzeichnis

Die halbfett gedruckten Zahlen bezeichnen die Paragrafen,  
die mageren Zahlen die Randnummern.

- anerkannte wissenschaftliche Grundsätze** BGB § 559d 10
- Anerkenntnis**
  - qualifizierter Mietspiegel **BGB § 559d 35**
- Anpassung mittels Stichprobe**
  - Mietspiegel **MsV § 23 2**
- Appartement** **MsV § 17 4**
- Arbeitskreis Mietspiegel Teil 1 Einführung** 11
- arithmetisches Mittel** **BGB § 558 82, 91**
- Arithmetisches Mittel**
  - Tabellenmietspiegel **MsV § 15 4**
- außergesetzliche Merkmale** **MsV § 2 5**
  - Regressionsmietspiegel **MsV § 14 11**
- Ausfallgründe**
  - Stichprobenausschöpfung **MsV § 10 3**
- Auskunft**
  - Form **EGBGB Art. 238 § 2 24**
- Auskunftspflicht**
  - Mietspiegelerstellung **EGBGB Art. 238 § 2 5**
  - Ordnungswidrigkeit **EGBGB Art. 238 § 4 2**
  - Wohnwertmerkmal **EGBGB Art. 238 § 2 10**
- Ausreißer**
  - Datenbereinigung **MsV § 12 1, 18**
  - Definition **MsV § 12 1, 9**
- Ausreißermiete**
  - Auskunftspflicht **EGBGB Art. 238 § 2 17**
- Ausschöpfungsquote**
  - Nettostichprobe **MsV § 10 5**
- Auswertungsgrundgesamtheit** **MsV § 2 8**
  
- Balkon** **MsV § 18 6**
- Bandbreite** **BGB § 558 14, 87**
- Baualter** **MsV § 18 23**
- Begriffsbestimmung**
  - Mietspiegelverordnung **MsV § 2 2**
- Begründung**
  - Nachholung **BGB § 558a 4**
- Berliner Mittelwert**
  - Tabellenmietspiegel **MsV § 15 7**
- Beschaffenheit**
  - Baualter **MsV § 18 23**
  - Mangel **MsV § 18 22**
  
- Bestandsmieten** **BGB § 558 31**
- Betrachtungszeitraum Teil 1 Einführung** 25; **BGB § 558 38**
  - Übergangsrecht **EGBGB Art. 229 § 50 5**
- Betriebskosten** **BGB § 558a 41**
- Beweis des Gegenteils** **BGB § 559d 67**
- Bewertungshilfen**
  - Tabellenmietspiegel **MsV § 15 2**
- Bruttokaltmiete** **BGB § 558 62**
- Bruttostichprobe** **BGB § 559d 24; MsV § 2 7; MsV § 9 1**
  - disproportionale **MsV § 9 8**
  - Erstellung **MsV § 9 4**
  - proportionale **MsV § 9 7**
- Bruttowarmmiete** **BGB § 558 62**
- Bundemietengesetz**
  - Erstes **Teil 1 Einführung** 3
  - Zweites **Teil 1 Einführung** 4
- Bußgeldtatbestand**
  - Auskunftspflicht **EGBGB Art. 238 § 4 2**
  
- Dachgarten** **MsV § 18 6**
- Datenaufbereitung**
  - Nettokaltmiete **MsV § 12 1**
- Datenauswertung**
  - Regressionsmietspiegel **MsV § 14**
  - Tabellenmietspiegel **MsV § 13**
- Datengrundlagen**
  - Mietspiegelerstellung **MsV § 8 1**
- Datenquellen**
  - Mietdatenbank **MsV § 8 14**
  - Mieterinterviews **MsV § 8 17**
  - Mietspiegelerstellung **MsV § 8 7, 9**
  - Repräsentativität **MsV § 8 10**
  - Vermieterinterviews **MsV § 8 17**
- Datenverarbeitung** **EGBGB Art. 238 § 3 2**
- Diskriminierungsmiete** **BGB § 558 81**
- Disproportionalität**
  - Rückgewichtung **MsV § 9 12**
- Dokumentation** **BGB § 558c 45**
  - einfache Mietspiegel **MsV § 4 2**
  - einfacher Mietspiegel **BGB § 558b 19**
  - Fehler **MsV § 4 10**
  - Fortschreibung **MsV § 22 13**
  - Methodenbericht **MsV § 20 11**

- Mietspiegelbroschüre **MsV § 20 5**
- qualifizierter Mietspiegel **BGB § 559d 32**
- Qualifizierter Mietspiegel **MsV § 20 1**
- Regressionsmietspiegel **MsV § 14 14**
- Tabellenmietspiegel **MsV § 13 9**
- Verwendung personenbezogener Daten **MsV § 20 15**
- Wohnlage **MsV § 19 23**

## einfache Mietspiegel

- Datenauswertung **MsV § 3 28**
- Dokumentation **MsV § 4 2**
- Erstellung **BGB § 558c 48; MsV § 3 1**
- Fortschreibung **BGB § 558c 50; MsV § 3 30**
- Veröffentlichung **MsV § 5 2**

## Einfamilienhaus **MsV § 17 3**

### Einflussstärke

- Regressionsmietspiegel **MsV § 14 2**

### energetischer Zustand **MsV § 18 24**

### Ergebnisstichprobe **BGB § 559d 24**

### Exploration

- Mietspiegelwerte **BGB § 558a 22**

### Extremwertbereinigung **BGB § 558 82**

- Auskunftspflicht **EGBGB Art. 238 § 2 17**

### Fallzahl

- Tabellenmietspiegel **MsV § 13 11**

### Fehlerhafte Datensätze

- Stichprobenausschöpfung **MsV § 10 14**

### Feldbesetzung **BGB § 559d 25**

### Filterfragen **MsV § 2 13**

### Flügelklassen **MsV § 13 6**

### Fluktuation **MsV § 19 9**

### Fortschreibung

- Datenverarbeitung **EGBGB Art. 238 § 3 7**

- Dokumentation **MsV § 22 13**

- Indexfortschreibung **MsV § 22 2**

- qualifizierter Mietspiegel **BGB § 559d 43; MsV § 22 2; MsV § 23 2**

- Veröffentlichung **MsV § 22 17**

### Fortschreibung mittels Stichprobe

- Mietspiegel **MsV § 23 2**

### Freizeit **MsV § 18 6**

### Gebäude- und Wohnungszählung **MsV § 3 24**

### Gefälligkeitsmiete **BGB § 558 83**

- Auskunftsanspruch **BGB § 558 84**

- Auskunftspflicht **EGBGB Art. 238 § 2 19**

### Gemeinde

- Mietspiegelaufsteller **BGB § 558c 30**

### Gemeinnütziger Wohnungsbau **BGB § 558 53**

### Gleichbehandlungsgrundsatz **BGB § 558 49**

### Größe **MsV § 18 2**

### Gültigkeit

- wissenschaftlicher Grundsatz **MsV § 6 7**

### Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegel

- Von 1976 **Teil 5 III 1**

- Von 1997 **Teil 5 III 2**

- Von 2002 **Teil 5 III 3**

### Hinweise zur Spanneneinordnung

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 22**

### Hype

- Wohnlage **MsV § 19 11**

### Image

- Wohnlage **MsV § 19 11**

### Indexfortschreibung

- Mietspiegel **BGB § 558b 26**

- qualifizierter Mietspiegel **MsV § 22 2**

### Indizwirkung

- einfacher Mietspiegel **BGB § 558b 13**

### Inklusivmiete

- Zuschlag **BGB § 558a 38**

### Interessenverband **BGB § 558c 35**

### Kleinreparaturen **BGB § 558 79**

- Zuschlag **BGB § 558a 37**

### Lage **MsV § 19 2**

- Abschlag **MsV § 19 21**

- Zuschlag **MsV § 19 21**

### Lagemaß

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 3**

### Makrolage **MsV § 19 8**

### Mangel der Mietsache

- Beschaffenheit **MsV § 18 22**

### Marktmiete **BGB § 558 10**

### Maßzahl der Lage

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 3**

### Maßzahl der Streuung

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 13**

### Median **BGB § 558 82**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 4**

### Messtheorien **MsV § 6 8**

### Mietbeschränkungen

- vertragliche **BGB § 558 51**

### Miete **BGB § 558 28**

### Mietdatenbank

- Datenquellen **MsV § 8 14**

### Mietenspanne

- Regressionsmietspiegel **MsV § 16 7**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15 13**

**Mietenüberleitungsgesetz Teil 1 Einführung** 13

**Mietereinbauten MsV § 18** 18

**Mieterhöhungswanlangen**

– Begründungszwang **BGB § 558a** 2

– Mietspiegel **BGB § 558a** 11

– Sachentscheidungsvoraussetzung **BGB § 558a** 1

**Mieterinterviews**

– Datenquellen **MsV § 8** 17

**Miethöherecht**

– Geschichte **Teil 1 Einführung** 1

**Mietpreisbremse BGB § 558** 85

**Mietrechtsänderungsgesetz**

– 2013 **Teil 1 Einführung** 18

– Viertes **Teil 1 Einführung** 12

**Mietrechtsanpassungsgesetz Teil 1**

**Einführung** 23

**Mietrechtsnovellierungsgesetz Teil 1**

**Einführung** 21

**Mietrechtsreformgesetz Teil 1 Ein-**

**führung** 14

**Mietspiegel**

– Allgemeine Regelungen **MsV § 1** 2

– als Begründungsmittel **BGB § 558a** 11

– Anwendbarkeit **BGB § 558a** 19

– Anwendung **BGB § 558a** 15

– Aufstellungsverpflichtung **BGB § 558c** 14

– Bedeutung **BGB § 558c** 5

– Bezugnahme **BGB § 558a** 14

– Datenschutz **BGB § 558c** 40

– einfache **BGB § 558b** 10; **BGB § 558c** 1

– Erstellung **BGB § 558c** 48

– Erstellungspflicht **EGBGB Art. 229 § 62** 2

– Feldbesetzung **BGB § 559d** 25

– Gemeindeteile **BGB § 558a** 21

– gemeinsame Voraussetzungen **BGB**

**§ 558c** 24

– Indexfortschreibung **BGB § 558b** 26

– Indizwirkung **BGB § 558b** 13

– Mittelwert **BGB § 558b** 25

– qualifizierte **BGB § 559d** 1

– qualifizierter **BGB § 558b** 22

– rechtliche Qualifikation **BGB § 558c** 22

– Spanne **BGB § 558a** 23

– Stichtagszuschlag **BGB § 558a** 52

– Übergangsrecht **EGBGB Art. 229 § 50** 5

– Urheberschutz **BGB § 558c** 46

– Verbreitung **BGB § 558c** 10

– vergleichbare Gemeinde **BGB § 558a** 28

– Veröffentlichung **BGB § 558c** 42

– Zuschläge **BGB § 558a** 34

**Mietspiegelanpassung mittels Stich-**

**probe MsV § 23** 2

**Mietspiegelansteller BGB § 558c** 26

**Mietspiegelerstellung**

– Auskunftspflicht **EGBGB Art. 238 § 2** 5

– Datenerhebung **EGBGB Art. 238 § 1** 5

– Datengrundlagen **MsV § 8** 1

– Datenquellen **MsV § 8** 7, 9

– Phasen der **MsV § 6** 2

– Primärdaten **MsV § 8** 2, 9

– Sekundärdaten **MsV § 8** 4, 9

**Mietspiegelgesetz**

– Entwurf **Teil 5 II** 3

**Mietspiegelraster MsV § 7** 7

– Tabellenmietspiegel **MsV § 13**

**Mietspiegelreformgesetz Teil 1 Ein-**

**führung** 28

– Bericht Rechtsausschuss **Teil 5 II** 1b

– Gesetzentwurf mit Begründung **Teil 5 II** 1a

**Mietspiegelverordnung**

– Begriffsbestimmung **MsV § 2** 2

– rechtliche Bedeutung **MsV § 1** 5

– Stellungnahme Bundesrat **Teil 5 II** 2b

– Übergangsrecht **MsV § 24** 2

– Verordnungsentwurf mit Begründung **Teil 5 II** 2a

**Mietstruktur BGB § 558** 61

**Mikrolage MsV § 19** 13

**Mischungsverhältnis BGB § 558** 94

**Mittelwert**

– Tabellenmietspiegel **MsV § 15** 3

**Möblierte Wohnung MsV § 17** 5

**Möbliierung**

– Zuschlag **BGB § 558a** 49

**Modernisierung MsV § 18** 26

**Nachholung**

– Begründungszwang **BGB § 558a** 4

**Nettokalmmiete BGB § 558** 62

– Datenaufbereitung **MsV § 12** 4

– Teilinklusive mierte, verkappte **MsV § 12** 8

– Vollinklusive mierte **MsV § 12** 5

**Nettostichprobe MsV § 10** 1

– Ausschöpfungsquote **MsV § 10** 5

– Stichprobenausschöpfung **MsV § 10** 1, 3

– Stichprobenumfang **MsV § 11** 1

**Nettowarmmiete BGB § 558** 62

**Neuvertragsmieten BGB § 558** 30

**ortsübliche Vergleichsmiete BGB § 558**

61

– arithmetisches Mittel **BGB § 558** 82

– außergesetzliche Merkmale **MsV § 2** 5

– Bandbreite **BGB § 558** 14, 88

– Begriff **BGB § 558** 10; **BGB § 559d** 19

– Bestandsmieten **BGB § 558** 31

– Betrachtungszeitraum **Teil 1 Einführung**

25; **EGBGB Art. 229 § 50** 10

- Einzelvergleichsmiete **BGB § 558b** 23
- Extremwertbereinigung **BGB § 558** 82
- Median **BGB § 558** 82
- Messfehler **BGB § 558** 17
- Mischungsverhältnis **BGB § 558** 94
- Neuvertragsmieten **BGB § 558** 30
- Spanne **BGB § 558** 88
- Stichtag **BGB § 558b** 26
- Streubreite **BGB § 558** 14
- Üblichkeit **BGB § 558** 80
- Wohnwertmerkmal **BGB § 558** 18
- Zuschlag **BGB § 558a** 34
- Zustimmungsanspruch **BGB § 558** 2

## **Pausibilitätsprüfung MsV § 2 7**

**preisgebundener Wohnraum BGB § 558**  
44

### **Primärdaten**

- Mietspiegelerstellung **MsV § 8** 2, 9

### **qualifizierter Mietspiegel**

- Allgemeine Anforderungen **MsV § 6** 2
- anerkannte wissenschaftliche Grundsätze **BGB § 559d** 10
- Anerkenntnis **BGB § 559d** 35
- Anforderungen **BGB § 559d** 9
- Datenauswertung **BGB § 559d** 26
- Datenerhebung **BGB § 559d** 21
- Dokumentation **BGB § 559d** 32
- Erhebungsmethode **BGB § 559d** 23
- Fortschreibung **BGB § 559d** 43; **MsV § 22** 2
- Mindestvoraussetzung **BGB § 559d** 17
- Qualifikation **BGB § 559d** 6
- Vermutungswirkung **BGB § 559d** 52
- Veröffentlichung **MsV § 21** 2

### **Regressionsanalyse**

- Datenauswertungsmethode bei der Mietspiegelerstellung **MsV § 7** 1, 8

### **Regressionsgleichung**

- Regressionsmietspiegel **MsV § 16** 3

**Regressionsmethode BGB § 558** 93;  
**BGB § 558b** 17

### **Repräsentativität**

- Datenquellen **MsV § 8** 10
- wissenschaftlicher Grundsatz **MsV § 6** 19

### **Richtigkeit**

- Tatsachen **BGB § 558a** 26

**Sanierungssatzung BGB § 558** 57

### **Schönheitsreparaturen BGB § 558** 78

- Zuschlag **BGB § 558a** 36

### **Sekundärdaten MsV § 3** 22

- Mietspiegelerstellung **MsV § 8** 4, 9

### **Signifikanz**

- Regressionsmietspiegel **MsV § 14** 2

### **Signifikanzniveau**

- Regressionsmietspiegel **MsV § 14** 4

### **Sonderausstattungen BGB § 558a** 25

**Spanne BGB § 558** 88

- Mietspiegel **BGB § 558a** 23; **BGB § 558b** 24

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15** 13

### **Spannenraum**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15** 26

### **Spannweite**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15** 15

### **Sreeningfragebogen MsV § 10** 8

**Staffelmiete BGB § 558** 33

**Statistikstelle EGBGB Art. 238 § 1** 25;

**EGBGB Art. 238 § 2** 25

**Steuergeheimnis EGBGB Art. 238 § 1** 13

### **Stichprobenausschöpfung**

- Ausschöpfungsquote **MsV § 10** 5
- Berechnungsschema **MsV § 10** 5
- Fehlerhafte Datensätze **MsV § 10** 14
- Nettostichprobe **MsV § 10** 1, 3
- Zwei-Schritte-Methode **MsV § 10** 10

### **Stichprobenumfang**

- Nettostichprobe **MsV § 11** 1
- Regressionsmietspiegel **MsV § 11** 1, 7
- Tabellenmietspiegel **MsV § 11** 1, 3
- **Stichtagszuschlag BGB § 558a** 52; **BGB § 558b** 27

**Streubreite BGB § 558** 14

### **Streueingmaß**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 15** 13

### **Synopse**

- **BGB Vorschriften Teil 5** I

### **Tabellenanalyse**

- Datenauswertungsmethode bei der Mietspiegelerstellung **MsV § 7** 1, 5

### **Tabellenfelder**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 13**

### **Tabellenraster**

- Tabellenmietspiegel **MsV § 13** 9

**teilgewerbliche Nutzung BGB § 558a** 43

**Teilklausivmiete BGB § 558** 70

- Zuschlag **BGB § 558a** 38

**Terrasse MsV § 18** 6

### **Übergangsrecht**

- Mietspiegelverordnung **MsV § 24** 2

**Üblichkeit der Miete BGB § 558** 80

### **Untervermietung**

- Zuschlag **BGB § 558a** 45

### **Unzulässige Miethöhen**

- Datenbereinigung **MsV § 12** 16

**Urheberschutz**

- Mietspiegel **BGB § 558c** 46

**vergleichbare Gemeinde**

- Mietspiegel **BGB § 558a** 28

**Vermieterinterviews**

- Datenquellen **MsV § 8** 17

**Vermutungswirkung**

- qualifizierter Mietspiegel **BGB § 559d** 52

**Veröffentlichung**

- Fehler **MsV § 5** 9; **MsV § 21** 8
- Fortschreibung **MsV § 22** 17
- Mietspiegel **BGB § 558c** 42
- Ort **MsV § 5** 7
- qualifizierter Mietspiegel **MsV § 21** 2
- Zeitpunkt **MsV § 5** 6

**Wärme-Contracting MsV § 18** 14

**Werkmietwohnung BGB § 558** 49

**Werkwohnung BGB § 558** 48

**wissenschaftliche Grundsätze**

- anerkannte **MsV § 6** 1, 6

**Wohndauer MsV § 19** 10

**Wohnfläche MsV § 18** 2

- Veränderung **MsV § 18** 9

**Wohngeldstatistik MsV § 3** 23

**Wohnlage**

- Image **MsV § 19** 11

**Wohnraumkündigungsschutzgesetz**

Teil 1 Einführung 5

**Wohnungsgeber EGBGB Art. 238 § 1** 15

**Wohnwertmerkmal BGB § 558** 18; **MsV § 2** 2

- Art **MsV § 17** 2
- Auskunft **EGBGB Art. 238 § 2** 10
- Ausstattung **MsV § 18** 10
- Beschaffenheit **MsV § 18** 20
- Gewichtung **BGB § 558** 26
- Größe **MsV § 18** 2
- Lage **MsV § 19** 2
- unerhebliche **BGB § 558** 23

**Wohnwertmerkmale MsV § 2** 2

**Zensus MsV § 3** 24; **EGBGB Art. 238 § 1** 25

**Zufallsstichprobe EGBGB Art. 238 § 1** 21

**Zuschlag**

- Inklusivmiete **BGB § 558a** 38
- Kleinreparaturen **BGB § 558a** 37
- Mietspiegel **BGB § 558a** 34
- Möblierung **BGB § 558a** 49
- Schönheitsreparaturen **BGB § 558a** 36
- teilgewerbliche Nutzung **BGB § 558a** 43
- Teilinklusivmiete **BGB § 558a** 38
- Untervermietung **BGB § 558a** 45

**Zustimmungsprozess BGB § 558b** 3

- Beweisaufnahme **BGB § 558b** 5
- qualifizierter Mietspiegel **BGB § 558b** 22

**Zuverlässigkeit**

- wissenschaftlicher Grundsatz **MsV § 6** 17

**Zwei-Schritte-Methode**

- Stichprobenausschöpfung **MsV § 10** 10

**Zweifamilienhaus MsV § 17** 3

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG