

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

(Mietspiegelverordnung – MietspiegelV)

A. Problem und Ziel

Die Verordnung greift das stärker gewordene Bedürfnis der Praxis nach Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt von Mietspiegeln auf. Die qualitativen Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel sind inzwischen vermehrt Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten geworden. Die in der Praxis aufgetretenen Probleme haben den Gesetzgeber in einem ersten Schritt dazu bewogen, in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) detailliertere und beschreibende Grundsätze aufzunehmen, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind. Auch diese Grundsätze zeichnen sich jedoch durch gerichtlich überprüfbare unbestimmte Rechtsbegriffe und auszufüllende Beurteilungsspielräume aus. Die Verordnung soll diese Anforderungen weiter konkretisieren und dadurch ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit schaffen.

B. Lösung

Für einfache Mietspiegel werden nur wenige grundsätzliche Anforderungen insbesondere an die Dokumentation aufgestellt. Hierdurch wird die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar. Darüber hinaus werden an einfache Mietspiegel keine erhöhten Anforderungen gestellt, um sie als kostengünstige Hilfestellung für Vermieter und Mieter zu erhalten.

Für qualifizierte Mietspiegel präzisiert die Verordnung diejenigen Methoden, die regelmäßig bei der Mietspiegelerstellung als sachgerecht angesehen werden können. Hierzu werden einerseits Mindeststandards aufgestellt und andererseits wird klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichen. Hierdurch wird ein erhöhtes Maß an Rechtssicherheit geschaffen. Zum anderen dient die Rechtsverordnung der Konkretisierung von Beurteilungsspielräumen, die bei den wissenschaftlichen Auswertungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln bestehen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt haben.

Geringe Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte können eintreten, soweit die Gemeinden weiterhin von den Ländern als zuständige Behörden für die Erstellung von Mietspiegeln bestimmt werden. Soweit die Länder den Gemeinden aufgrund landesrechtlicher

Regelungen zur Kostenerstattung verpflichtet sind oder soweit sie eigene Stellen mit der Aufgabe der Mietspiegelerstellung betrauen, können hierdurch in den Landeshaushalten Kosten verursacht werden.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch die Regelungen der Verordnung kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Für die nach Landesrecht zuständige Behörde oder die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter können mittelbare Kosten dadurch entstehen, dass die Verordnung die Vorgaben für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel konkretisiert. Die Höhe der zusätzlichen Kosten dürfte verhältnismäßig gering sein.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

(Mietspiegelverordnung – MietspiegelV)

Vom ...

Auf Grund des § 558e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 11 des Gesetzes vom ... [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle des Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften] eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung unter Wahrung der Rechte des Bundestages:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Allgemeine Regelungen

§ 1 Gegenstand der Verordnung

§ 2 Begriffsbestimmungen

Abschnitt 2

Einfache Mietspiegel

§ 3 Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln

§ 4 Dokumentation von einfachen Mietspiegeln

§ 5 Verwendbarkeit von einfachen Mietspiegeln

Abschnitt 3

Qualifizierte Mietspiegel

Unterabschnitt 1

Verfahren

§ 6 Grundsätze

§ 7 Datengrundlagen

§ 8 Bruttostichprobe

§ 9 Grundsätze der Primärdatenerhebung

§ 10 Nettostichprobe

§ 11 Datenauswertung

§ 12 Ausreißerbereinigung

§ 13 Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- § 14 Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse
- § 15 Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse

Unterabschnitt 2
Inhalt des Mietspiegels

- § 16 Art der Wohnungen
- § 17 Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen
- § 18 Wohnlagen

Unterabschnitt 3
Dokumentation und Veröffentlichung

- § 19 Dokumentation
- § 20 Veröffentlichung

A b s c h n i t t 4
I n k r a f t t r e t e n

- § 21 Inkrafttreten

A b s c h n i t t 1

Allgemeine Regelungen

§ 1

Gegenstand der Verordnung

Gegenstand der Verordnung sind der Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von qualifizierten Mietspiegeln und von Mietspiegeln, die keine qualifizierten Mietspiegel sind (einfache Mietspiegel). Für qualifizierte Mietspiegel konkretisiert die Verordnung auch die Grundsätze des § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Wohnwertrelevante Merkmale sind die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Merkmale einschließlich ihrer Ausprägungen, soweit sie für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Planungsstadium sein können. Ausprägungen können einzelne oder in Gruppen zusammengefasste Untermerkmale sein sowie Beschreibungen, durch die bestimmte Eigenschaften von Merkmalen oder Untermerkmalen klassifiziert werden.

(2) Wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale sind Merkmale der Wohnung, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können.

(3) Die Grundgesamtheit ist die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Abschnitt 2

Einfache Mietspiegel

§ 3

Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln

Die Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln ist vorbehaltlich der §§ 4 und 5 an kein Verfahren gebunden.

§ 4

Dokumentation von einfachen Mietspiegeln

Der einfache Mietspiegel soll dokumentiert werden. Die Dokumentation soll nachvollziehbare Erläuterungen zu folgenden Angaben enthalten:

1. zu den Datengrundlagen, auf denen die im Mietspiegel angegebenen Werte beruhen,
2. zu den Auswertungen der Datengrundlagen und
3. zu den Schätzwerten und deren Ableitung aus den Auswertungen.

§ 5

Verwendbarkeit von einfachen Mietspiegeln

Einfache Mietspiegel können im Zivilprozess als Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete nicht herangezogen werden, wenn

1. ihre Erstellung oder Anpassung länger als fünf Jahre zurückliegt,
2. die Dokumentation nicht den Vorgaben nach § 4 genügt.

Abschnitt 3

Qualifizierte Mietspiegel

Unterabschnitt 1

Verfahren

§ 6

Grundsätze

(1) Qualifizierte Mietspiegel können mittels Regressions- oder Tabellenanalyse erstellt werden.

(2) Soweit die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung zu qualifizierten Mietspiegeln nicht eingehalten werden, ist der Mietspiegel als einfacher Mietspiegel anzusehen.

§ 7

Datengrundlagen

(1) Qualifizierte Mietspiegel müssen vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Sie können auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe erstellt werden; eine Vollerhebung ist nicht erforderlich. Repräsentativ ist eine Stichprobe, wenn sie auf einer Zufallsauswahl beruht, bei der im Wesentlichen jede Wohnung die gleiche Chance hat, in die Erhebung einbezogen zu werden, und wenn die Stichprobe hinsichtlich der wohnwertrelevanten Merkmale im Wesentlichen ein wirklichkeitsgetreues verkleinertes Abbild der Grundgesamtheit darstellt.

(2) Nicht durch eine direkte Datenerhebung ermittelte Daten über Wohnungen (Sekundärdaten) dürfen verwendet werden, um zum Zweck der Vorbereitung der Datenerhebung oder zur Plausibilitätsprüfung nach § 8 Absatz 2 oder § 10 Absatz 3 Informationen über die Grundgesamtheit zu erhalten.

(3) Qualifizierte Mietspiegel können auch Angaben enthalten, die auf einer Auswertung von Primärdaten beruhen, die mangels ausreichender Fallzahlen keine verlässlichen Angaben zur Mietpreisbildung zulassen. Sie können auch Angaben aufgrund der Auswertung von Sekundärdaten oder fachkundlichen Schätzungen enthalten. Angaben nach Satz 1 und 2 sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels; hierauf ist im Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen. Die Angaben sollen in entsprechender Anwendung des § 4 dokumentiert werden.

§ 8

Bruttostichprobe

(1) Bei Ziehung einer Stichprobe von Wohnungen, aufgrund derer eine Primärdatenerhebung erfolgen soll (Bruttostichprobe) ist unter Berücksichtigung von Absatz 2 sicherzustellen, dass es sich um eine repräsentative Stichprobe handelt.

(2) Liegen aufgrund anderer Daten Erkenntnisse über wesentliche wohnwertrelevante Merkmale oder wesentliche wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale und deren Anteil an der Grundgesamtheit vor, soll die Bruttostichprobe darauf überprüft werden, ob Wohnungen mit solchen Merkmalen in der Bruttostichprobe entsprechend ihrem Anteil an der Grundgesamtheit vertreten sind (Plausibilitätsprüfung). Sind Wohnungen mit solchen Merkmalen offensichtlich nicht angemessen vertreten und sind dadurch Verzerrungen der Ergebnisse zu erwarten, ist die Bruttostichprobe neu zu ziehen.

(3) Die Ziehung einer nach wohnwertrelevanten Merkmalen geschichteten Bruttostichprobe ist zulässig. Sie erfolgt aufgrund einer Aufteilung der geschätzten Grundgesamtheit in homogene und überschneidungsfreie Teilgruppen. Die Schichtung kann insbesondere nach Größenklassen, zentralen Ausstattungsmerkmalen, gebildeten Wohnlagen oder Baualtersklassen erfolgen.

(4) Die Ziehung der Bruttostichprobe, Plausibilitätsprüfungen und etwaige Schichtungen sind in der Dokumentation nachvollziehbar darzustellen.

§ 9

Grundsätze der Primärdatenerhebung

(1) Die Befragung von Vermietern und Mietern kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Bei einer mündlichen Befragung ist sicherzustellen, dass die befragenden Personen mit den Hintergründen der Fragen vertraut sind und die Antworten schriftlich niedergelegt werden. Die Fragen sind in verständlicher Form zu stellen.

(2) Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und darauf, dass personenbezogene Daten verarbeitet werden, ist der zu befragende Teilnehmer vor der Befragung hinzuweisen.

§ 10

Nettostichprobe

(1) Die Nettostichprobe ist der Rücklauf aus der Befragung der Vermieter oder der Mieter oder beider Gruppen, gekürzt um die Rückläufer, die mangels Zugehörigkeit zur Grundgesamtheit oder aufgrund einer Mehrfachzählung derselben Wohnung oder aufgrund grob unvollständiger, offensichtlich falscher oder unplausibler Antworten für die Auswertung nicht verwendet werden können.

(2) Der Mietspiegelersteller muss sicherstellen, dass die Nettostichprobe eine ausreichende Datenmenge enthält, um verlässliche Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete zuzulassen. Bei Tabellenanalysen ist hierfür im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld erforderlich. Bei Regressionsanalysen ist im Regelfall eine Mindestanzahl von 500 Wohnungen zuzüglich der Anzahl von Wohnungen, die 0,3 Prozent der Einwohnerzahl der Gemeinde entspricht, bis höchstens 2 000 Wohnungen erforderlich. Reicht die Datenmenge nicht aus, sind Nacherhebungen durchzuführen.

(3) Liegen aufgrund anderer Daten Erkenntnisse über wesentliche wohnwertrelevante Merkmale oder wesentliche wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale und deren Anteil an der Grundgesamtheit vor, soll entsprechend § 8 Absatz 2 Satz 1 eine Plausibilitätsprüfung erfolgen. Sind Wohnungen mit solchen Merkmalen offensichtlich nicht angemessen vertreten und sind dadurch Verzerrungen der Ergebnisse zu erwarten, soll durch geeignete Maßnahmen eine angemessene Gewichtung hergestellt werden.

(4) Sind die Absätze 2 und 3 eingehalten worden, ist die ermittelte Nettostichprobe als repräsentativ anzusehen. Der Mietspiegelersteller soll im Rahmen der Möglichkeiten darauf hinwirken, dass Verzerrungen, die durch die Freiwilligkeit der Teilnahme an Befragungen auftreten können, vermieden werden. Dies kann insbesondere durch Hinweise auf die Wichtigkeit der Teilnahme für die Erstellung eines realitätsnahen Mietspiegels, Werbemaßnahmen oder durch Anreize für die Teilnahme erfolgen.

(5) In der Dokumentation ist darzustellen, in welcher Weise der Mietspiegelersteller auf eine repräsentative Nettostichprobe hingewirkt hat.

§ 11

Datenauswertung

(1) Die erhobenen Mieten sind so aufzuarbeiten, dass eine einheitliche Ausweisung im qualifizierten Mietspiegel ermöglicht wird, in der Regel als Nettokaltmiete pro Quadratmeter.

(2) Erfolgt eine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Tabellenanalyse, sind die Tabellenfelder daraufhin zu untersuchen, ob die darin ausgewiesenen Wohnungen miteinander vergleichbar sind. Lassen sich homogene Teilmengen innerhalb eines Tabellenfeldes bilden, die sich in ihren Mieten signifikant von den restlichen Mieten des Tabellenfeldes unterscheiden, soll überprüft werden, ob hierfür separate Tabellenfelder gebildet oder ergänzende Hinweise für die Bewertung dieser Teilmengen gegeben werden können.

(3) Erfolgt eine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Regressionsanalyse, sind wohnwertrelevante Merkmale daraufhin zu untersuchen, ob sie einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben. Sofern es die Güte der Regression verbessert, können auch wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale ausgewertet werden.

(4) In der Dokumentation von qualifizierten Mietspiegeln, die mittels Tabellenanalyse erstellt wurden, ist aufzuführen, wie viele Mieten in einem Tabellenfeld ausgewertet wurden und wie hoch die jeweiligen Mieten waren. Eine Rundung ist möglich. In der Dokumentation von Regressionsmietspiegeln ist aufzuführen, welche Modellannahmen zugrunde liegen und welche Faktoren mit welchem Ergebnis im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Miethöhe untersucht wurden.

§ 12

Ausreißerbereinigung

(1) Vor der weiteren Auswertung der Daten soll eine Bereinigung hinsichtlich der Ausreißermieten erfolgen. Ausreißermieten sind besonders geringe oder besonders hohe Mieten, die so weit von der Mehrzahl der übrigen Mieten abweichen, dass ihre Aufnahme in die weitere Auswertung voraussichtlich zu einem verzerrten Abbild der Grundgesamtheit führen würde.

(2) Die Ermittlung von Ausreißermieten kann aufgrund statistischer Standardverfahren erfolgen und soll auf ihre Plausibilität geprüft werden.

(3) In der Dokumentation ist das Verfahren zur Bereinigung hinsichtlich der Ausreißermieten zu erläutern und darzustellen, wie viele Mieten in welcher Höhe hierbei aussortiert wurden. Eine Rundung ist möglich.

§ 13

Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus den üblichen Mieten so abzuleiten, dass die durchschnittliche Miete ermittelt wird, die für vergleichbare Wohnungen im Sinne des § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gezahlt wird.

(2) Im qualifizierten Mietspiegel ist die ortsübliche Vergleichsmiete der abgebildeten Vergleichsgruppe durch einen Mittelwert anzugeben. Der Mittelwert entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung, die im Vergleich zu anderen Wohnungen der gebildeten Vergleichsgruppe bei einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung von Qualität und Quantität der wohnwertrelevanten Merkmale als durchschnittlich zu bewerten ist. Um den Mittelwert ist eine Spanne zu bilden, innerhalb derer die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall durch Zu- und Abschläge ermittelt werden kann. Zu- und Abschläge können sich aus wohnwertrelevanten Merkmalen ergeben, die im qualifizierten Mietspiegel nicht anderweitig berücksichtigt wurden.

(3) Die ortsübliche Vergleichsmiete ist bei der Tabellenanalyse nach § 14 und bei der Regressionsanalyse nach § 15 abzubilden.

(4) Die nach den §§ 13 bis 15 maßgeblichen Ausführungen im qualifizierten Mietspiegel sind in der Dokumentation nachvollziehbar zu erläutern.

§ 14

Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse

(1) Der Mittelwert nach § 13 Absatz 2 Satz 1 ist bei der Tabellenanalyse das arithmetische Mittel, der Median oder der Mittelwert dieser beiden Werte und wird aus allen Mieten eines Tabellenfeldes nach der Bereinigung um Ausreißermieten gebildet.

(2) Für die Bildung der Spanne nach § 13 Absatz 2 Satz 3 sollen in der Regel je ein Sechstel bis ein Achtel der nach der Ausreißerbereinigung in einem Tabellenfeld verbliebenen Mieten am oberen und am unteren Ende der größegeordneten Mieten entfernt werden. Bei der Bildung der Spanne soll der Mietspiegelersteller berücksichtigen, wie stark die Streuung der Mieten insgesamt oder im jeweiligen Tabellenfeld ist.

(3) Der qualifizierte Mietspiegel kann Bewertungshilfen für die Zu- und Abschläge vorsehen, durch welche die Einordnung einer Wohnung mit bestimmten wohnwertrelevanten Merkmalen innerhalb der Spanne des Tabellenfeldes erleichtert wird. Erlauben besondere Merkmale eine Überschreitung des Oberwertes oder eine Unterschreitung des Unterwertes der Spanne, ist dies im Mietspiegel gesondert auszuweisen.

§ 15

Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse

(1) Bei der Regressionsanalyse ergibt sich der Mittelwert nach § 13 Absatz 2 Satz 1 aus der Berücksichtigung aller bei der Regressionsanalyse festgestellten wohnwertrelevanten Merkmale im Umfang der für die einzelnen Merkmale festgestellten durchschnittlichen Auswirkungen auf die Miete.

(2) Im qualifizierten Mietspiegel, der mittels der Regressionsanalyse erstellt wurde, ist durch Bildung einer Spanne nach § 13 Absatz 2 Satz 3 darzustellen, inwieweit die tat-

sächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten nach oben oder unten abweichen. Die Bildung der Spanne kann insbesondere dadurch erfolgen, dass von den so ermittelten und gröÙengeordneten Abweichungen je ein Sechstel bis ein Achtel am oberen und am unteren Ende entfernt wird.

(3) Im qualifizierten Mietspiegel ist darzulegen, wie die festgestellten wohnwertrelevanten Merkmale definiert werden und welchen Einfluss das jeweilige Merkmal auf die Miethöhe hat. Der Mietspiegel muss auch eine Abgrenzung der wohnwertrelevanten Merkmale, die keinen Einfluss auf die Miethöhe haben, von solchen wohnwertrelevanten Merkmalen ermöglichen, die im Rahmen von Zu- und Abschlägen berücksichtigt werden können. Die untersuchten Merkmale und die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Dokumentation zu erläutern.

Unterabschnitt 2

Inhalt des Mietspiegels

§ 16

Art der Wohnungen

(1) Qualifizierte Mietspiegel sollen in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Andere Wohnungen sowie besondere Wohnungs- und Vertragstypen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen können bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln unberücksichtigt bleiben oder Gegenstand von besonderen Erhebungen sein.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel muss Angaben dazu enthalten, welche Wohnungsarten von ihm erfasst sind.

§ 17

Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen

(1) Bei der Auswertung der Daten soll untersucht werden, ob die Größe der Wohnungen Auswirkung auf die Miete pro Quadratmeter hat. Hierzu können Wohnungen in geeigneten Größenklassen zusammengefasst werden.

(2) Der Mietspiegelersteller soll ein Konzept erstellen, anhand dessen der Einfluss möglicher Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale und ihrer Ausprägungen einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit auf die Mietpreisbildung untersucht wird. Bei der Untersuchung von Ausprägungen, insbesondere bei Gruppierungen und Klassifizierungen von Untermerkmalen, ist sicherzustellen, dass die voraussichtlich wesentlichen preisbildenden Faktoren vollständig erfasst werden und keine Mehrfachberücksichtigung erfolgt.

§ 18

Wohnlagen

(1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur dann und insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnla-

gen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen etwa in Innen- und Außenlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.

(2) Zur Ermittlung möglicher Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich eine Einteilung durch Beschreibungen der Wohnlage mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Stadtbild, Begrünung und vergleichbare Kriterien ermitteln lässt. Wird hierdurch die Einteilung von Lagen nicht sachgerecht ermöglicht, können andere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

(3) Wohnwertrelevante Lagemerkmale können im Rahmen von Zu- und Abschlägen innerhalb der Spanne nach § 13 Absatz 2 Satz 3 berücksichtigt werden, soweit sie nicht bereits bei der Wohnlageeinteilung berücksichtigt wurden oder soweit die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage wesentlich abweicht.

(4) Die Einteilung von Wohnlagen muss in der Dokumentation nachvollziehbar unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge erläutert werden. Bereits in einem früheren Mietspiegel gebildete Wohnlageeinteilungen können fortgeschrieben werden, wenn

1. eine Dokumentation nach Satz 1 in der Dokumentation für einen früheren Mietspiegel enthalten ist und
2. eine Plausibilitätsprüfung erfolgt, die geänderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Die Voraussetzung von Satz 2 Nummer 1 muss nicht gegeben sein für qualifizierte Mietspiegel, deren Stichtag innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung liegt. Die Durchführung und die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung sind in der Dokumentation zu erläutern.

(5) Führt die nach Landesrecht zuständige Behörde aufgrund von Anregungen betroffener Vermieter oder Mieter anlassbezogene Sonderprüfungen der Einordnung von Wohnungen in gebildete Wohnlagen durch, müssen diese Prüfungen und ihre Ergebnisse nicht in der Dokumentation erläutert werden.

Unterabschnitt 3

Dokumentation und Veröffentlichung

§ 19

Dokumentation

(1) Angaben, die für die Anwendung des qualifizierten Mietspiegels notwendig sind, sind in den Mietspiegel aufzunehmen.

(2) Erläuterungen, die notwendig sind, um das Verfahren und die Bewertungen nachzuvollziehen, die zu den Angaben im Mietspiegel geführt haben, sind in einer gesonderten Dokumentation aufzuführen. Die Dokumentation soll es ermöglichen, dass die im Mietspiegel angegebenen Werte dem Grunde nach nachvollzogen werden können; nicht erforderlich ist die vollständige Nachberechnung der Ergebnisse. Bei Zweifelsfragen und

Unklarheiten in Bezug auf einzelne Aspekte der Dokumentation kann diese auch nach ihrer Veröffentlichung ergänzt werden.

(3) In der Dokumentation ist in allgemeiner Form darzustellen, welche personenbezogenen Informationen der Mietspiegelersteller von welchen Behörden erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden.

§ 20

Veröffentlichung

(1) Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen. Für den Erwerb des Mietspiegels in gedruckter oder elektronischer Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

(2) Die Dokumentation des qualifizierten Mietspiegels muss einsehbar sein. Es ist zu gewährleisten, dass gegen Auslagenersatz Kopien der Dokumentation gemacht werden können. Der Ort der Einsichtnahme ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Dokumentation soll zeitgleich mit der Veröffentlichung des Mietspiegels zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

A b s c h n i t t 4

I n k r a f t t r e t e n

§ 21

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass der Verordnung

Die Verordnung beruht auf dem in der letzten Zeit deutlich stärker gewordenen Bedürfnis der Praxis nach Vorgaben für die Erstellung und den Inhalt von Mietspiegeln. Von der bereits mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 eingeführten Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung hat die Bundesregierung bislang keinen Gebrauch gemacht. Noch in der Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 wurde eine solche Rechtsverordnung nicht für zwingend erforderlich erachtet, weil die gesetzlichen Vorgaben und die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausreichten, um in der Praxis eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes, korrektes und weitgehend einheitliches Erstellungsverfahren zu gewährleisten (Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 57). Inzwischen sieht die Bundesregierung ein Bedürfnis, nähere Regelungen mit Rechtsnormcharakter zu treffen.

Hintergrund sind vor allem die in der letzten Zeit vermehrt aufgetretenen Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der qualitativen Mindestanforderungen an Mietspiegel. Zu unterscheiden ist zwischen sogenannten einfachen und qualifizierten Mietspiegeln:

Einfache Mietspiegel können qualitativ sehr unterschiedlich sein. Die Bandbreite reicht von allein auf der Basis von Erfahrungswerten ausverhandelten Mietspiegeln bis zur detaillierten Auswertung von erhobenen Daten, bei denen allenfalls geringe Unterschiede zu qualifizierten Mietspiegeln feststellbar sind. Dementsprechend unterschiedlich beurteilt die Rechtsprechung die Bedeutung einfacher Mietspiegel im gerichtlichen Verfahren. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann einem einfachen Mietspiegel eine Indizwirkung dafür zukommen, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, Rn. 16; Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09 Rn. 12 f., jeweils zitiert nach juris).

Qualifizierte Mietspiegel müssen nach bisherigem Recht nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt werden. Die in der Praxis aufgetretenen Probleme, insbesondere die unterschiedlichen Anforderungen durch einzelne Gerichte bei der Ausfüllung des Begriffs der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“, haben den Gesetzgeber in einem ersten Schritt dazu bewogen, in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) detailliertere und beschreibende Grundsätze aufzunehmen, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind. Auch diese bereits konkretisierten Grundsätze bestehen allerdings aus gerichtlich überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriffen und zeichnen sich durch auszufüllende Beurteilungsspielräume aus. Die ebenfalls neu geschaffene gesetzliche Vermutungsregelung für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in § 558d Absatz 1 Satz 3 BGB ist nur bei unklaren Ergebnissen der Beweisaufnahme entscheidend. Primär relevant wird also weiterhin sein, ob die materiellen gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel eingehalten worden sind. Die diese Anforderungen weiter konkretisierenden Regelungen dieser Mietspiegelverordnung sorgen in einem zweiten Schritt für ein weiter erhöhtes Maß an Rechtssicherheit.

Weiterer Bedarf für mehr Vorhersehbarkeit und Klarheit hinsichtlich der Qualität und Wirkung eines Mietspiegels erwächst aus dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf

angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 21. April 2015 (BGBl. I, S. 610). Nunmehr ist die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur relevant für die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB, sondern in angespannten Wohnungsmärkten auch für die zulässige Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnungen, und zwar in einem größeren Umfang, als es nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes relevant war und ist. In den von den Landesregierungen als angespannte Wohnungsmärkte bestimmten Gebieten liefern insbesondere Mietspiegel Anknüpfungspunkte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Vermieter und Mieter.

II. Ziel der Verordnung

Einfache Mietspiegel

Die Verordnung dient dazu, wenige grundsätzliche Anforderungen für einfache Mietspiegel festzulegen, insbesondere hinsichtlich ihrer Dokumentation. Hierdurch wird die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar. Die Rechtsanwender, insbesondere die Gerichte, erhalten auf diese Weise eine bessere Basis für die Beurteilung, wie weit die von dem Mietspiegel im Einzelfall ausgehende Indizwirkung reicht. Einfache Mietspiegel bieten unabhängig von der Qualität in jedem Fall eine erste Schätzgrundlage für Vermieter und Mieter. Wie verlässlich diese Schätzgrundlage ist und ob das Gericht den Mietspiegel im gerichtlichen Verfahren als Schätzgrundlage verwenden kann, hängt von der Qualität des in Frage stehenden Mietspiegels ab. Diese gestufte Wirkung ist sachgerecht und soll beibehalten werden. Weitergehende qualitative Anforderungen an einfache Mietspiegel könnten dazu führen, dass ein Mietspiegel aus Kostengründen nicht erstellt würde. In einem solchen Fall hätten Vermieter und Mieter weniger Hilfestellung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als bisher. Zudem würde sich bei strengeren Anforderungen an einfache Mietspiegel die Frage stellen, welche Rechtsfolge eine qualitativ unterhalb der Schwelle einfacher Mietspiegel liegende Aufstellung hätte.

Qualifizierte Mietspiegel

Bei qualifizierten Mietspiegeln verfolgt die Verordnung mehrere Regelungsziele.

Zum einen dient sie der Präzisierung derjenigen Methoden, die regelmäßig bei der Mietspiegelerstellung als sachgerecht angesehen werden können. Vorgaben können entweder Mindeststandards enthalten, die einzuhalten sind, um zu gewährleisten, dass Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete ausreichend realitätsgetreu abbilden. Derartige Vorgaben dürfen nicht unterschritten werden bzw. können bei Soll- und Regelfallvorschriften nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden. Die Regelungen können aber auch klarstellen, welche Standards im Regelfall als ausreichend angesehen werden. Hier soll die Rechtsverordnung in der Praxis der Mietspiegelerstellung Rechtssicherheit bieten. Eine vollständig realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in der Praxis nicht zu leisten. Sie wäre allenfalls mit einer Vollerhebung und unter Berücksichtigung aller denkbaren preisbeeinflussenden Faktoren möglich. Bereits unter Berücksichtigung der Kosten eines qualifizierten Mietspiegels und des Erfordernisses zum Einsatz praktikabler Methoden kann dies nicht gefordert werden.

Zum anderen dient die Rechtsverordnung der Konkretisierung von Beurteilungsspielräumen, die bei den wissenschaftlichen Auswertungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln bestehen. Diese Fragen stellen sich etwa, wenn es darum geht, welche Mieten als üblich anzusehen sind oder welche Rolle der wertbildende Faktor der Lage innerhalb eines Mietspiegels spielt. Die Ausfüllung der Beurteilungsspielräume hängt häufig von der Wahl des Verfahrens oder von Bewertungsansätzen ab und kann durch abstrakte Definitionen nicht ausreichend konkretisiert werden. Die Rechtsverordnung enthält daher Ver-

fahrens- und Bewertungsgrundsätze, die eine rechtssichere Ausfüllung des Beurteilungsspielraums ermöglichen sollen.

Die Rechtsverordnung setzt zum Teil strengere Maßstäbe an, als es die Rechtsprechung nach bisherigem Recht bei der Auslegung der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ für erforderlich gehalten hat. Dies gilt insbesondere für Dokumentationspflichten, vor allem im Hinblick auf das Merkmal der Lage. Daraus kann allerdings nicht geschlossen werden, dass bisherige Mietspiegel, die diese Voraussetzungen nicht vollumfänglich einhalten, nicht mehr den „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ entsprechen. Vielmehr werden zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit auch unter Berücksichtigung der neuen Rechtsfolgen des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Absatz 3 BGB) für die Zukunft Beurteilungsspielräume klarer umschrieben und teilweise auch eingengt.

Soweit die Verordnung keine Regelungen enthält, greifen allein die in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB allgemein definierten Grundsätze. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten bieten nach wie vor die inzwischen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wiederveröffentlichten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand Juli 2014) sowie die vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellten Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln (Stand Juni 2013) für die Praxis wichtige Anhaltspunkte, die durch die Verordnung nicht ersetzt werden sollen, sondern vielmehr weiterhin als Arbeitshilfen genutzt werden können. Die Verordnung enthält demgegenüber bindende allgemeinere Regelungen.

III. Alternativen

Alternativen sind nicht ersichtlich. Rechtssicherheit in Bezug auf die anzuwendenden Methoden und Grundsätze bei der Erstellung von Mietspiegeln lässt sich nur durch normierende Vorschriften schaffen.

IV. Regelungsfolgen

1. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

2. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt haben.

Geringe Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte können eintreten, soweit die Gemeinden weiterhin von den Ländern als zuständige Behörden für die Erstellung von Mietspiegeln bestimmt werden. Zu Auswirkungen auf die Haushalte der Länder können solche Kosten gegebenenfalls führen, wenn und soweit die Länder den Gemeinden aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Kostenerstattung verpflichtet sind oder eigene Stellen mit der Aufgabe der Mietspiegelerstellung betrauen.

3. Erfüllungsaufwand

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch die Regelungen der Verordnung kein Erfüllungsaufwand, weil die Verordnung sich nur an Mietspiegelersteller richtet. Mietspiegelersteller sind gemäß § 558c Absatz 1 BGB die nach Landesrecht zuständigen Behörden oder die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter gemeinsam.

Auch für die Verwaltung und die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand. Soweit die Regelungen in der Verordnung zu erhöhtem Aufwand für qualifizierte Mietspiegel führen können, handelt es sich um mittelbare Kosten, weil sie erst durch die Entscheidung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ausgelöst werden.

Für die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

4. Weitere Kosten

Für die Verwaltung oder die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter können durch die Regelungen der Verordnung mittelbare Kosten dadurch entstehen, dass die Verordnung die Vorgaben für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel konkretisiert. Soweit bisher erstellte qualifizierte Mietspiegel von den Vorgaben der Verordnung abweichen, können zukünftig ergänzende Verfahrensschritte erforderlich werden, die zu höheren Kosten des Mietspiegels führen können. Vor allem die erhöhten Anforderungen an Dokumentationspflichten (insbesondere in Bezug auf die Lageeinteilung) sowie an Plausibilitätsprüfungen können dazu führen, dass qualifizierte Mietspiegel im Einzelfall teurer werden. Die Höhe der zusätzlichen Kosten dürfte verhältnismäßig gering sein. Konkrete Schätzungen sind nicht möglich, weil es keine allgemein gültigen Kalkulationen gibt, wie teuer ein qualifizierter Mietspiegel ist. Dies hängt erheblich von den gewählten Verfahrensweisen und Befragungsmethoden, von den konkreten Verhältnissen vor Ort und der Größe der Gemeinde ab. Die Vorgaben für einfache Mietspiegel lassen keine Kostensteigerungen für die Erstellung einfacher Mietspiegel erwarten.

5. Weitere Gesetzesfolgen

Durch die Konkretisierung der in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB genannten Grundsätze können bisher bestehende Streitpunkte zu wesentlichen Fragen, welche Methoden bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zulässig sind, geklärt werden. Hierdurch können Rechtsstreitigkeiten vermieden oder jedenfalls vereinfacht werden, weil die Regelungen der Verordnung die Prüfung erleichtern.

B. Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 (Allgemeine Regelungen)

Zu § 1 (Gegenstand der Verordnung)

§ 1 stellt klar, dass die Verordnung die in § 558e Absatz 1 BGB enthaltene Ermächtigung nutzt, um den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu regeln. Gleichzeitig wird klargestellt, dass Regelungen sowohl für qualifizierte als auch für sonstige – als einfache Mietspiegel definierte – Mietspiegel getroffen werden. Die Anforderungen an einfache Mietspiegel werden in Abschnitt 2, die für qualifizierte Mietspiegel in Abschnitt 3 geregelt. Satz 2 stellt klar, dass die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel auch die von der Ermächtigungsgrundlage erfassten Einzelheiten der Grundsätze nach § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB enthalten.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die zentrale Definition des Begriffs der „wohnwertrelevanten Merkmale“, der in der Verordnung mehrfach verwendet wird und jeweils eine Vielzahl möglicher Merkmale erfassen kann. Wohnwertrelevante Merkmale sind in erster Linie die gesetzlichen Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB).

Für die Erstellung von Mietspiegeln sind diese groben Kategorien des Gesetzes regelmäßig nicht ausreichend. Gearbeitet wird vielmehr zumeist mit einzelnen Ausprägungen dieser Merkmale jeweils mit der Einschränkung, dass sie ohnehin nur relevant sind, soweit ihnen ein Einfluss auf die Bildung der Miete zukommt oder in der Planungsphase davon ausgegangen wird, dass sie relevant sein können.

Der Begriff der Ausprägung wird in Satz 2 näher definiert. Sehr häufig muss ein Hauptmerkmal in abfragbare und auswertbare Untermerkmale aufgeteilt werden. Dies betrifft vor allem die Bereiche Ausstattung und Beschaffenheit (z. B. Balkon, Einbauküche, besondere Fußbodenbeläge, Fenster etc.). Zum Teil sind solche Einzelmerkmale auch nicht für sich, aber gruppiert in Kombination mit anderen Einzelmerkmalen wohnwertrelevant (z. B. Umfang der Möblierung der Küche). Ebenfalls als Ausprägungen sind Klassifizierungen des Hauptmerkmals (z. B. einfache, normale oder gute Wohnlage) oder eines Untermerkmals (z. B. Bildung von Baualtersklassen) anzusehen. Überschneidungen zwischen Klassifizierungen und Gruppierungen können ebenfalls vorkommen, etwa wenn mehrere Untermerkmale klassifiziert werden, nachdem sie zunächst in Gruppen eingeteilt wurden (z. B. Energieklassenbildung aufgrund der Eigenschaften von Fenstern, Heizungsanlage und Dämmung); der Wortlaut erfasst auch sie.

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert als außergesetzliche wohnwertrelevante Merkmale solche Merkmale, die ebenfalls für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können, aber von Gesetzes wegen bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu beachten sind. Dass kann etwa die Art des Vermieters (Groß-/Kleinvermieter), die Art des Mieters (etwa abhängig von dessen sozialer Situation) oder die Wohndauer sein.

Zu Absatz 3

Absatz 3 definiert den Begriff der Grundgesamtheit. Es handelt sich dabei um alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Ausgenommen sind dementsprechend vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen, preisgebundene Wohnungen und solche Wohnungen, die aufgrund lange unveränderter Mieten nicht unter die nach § 558 Absatz 2 BGB einzubeziehenden Mietverhältnisse fallen. Ebenfalls nicht relevant sind Wohnungen, für die der Mietspiegel nach Entscheidung des Mietspiegelerstellers nicht gelten soll, was häufig etwa für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser gilt.

Zu Abschnitt 2 (Einfache Mietspiegel)

Zu § 3 (Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln)

§ 3 stellt klar, dass die Ersteller von Mietspiegeln frei sind in der Wahl des Verfahrens für die Erstellung und Anpassung von einfachen Mietspiegeln. Das gilt sowohl für die Datenerhebung einschließlich der Verwendung von Sekundärdaten als auch für die Auswertung und Darstellung der Daten im Mietspiegel. Da einfache Mietspiegel keine unmittelbaren Rechtsfolgen entfalten, sondern allenfalls als Schätzgrundlage außerhalb – und je nach Güte auch innerhalb – eines gerichtlichen Verfahrens dienen sollen, sind an das Verfahren keine zwingenden Voraussetzungen zu stellen. Einfache Mietspiegel sollen als mögliche kostengünstige Alternative zu qualifizierten Mietspiegeln vollständig erhalten bleiben.

Zu § 4 (Dokumentation von einfachen Mietspiegeln)

§ 4 enthält Vorgaben für die Dokumentation einfacher Mietspiegel. Da die Frage, inwieweit einfache Mietspiegel als Schätzgrundlage dienen können, davon abhängt, wie verlässlich ihre Datengrundlagen und Schätzungen sind, ist es besonders wichtig, nachvollziehbar darzulegen, nach welchen Grundsätzen die Schätzungen erfolgt sind. Die Dokumentation soll deshalb Angaben dazu enthalten, welche Datengrundlagen verwendet wurden und wie diese Datengrundlagen ausgewertet wurden. Schließlich soll der Weg

von der Auswertung zur Angabe von Schätzwerten in dem Mietspiegel nachvollziehbar erläutert werden.

Durch diese Anforderungen sind sogenannte ausverhandelte Mietspiegel nicht ausgeschlossen. Insbesondere können solche Mietspiegel auf Datenbanken der Mieter- und Vermieterverbände sowie deren sachverständigen Erkenntnissen aus der Praxis beruhen. Soweit die Ableitung der Werte im Mietspiegel auf dieser Basis objektiviert und in der Dokumentation dargelegt werden kann, kann hierdurch auch die Indizwirkung solcher Mietspiegel gestärkt werden.

Zu § 5 (Verwendbarkeit von einfachen Mietspiegeln)

In der Rechtsprechung und Literatur ist allgemein anerkannt, dass einem einfachen Mietspiegel eine Indizwirkung dafür zukommen kann, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab, insbesondere der Qualität des Mietspiegels (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, Rn. 16; Urteil vom 16. Juni 2010, VIII ZR 99/09, Rn. 12 f., jeweils zitiert nach juris). Diese einzelfallbezogene Wirkung von einfachen Mietspiegeln wird in § 5 zugrunde gelegt und nur insofern modifiziert, als dass in bestimmten Fällen einem einfachen Mietspiegel diese Indizwirkung abgesprochen wird. Entfaltet der Mietspiegel keine Indizwirkung, hat dies nur Auswirkungen auf das gerichtliche Verfahren. Außergerichtlich können auch dann alle denkbaren Schätzgrundlagen inklusive des gerichtlich nicht verwertbaren Mietspiegels herangezogen werden.

Zu Nummer 1

Nummer 1 behandelt den Fall veralteter Mietspiegel. Die ortsübliche Vergleichsmiete erfasst zwar die Mieten vergleichbarer Wohnungen, welche in den letzten acht Jahren vereinbart oder erhöht worden sind. Allerdings führt die Fluktuation in Mietwohnungsmärkten häufig dazu, dass nach fünf Jahren ein großer Teil der für den Mietspiegel zugrunde gelegten Mietverträge nicht mehr oder nicht mehr in der Form existiert. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kann dann nicht mehr von einer gleichbleibenden Bewertung oder Verteilung ausgegangen werden, sodass die Indizwirkung nach Ablauf von fünf Jahren nicht mehr angenommen werden kann. Geregelt ist an dieser Stelle nur die Verwendbarkeit für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete; als Begründungsmittel für Mieterhöhungen können nach Maßgabe des § 558a Absatz 4 Satz 2 BGB auch solche Mietspiegel weiterhin verwendet werden.

Zu Nummer 2

Nummer 2 behandelt die Fälle, in denen die geringen Anforderungen an die Dokumentation nicht eingehalten wurden. Nur aufgrund der Dokumentation kann die Qualität des Mietspiegels nachvollziehbar eingeschätzt werden. Fehlt diese Beurteilungsgrundlage, ist die Annahme der Indizwirkung nicht gerechtfertigt.

Zu Abschnitt 3 (Qualifizierte Mietspiegel)

Zu Unterabschnitt 1 (Verfahren)

Zu § 6 (Grundsätze)

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass Mietspiegel sowohl mittels Regressionsanalyse als auch mittels Tabellenanalyse erstellt werden können. Damit wird klargestellt, dass diese herkömmlichen methodischen Ansätze gleichermaßen zulässig sind.

Bei der Regressionsanalyse werden die abgefragten möglicherweise wohnwertrelevanten Merkmale daraufhin untersucht, ob und in welchem Umfang sie für die Miete tatsächlich relevant sind. Regelmäßig zeichnet sich das Ergebnis dadurch aus, dass am Ende eine Formel steht, nach der die tatsächlich preisbildenden Merkmale unterschiedlich gewichtet werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung kann dann durch die Anwendung der Formel auf den Einzelfall konkret ermittelt werden. Nach solchen Methoden entwickelte Mietspiegel können dann in ihrer Darstellung so aufgebaut werden, dass die im Einzelfall maßgeblichen Werte in die Regressionsformel eingegeben werden. Sie können aber auch in tabellarischer Form aufgebaut werden, ggf. mit weiteren Angaben zu preisbildenden Faktoren innerhalb eines Tabellenfeldes.

Nach der Tabellenanalyse erstellte Mietspiegel fassen Wohnungen nach bestimmten wohnwertrelevanten Merkmalen zusammen und untersuchen die Miete innerhalb der festgelegten Gruppen. Dementsprechend erfolgt die Darstellung in tabellarischer Form. Weitere im jeweiligen Tabellenfeld noch nicht bewertete wohnwertrelevante Merkmale können dann durch Zu- und Abschläge innerhalb der ermittelten Spanne gewichtet werden. Auch hierfür können gegebenenfalls Bewertungshilfen entwickelt werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, welche Rechtsfolge der Verstoß gegen Bestimmungen der Rechtsverordnung hat, soweit es um Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel geht. Die Vorschrift regelt nur Fälle, in denen die Rechtsverordnung Mindestvoraussetzungen aufstellt, die eingehalten werden müssen, um den Anforderungen des § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB gerecht zu werden. Durch das Wort „soweit“ wird klargestellt, dass die Rechtsfolge abhängig von der Art des Verstoßes ist. Betrifft der Verstoß nur einen Teil des Mietspiegels (etwa die Einordnung einzelner Wohnungen in eine Lageklasse), entfällt die Qualifikationswirkung nur insoweit. Auch dann bedeutet der Mangel aber nicht zwingend, dass der Mietspiegel unanwendbar wird. Er ist dann insoweit nur als einfacher Mietspiegel anzusehen, im Übrigen aber weiterhin als qualifizierter Mietspiegel mit der entsprechenden Rechtsfolge. Auch in Bezug auf den nicht qualifizierten Teil kann ihm nach den allgemeinen Regeln weiterhin eine Indizwirkung dafür zukommen, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, Rn. 16; Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, Rn. 12 f., jeweils zitiert nach juris).

Zu § 7 (Datengrundlagen)

Zu Absatz 1

Satz 1 enthält den anerkannten Grundsatz, dass qualifizierte Mietspiegel auf einer Primärdatenerhebung beruhen müssen. Den Mietspiegelerstellern soll nicht vorgeschrieben werden, ob die Primärdatenerhebung durch Mieter- oder Vermieterbefragung erfolgt. Je nachdem, welche Merkmale der Mietwohnung eher den Mietern oder den Vermietern bekannt sind, kann die eine oder andere Gruppe als Ansprechpartner erfolgversprechender sein. Auch gemischte Modelle sind möglich; dabei ist aber sicherzustellen, dass nicht dieselbe Wohnung mehrfach in die Bewertung eingeht. Dies ergibt sich bereits aus dem Grundsatz der Repräsentativität.

Ebenfalls anerkannt ist der in Satz 2 festgelegte Grundsatz, dass die Primärdatenerhebung keine Vollerhebung sein muss, sondern auf einer repräsentativen Stichprobe beruhen kann. Satz 3 definiert, wann in diesem Sinn eine repräsentative Stichprobe vorliegt. Eine solche zeichnet sich zum einen dadurch aus, dass sie auf einer Zufallsauswahl beruht, und zum anderen dadurch, dass sie ein wirklichkeitsgetreues verkleinertes Abbild der Grundgesamtheit darstellt. Dieses theoretische Prinzip lässt sich bei der Mietspie-

gelerstellung in der Praxis nur bedingt umsetzen, schon weil es meistens nicht möglich ist, alle in Betracht kommenden Wohnungen zu erfassen und weil die tatsächlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit regelmäßig nicht, jedenfalls nicht im Einzelnen, bekannt sind. Daher enthält die Definition relativierende Formulierungen. Konkretisierungen dazu, inwieweit Einschränkungen der Repräsentativität aufgrund der konkreten Auswahl der Bruttostichprobe, aufgrund fehlender Kenntnisse über die Grundgesamtheit oder aufgrund begrenzter Rückläufer aus Gründen der Praktikabilität hingenommen werden können, sind in den §§ 8 und 10 enthalten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, in welchen Bereichen und für welche Zwecke auf Sekundärdaten zurückgegriffen werden kann. Dies betrifft zum einen die Vorbereitung der Datenerhebung, also wenn etwa Adressen von Vermietern und Mietern verwendet werden, um deren Befragung einzuleiten, oder wenn Schichtungen vorgenommen werden, um nach bestimmten Wohnungsmerkmalen differenzierte Befragungen durchzuführen. Sekundärdaten können außerdem für Plausibilitätsprüfungen (§§ 8 Absatz 2 und 10 Absatz 3) genutzt werden, um abzuschätzen, ob die Brutto- oder Nettostichprobe tatsächlich ein verkleinertes Abbild der Realität darstellen. Wenn und soweit Sekundärdaten allerdings als direkte Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendet werden, ist der Mietspiegel insoweit nicht qualifiziert.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält klarstellende Regelungen für Fälle, in denen grundsätzlich qualifizierte Mietspiegel in einzelnen Bereichen aufgrund der Primärdatenlage zwar keine statistisch verlässlichen Angaben machen können, hierzu aber trotzdem Bewertungen enthalten.

Satz 1 regelt den Fall zu geringer Datengrundlagen, die zwar vorsichtige Aussagen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulassen, deren Aussagekraft für (statistisch) gesicherte Aussagen aber zu gering ist. Das ist etwa gemäß § 10 Absatz 2 Satz 2 bei einer zu geringen Feldbelegung bei Tabellenmietspiegeln denkbar.

Satz 2 regelt den Fall, dass weitergehende Aussagen zwar nicht aufgrund von Primärdaten möglich sind, aber durch Auswertung von Sekundärdaten oder aufgrund anderweitiger fachkundlicher Schätzungen. Dies kann etwa bei Tabellenmietspiegeln für die Ausfüllung einzelfallbezogener Zu- und Abschläge innerhalb eines Tabellenfeldes (§ 10 Absatz 3 Satz 1) der Fall sein.

Für diese Fälle stellt Satz 3 klar, dass die nicht auf Primärdaten oder hinreichenden Primärdaten beruhenden Aussagen nicht zum qualifizierten Teil eines Mietspiegels gehören. Vielmehr ist der Mietspiegel in Bezug auf den betroffenen Bereich als einfacher Mietspiegel mit entsprechender einzelfallbezogener Indizwirkung zu behandeln. So können etwa fachkundige Schätzungen im Rahmen einer richterlichen Schätzung nach § 287 Absatz 2 der Zivilprozessordnung (ZPO) ein ähnliches Gewicht haben wie die Ausführungen in einem qualifizierten Mietspiegel, der wie ein gerichtliches Sachverständigengutachten zu behandeln ist. Abhängig ist dies – wie bei einfachen Mietspiegeln generell – von der Qualität der Schätzung. Um diese Rechtsfolge transparent zu machen, ist auf solche Ausnahmefälle im Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen.

Satz 4 regelt, dass die Grundlagen für die Angaben nach Satz 1 und 2 in entsprechender Anwendung von § 4 Satz 2 in der Dokumentation niedergelegt werden sollen.

Zu § 8 (Bruttostichprobe)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 enthält den Grundsatz der Repräsentativität der Stichprobe bei der Ermittlung der Bruttostichprobe, die der Befragung zugrunde gelegt wird. Die Bruttostichprobe als Ausgangsstichprobe umfasst auch die Wohnungen, hinsichtlich derer die spätere Datenerhebung nicht erfolgreich ist, etwa weil die Befragung der Mieter oder Vermieter nicht möglich ist oder die Ergebnisse nicht verwertbar sind. Die repräsentative Stichprobe ist in § 7 Absatz 1 Satz 3 definiert.

Die Vorschrift erfordert im Hinblick auf die Zufallsauswahl nur, dass im Wesentlichen jede Wohnung die gleiche Chance hat, in die Erhebung einbezogen zu werden. In der Regel wird eine vollständige und ausschließliche Erfassung der Grundgesamtheit, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird, nicht möglich sein. Dies ist jedoch unschädlich, wenn eine Auswahlbasis genutzt wird, die für eine Zufallsauswahl geeignet ist. Zwar ist es bei einer zu großen Auswahlbasis nötig, überschießende Wohnungen später auszusondern, und bei einer zu kleinen können einige Wohnungen gar nicht gezogen werden. Dies ist aber unschädlich, wenn die Auswahlbasis auf eine Weise ermittelt wurde, dass die nicht erfassten oder zu viel erfassten Wohnungen gleichermaßen zufällig verteilt sind. Dementsprechend können auch Verfahren gewählt werden, die ganz ohne Vorabschätzung der Grundgesamtheit auskommen, wie etwa das sogenannte Random-Dial-Verfahren, bei denen zufallsgesteuert Telefonnummern im Gemeindegebiet angewählt werden. Ungeeignet ist hingegen eine Auswahlbasis, die etwa nur auf Wohnungen von Großvermietern basiert und deshalb strukturell bestimmte Wohnungen wie etwa die von Privatvermietern auslässt.

Dass die Stichprobe hinsichtlich der wohnwertrelevanten Merkmale im Wesentlichen ein wirklichkeitstreu verkleinertes Abbild der Grundgesamtheit darstellen soll, ist konzeptionell anzunehmen, wenn die Anzahl der erfassten Wohnungen ausreichend groß ist. Aus dem Zufallsprinzip ergibt sich, dass sich die Stichprobe bei größer werdender Anzahl ausgewerteter Wohnungen immer stärker der Grundgesamtheit annähert. Wichtig ist deshalb, dass sich auf der Grundlage der Bruttostichprobe eine ausreichend große Nettostichprobe (vgl. § 10 Absatz 2) ergibt. Entsprechend groß muss daher die Bruttostichprobe gewählt werden. Im Übrigen können im Stadium der Auswahl der Bruttostichprobe nur prüfende Maßnahmen getroffen werden, um eine möglichst realitätsgetreue Verteilung unterschiedlicher Wohnungen zu gewährleisten. Hierzu enthält Absatz 2 eine Sonderregelung.

Zu Absatz 2

Liegen keine Erkenntnisse über die Verteilung wesentlicher preisbestimmender Merkmale in der Grundgesamtheit vor, kann bei ausreichend großer Stichprobe in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Verteilung innerhalb der Stichprobe auch der Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit entspricht. Liegen allerdings Erkenntnisse über eine andersartige Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit vor, soll dieses Ergebnis nicht ignoriert werden. Absatz 2 enthält für diese Fälle die Vorgabe einer Plausibilitätsprüfung. Eine Pflicht zur Beschaffung nicht vorliegender – und häufig auch nicht zu erhaltender – Daten ist damit jedoch nicht verbunden. Zudem ist es denkbar, dass eine Plausibilitätsprüfung trotz vorliegender Erkenntnisse über eine mögliche andersartige Verteilung im Einzelfall nicht durchgeführt werden muss. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn hierfür besondere Gründe vorliegen, etwa weil die Erkenntnisse aus den Sekundärdaten nicht ausreichend gesichert sind und die weitere Untersuchung zu teuer oder zeitaufwändig wäre.

Die Verteilungsprüfung kann in Bezug auf unterschiedliche Merkmale sinnvoll sein, etwa die Verteilung auf unterschiedliche Lagen, das Baualter der Wohnungen (als wohnwertrelevante Merkmale) oder die Art der Vermieter sowie das Verhältnis von erhöhten Be-

standsmieten zu Neuvertragsmieten (als außergesetzliche wohnwertrelevante Merkmale). Sinnvoll ist sie nur, soweit es um Merkmale geht, die den Wohnwert regelmäßig wesentlich beeinflussen, weil nur dann zu erwarten ist, dass erhebliche Verzerrungen eintreten können, die den Prüfungsaufwand rechtfertigen. Die Berücksichtigung auch außergesetzlicher wohnwertrelevanter Merkmale an dieser Stelle widerspricht nicht der gesetzlichen Vorgabe des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB. Diese Merkmale können insbesondere in Anbetracht von Vermietergruppen durchaus Auswirkungen auf die Miethöhe haben. Diese Auswirkungen sollen aber nicht dazu führen, dass etwa ein Privatvermieter ein niedrigeres Entgelt verlangen kann als gewerbliche Großvermieter, nur weil auch andere Privatvermieter niedrigere Mieten verlangen. Trotzdem muss es möglich sein bei der Ermittlung der üblichen Mieten zu überprüfen, welche Mieten im Durchschnitt aller Vermietergruppen entsprechend ihrem Anteil an der Grundgesamtheit tatsächlich für die gesetzlichen Wohnwertmerkmale verlangt werden.

Festgestellte Abweichungen haben nur dann Rechtsfolgen, wenn eine offensichtlich unangemessene Verteilung vorliegt, und auch in diesem Fall nur, wenn dadurch Verzerrungen der Ergebnisse zu erwarten sind, wenn also voraussichtlich die festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete von der tatsächlichen abweichen wird. Verzerrungen sind z. B. regelmäßig nicht zu erwarten, wenn die spätere Auswertung bei ungleichgewichtigen Verteilungen etwa bei zu vielen Wohnungen in einer Baualtersklasse nur jeweils innerhalb der Baualtersklassen erfolgt, sodass das Übergewicht in einer Baualtersklasse nicht zu Preisverzerrungen innerhalb der anderen Baualtersklasse führt. Anders kann es aber sein, wenn die ungleich verteilten Wohnungen innerhalb derselben Vergleichsgruppe liegen. So wäre es etwa, wenn in einer Baualtersklasse nur umfangreich modernisierte Wohnungen abgebildet sind, aber bekannt ist, dass es in derselben Klasse auch sehr viele nicht modernisierte Wohnungen gibt, die dann gar nicht abgebildet würden. Dasselbe kann geschehen, wenn vorwiegend Vermieter wie Wohnungsbaugenossenschaften mit moderaten Mietpreisen als Vermieter vertreten sind. Sind solche Verzerrungen zu erwarten, ist grundsätzlich eine neue Stichprobe zu ziehen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass auch eine geschichtete Bruttostichprobe erhoben werden kann. Hierdurch können Kosten gespart werden, indem die Stichprobe aus größeren Wohnungsgruppen kleiner gewählt wird und aus selteneren Wohnungsgruppen mehr Stichproben erhoben werden als ihrem Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. Die Schichtung kann nicht anhand von außergesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmalen erfolgen, weil die Mietpreise nicht anhand einer solchen Schichtung ausgewiesen werden dürfen. Bei Schichtungen gilt jedoch ebenfalls Absatz 1, sodass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass innerhalb der Gruppen ebenfalls eine Zufallserhebung und realitätsgetreue Abbildung erfolgt. Satz 3 enthält beispielhaft mögliche Gruppen, für die geschichtete Stichproben erhoben werden können. Welche Gruppen gebildet werden, hängt von den Verhältnissen vor Ort ab, insbesondere davon, nach welchen Kriterien die Wohnungen sich in der jeweiligen Gemeinde voraussichtlich am besten voneinander abgrenzen.

Zu Absatz 4

Die Dokumentation soll das Verfahren der Auswahl der Bruttostichprobe sowie etwaige Plausibilitätsprüfungen und Schichtungen nachvollziehbar darstellen. Die Vorschrift dient der Transparenz und der Überprüfung in diesem Verfahrensstadium.

Zu § 9 (Grundsätze der Primärdatenerhebung)

Zu Absatz 1

Die Wahlfreiheit zur Durchführung von Mieter- oder Vermieterbefragungen oder einer Kombination aus beiden ist bereits in § 7 Absatz 1 Satz 1 enthalten. § 9 Absatz 1 stellt

auch die Art der Durchführung der Befragung in das Ermessen des Mietspiegelerstellers, legt aber zugleich Mindestvoraussetzungen fest, die eine ausreichende Qualität der Antworten gewährleisten sollen. Bei mündlicher Befragung (sowohl vor Ort als auch telefonisch) betrifft dies vor allem eine ausreichende Schulung der Interviewer sowohl im Hinblick auf das Verständnis der Fragen als auch die Niederlegung der Antworten. Sowohl bei schriftlicher als auch bei mündlicher Befragung sind die Fragen auf deren Allgemeinverständlichkeit hin zu untersuchen und eindeutig zu formulieren. Lassen Fragen unterschiedliche Deutungsmöglichkeiten zu und kann dies durch eine Umformulierung der Frage nicht ausgeschlossen werden, ist durch eine Erläuterung sicherzustellen, dass unterschiedliche Auslegungen durch die Teilnehmer der Befragung nicht zu erwarten sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält Informationspflichten, welche sicherstellen sollen, dass die Teilnehmer der Befragung über eine Freiwilligkeit der Teilnahme und den Umgang mit personenbezogenen Daten aufgeklärt werden. Ausgehend von einer bundesgesetzlich nicht bestehenden Pflicht zur Teilnahme an Befragungen zum Zweck der Mietspiegelerstellung ist zunächst auf diesen Umstand hinzuweisen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten ergeben sich in erster Linie aus den jeweils maßgeblichen Landesstatistik- und Landesdatenschutzgesetzen, bei Befragung durch nicht-öffentliche Stellen aus dem Bundesdatenschutzgesetz bzw. zukünftig aus der europäischen Datenschutz-Grundverordnung.

Zu § 10 (Nettostichprobe)

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den Begriff der Nettostichprobe. Die Nettostichprobe beruht grundsätzlich auf allen abgegebenen Antworten (Rückläufer). Allerdings sind nicht alle Antworten verwertbar. Ausgenommen sind vor allem die Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind und die nicht bereits bei Bildung der Bruttostichprobe ausgesondert werden konnten. Häufig werden diese Wohnungen bereits durch ein sogenanntes Screening voraussortiert. Zudem dürfen Daten über dieselbe Wohnung, die sowohl vom Vermieter als auch von einem oder mehreren Mietern erfragt wurden, nicht zu einer Mehrfachverwertung führen. Außerdem werden Antwortdatensätze aussortiert, die so unvollständig sind, dass wegen fehlender Angaben wesentlicher wohnwertrelevanter Merkmale eine Einordnung in Mietspiegelfelder oder eine Auswertung der Daten im Rahmen der Regressionsanalyse nicht möglich ist. Schließlich müssen Antworten aussortiert werden, die in wesentlichen Punkten (z. B. Wohnungsgröße, Miethöhe) ersichtlich falsch oder nicht plausibel sind und bei denen die Korrektur des Fehlers nicht möglich ist. Auszusondern sind solche Antworten erst, wenn die Mängel so erheblich sind, dass eine Verwendung der Daten voraussichtlich zu einem verfälschten Ergebnis führen würde. Abzugrenzen ist die Bildung der Nettostichprobe von der Ausreißerbereinigung, die eine mietspiegelrelevante und richtige Angabe voraussetzt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an § 7 Absatz 1 Satz 3 an und stellt Mindestvoraussetzungen auf, um sicherzustellen, dass die auf einer Zufallsauswahl beruhende Datenerhebung eine ausreichende Datenmenge enthält, um ein Bild zu erzeugen, das wahrscheinlich der Grundgesamtheit entspricht und deshalb ein realitätsgetreues Abbild derselben widerspiegelt.

Hierbei ist den Praktikabilitätsgesichtspunkten ausreichend Rechnung zu tragen. Deshalb werden die Vorgaben als Regelfälle ausgestaltet, von denen insbesondere abgewichen werden kann, wenn in kleineren Gemeinden qualifizierte Mietspiegel erstellt werden und eine den Vorgaben entsprechende Datengrundlage zu einem unangemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis führen würde. Solche Abweichungen sind dann jedoch in der Dokumentation zu erläutern.

Zu unterscheiden ist aufgrund der unterschiedlichen Datenauswertungsmethoden zwischen Tabellen- und Regressionsanalysen. Bei Tabellenanalysen ist eine repräsentative Auswahl von Wohnungen innerhalb eines Tabellenfeldes nach aktuellen Verfahrensweisen der Praxis ab etwa 30 Fällen gegeben. Bei der Regressionsanalyse kommt es nicht auf eine bestimmte Anzahl von Fällen in bestimmten Segmenten an, sondern auf eine ausreichende Anzahl von Gesamtwohnungen, aus deren Gesamtbetrachtung das Gewicht einzelner wohnwertrelevanter Merkmale abgeleitet werden kann. Das gilt auch dann, wenn ein mittels Regressionsanalyse erstellter Mietspiegel in Tabellenform dargestellt wird. Hierbei wird in der Praxis differenziert nach der Größe der Städte. Gefordert wird eine Anzahl zwischen 500 und 2 000 Wohnungen abhängig von der Größe der Stadt. Die einzuhaltende Anzahl wird als Regelfallzahl vorgegeben; vor allem in sehr kleinen Städten kann im Einzelfall auch eine geringere Fallzahl ausreichend sein.

Liegt keine ausreichende Datenmenge vor, sind grundsätzlich Nacherhebungen durchzuführen. Gerade bei Tabellenmietspiegeln kommt daneben auch die Variante in Betracht, für einzelne Tabellenfelder klarzustellen, dass der Mietspiegel insoweit nicht qualifiziert ist. Dies ergibt sich bereits aus § 7 Absatz 3 Satz 1.

Zu Absatz 3

Absatz 3 schreibt eine Plausibilitätsprüfung vor, die denselben Regeln folgt wie die Plausibilitätsprüfung bei der Bruttostichprobe (§ 8 Absatz 2). Rechtsfolge einer offensichtlichen Ungleichgewichtung ist allerdings nicht die vollständige Neuerhebung, weil dies mit einem unangemessenen Kostenaufwand verbunden wäre. Vielmehr können in diesem Fall Maßnahmen getroffen werden, um das Ungleichgewicht durch rechnerische Korrekturen wie z. B. Mehrfachzählungen oder durch geschichtete Nacherhebungen auszugleichen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt klar, dass die in den Absätzen 2 und 3 genannten Methoden ausreichend sind, damit von einer repräsentativen Nettostichprobe im Sinne der Verordnung ausgegangen werden kann. Zum Teil werden gegen derartige Annahmen Bedenken aufgrund einer nicht auszuschließenden sogenannten Selbstselektion geäußert. Es sei denkbar, dass durch die Freiwilligkeit der Teilnahme mehr Mieten erhoben werden, die regelmäßig niedriger oder gegebenenfalls auch höher sind als die tatsächlichen Mieten der Gesamtheit, etwa weil Gutverdiener mit teuren Wohnungen weniger Zeit fänden, an Befragungen teilzunehmen. Wissenschaftlich erwiesen ist weder eine solche Selbstselektion noch eine etwaige signifikante Auswirkung eines solchen Effekts. Ausgeschlossen werden könnte eine etwaige Selbstselektion allenfalls bei einer gesetzlichen Mitwirkungspflicht; eine solche hat der Bundesgesetzgeber bislang auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nicht eingeführt. Vor diesem Hintergrund und ohne weitere Hinweise sind nicht auszuschließende Effekte durch eine etwaige Selbstselektion hinzunehmen.

Zur Vermeidung selbstselektiver Effekte soll der Mietspiegelersteller soweit möglich darauf hinwirken, dass ein solcher Effekt möglichst nicht eintritt. Hierzu können insbesondere appellierende Informationen, Werbemaßnahmen oder auch Anreize für die Teilnahme durch Gewinne oder Gutscheine dienen.

Zu Absatz 5

Maßnahmen zur Einhaltung der qualitätssichernden Vorschriften zur Nettostichprobe sind zu dokumentieren. Dies betrifft vor allem die Frage, in welchem Umfang und aus welchen Gründen die Rückläufer nach § 10 Absatz 1 bereinigt wurden, ohne dass die genauen Umstände jedes Einzelfalles darzulegen wären. Zudem muss dargestellt werden, wie hoch die Nettostichprobe war, um nachvollziehbar zu machen, dass die Mindestanzahlen in Absatz 2 eingehalten wurden. Weiterhin sind etwaige Maßnahmen zur Plausibilitätsprü-

fung und etwaige Korrekturen nach Absatz 3 darzustellen. Schließlich ist darzustellen, inwieweit Maßnahmen nach Absatz 4 Satz 2 und 3 durchgeführt wurden.

Zu § 11 (Datenauswertung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt zunächst fest, dass die Mietpreise auf eine einheitliche Vergleichsbasis gebracht werden müssen. In der Regel sollte diese Vergleichsbasis die Nettokaltmiete sein, weil die Miete üblicherweise auf diese Art vereinbart wird. Teilinklusive Mieten, welche auch Betriebskosten enthalten, sind eher selten. Werden solche Mieten in die Auswertung einbezogen, sind sie zunächst durch geeignete Maßnahmen um den Betriebskostenanteil zu bereinigen.

Da in der Regel die Nettokaltmiete pro Quadratmeter als Anknüpfungspunkt gewählt wird, können auch Abweichungen der tatsächlichen Fläche von der vereinbarten Fläche zu Ungenauigkeiten führen. Durch die Neuregelung in § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB wird klar gestellt, dass auch für Mieterhöhungen die tatsächliche Fläche relevant ist. Soweit diese innerhalb der Grenzen des § 554 BGB unterschiedlich berechnet werden können, spielen mögliche Unterschiede der Berechnungsergebnisse in der Regel keine große Rolle und können hingenommen werden. Gegebenenfalls können bei der Befragung von Mietern und Vermietern Berechnungsunterschiede insbesondere im Hinblick auf unterschiedliche Anrechnungen von Freiflächen nach § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB durch Nachfragen festgestellt und ausgeglichen werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält eine Sonderregelung für Mietspiegel, die mittels Tabellenanalyse erstellt werden, während Absatz 3 eine entsprechende Sonderregelung für Regressionsmietspiegel enthält. Es handelt sich um eine vorgelagerte Plausibilitätsprüfung, die vor allem dazu dient, Wohnungen zu identifizieren, die innerhalb einer gebildeten Vergleichsgruppe eine Sondergruppe mit eigenen Bewertungsmaßstäben bildet. Dies können etwa Wohnungen mit besonderen Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmalen (Dachgeschoss-, Penthouse-, oder Maisonettwohnungen, Vollmöblierung) oder in exponierten Lagen sein. Um eine solche Sondergruppe festzustellen, müssen in der Regel mehrere Wohnungen mit einer bestimmten Prägung vorgefunden werden; Einzelfälle reichen regelmäßig nicht aus.

Werden solche Sondergruppen identifiziert, hängen die geeigneten Maßnahmen davon ab, welche Auswirkungen die darin befindlichen Wohnungen auf die Mieten innerhalb des Feldes haben. Befindet sich die Gruppe etwa ausschließlich in einem Bereich, der so nah am oberen Ende des Feldes liegt, dass bei einer Spannenbildung alle Wohnungen der Vergleichsgruppe außerhalb der Spanne liegen, kann es sich anbieten, eine eigene Vergleichsgruppe zu bilden, weil diese Wohnungen andernfalls vom Mietspiegel nicht mehr angemessen abgebildet werden, auch wenn sie Einfluss auf die Höhe der Spanne haben können. Wäre das Feld nicht ausreichend besetzt, können für solche Wohnungen auch Angaben außerhalb des qualifizierten Teils des Mietspiegels gemacht werden. Liegt die Gruppe nicht oder nur zum Teil außerhalb der Spanne, kann die Folge sein, die Wohnungen zwar innerhalb des Mietspiegelfeldes zu belassen, aber auf die signifikanten Abweichungen hinzuweisen und soweit wie möglich Bewertungshilfen bereitzustellen, die gegebenenfalls ebenfalls außerhalb der Qualifikationswirkung des Mietspiegels liegen. Außerdem besteht die Möglichkeit, nach § 14 Absatz 3 Satz 2 vorzugehen, insbesondere wenn ein großer Teil der Wohnungen außerhalb der Spanne liegt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Grundsätze der Datenauswertung bei der Regressionsanalyse. Hier erfolgt eine Untersuchung, ob wohnwertrelevante Merkmale sich in signifikanter Weise auf die Miete auswirken. Die Untersuchung basiert zumeist auf bestimmten Annahmen, die

der Regression zugrunde liegen. Die Anforderungen an die Methodik ergeben sich aus den allgemeinen Grundsätzen des § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB. Hier spielt vor allem der sachgerechte Einsatz aktueller Methoden und Informationstechniken eine Rolle. Die Merkmale sind so weit zu untersuchen, dass eine hohe Güte der Regression erreicht wird und diese auch zu plausiblen Ergebnissen führt.

Satz 2 enthält eine Klarstellung zur Zulässigkeit der Einbeziehung außergesetzlicher wohnwertrelevanter Merkmale (§ 2 Absatz 2). Eine Besonderheit der Regressionsanalyse liegt darin, dass sie den Einfluss einzelner wohnwertrelevanter Merkmale genauer untersucht als die Tabellenanalyse. Auch wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale können einen Einfluss auf die Miete haben. Obwohl ein solcher Einfluss nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB für die ortsübliche Vergleichsmiete unbeachtlich ist, kann es bei der Regressionsanalyse im Einzelfall dennoch sachgerecht sein, den Einfluss dieser Faktoren zu identifizieren, um den konkreten Einfluss der wohnwertrelevanten Merkmale besser einschätzen zu können. § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB schließt eine solche Untersuchung nicht aus, sondern nur die Berücksichtigung solcher Faktoren bei der Feststellung der Einzelvergleichsmiete.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Dokumentationspflichten. Bei mittels Tabellenanalyse erstellten Mietspiegeln soll ein Überblick über die vorgefundenen Mieten in den Tabellenfeldern und deren Streuung ermöglicht werden. Dabei müssen nicht zwingend alle Einzelmieten der Höhe nach aufgelistet werden, es kann etwa eine in Gruppen zusammengefasste Übersicht oder ein aussagefähiges Schaubild eingefügt werden. Bei Regressionsmietenspiegeln ist detailliert aufzuführen, von welchen grundsätzlichen Annahmen die Untersuchung ausgeht, welche Merkmale im Einzelnen untersucht wurden und welcher Einfluss auf die Miethöhe festgestellt wurde.

Zu § 12 (Ausreißerbereinigung)

Zu Absatz 1

§ 12 regelt die Methodik zur Ausreißerbereinigung, die sich an die Ermittlung der Nettostichprobe anschließt. Absatz 1 Satz 2 definiert, was unter der Ausreißerbereinigung zu verstehen ist. Sie ist zu unterscheiden von der Aussortierung falscher oder unplausibler Angaben (§ 10 Absatz 1), bei denen davon ausgegangen wird, dass sie nicht der Realität entsprechen. Die Ausreißerbereinigung erfasst hingegen real vorgefundene Mieten. Die Bereinigung hat zur Konsequenz, dass die aussortierten Mieten völlig unbeachtet bleiben und, anders als bei der Spannenbildung, auch den (arithmetischen) Mittelwert nicht beeinflussen. Aus diesem Grund ist die Ausreißerbereinigung auf sehr wenige Ausnahmefälle zu beschränken. In der Literatur werden die Ausreißermieten in vereinfachender und schlagwortartiger Weise oftmals als Wucher- oder Gefälligkeitsmieten bezeichnet.

Zu Absatz 2

Eine genaue Einzelfallbetrachtung aller Mieten zum Zweck der Ausreißerbereinigung ist mit zumutbarem Aufwand kaum möglich. Deshalb wird klargestellt, dass hierfür statistische Standardfahren verwendet werden können. Üblich ist etwa die Untersuchung, welche Mieten außerhalb einer drei- oder vierfachen Standardabweichung liegen oder ein Vorgehen nach der Boxplott-Methode. Solche Standardverfahren sollen weiterhin anwendbar sein.

Vorgesehen ist allerdings eine anschließende Plausibilitätsprüfung, ob es sich bei den so identifizierten Mieten tatsächlich um Ausreißer handelt. Dazu müssen die Wohnungen in der Regel in Bezug auf ihre Eigenschaften unter Berücksichtigung der Streuung und der Frage, wie weit die Miete von anderen Mieten im oberen oder unteren Bereich abweicht, betrachtet werden. Handelt es sich etwa um eine Wohnung mit mehreren herausragenden

Ausstattungsmerkmalen, deren Preis nur leicht außerhalb des Erwartungsbereichs liegt, ist die Wohnung im Zweifel nicht als Ausreißer zu behandeln. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass durch eine automatisch durchgeführte standardisierte Ausreißerbereinigung besonders gute oder schlechte Wohnungen völlig unbeachtet bleiben, obwohl sie eigentlich Teil der Vergleichsgruppe sind. Relevant ist diese Frage vor allem bei der Tabellenanalyse.

Zu Absatz 3

In der Dokumentation soll die Methode der Ausreißerbereinigung erläutert werden. Außerdem ist darzustellen, wie viele Mieten und in welcher Höhe (angemessen gerundet) aussortiert wurden, um die Auswirkung der Ausreißerbereinigung nachvollziehbar zu machen. Nicht darzustellen sind allerdings die Eigenschaften der aussortierten Wohnungen, weil dies den Rahmen der Dokumentation sprengen würde und nur bedingt Aussagekraft hätte. Es genügt, wenn diese Angaben (ohne personenbezogene Daten) in den Unterlagen aufbewahrt werden und gegebenenfalls eingesehen werden können.

Zu den §§ 13 bis 15 (Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete)

Die §§ 13 bis 15 regeln, wie die ortsübliche Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel abzubilden ist und wie diese Mietspiegel zu konzipieren sind, damit der Anwender die Einzelvergleichsmiete aus ihnen ableiten kann. § 13 regelt die gemeinsamen Grundlagen, während § 14 die Einzelheiten bei der Tabellenanalyse und § 15 die Einzelheiten bei der Regressionsanalyse regelt.

Zu § 13 (Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete)

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass die im Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete konzeptionell eine Durchschnittsmiete ist und deshalb aus dem Durchschnitt der Mieten abzuleiten ist, der für eine konkrete Vergleichsgruppe ermittelt wird. Da Mietspiegel aus Vergleichen vieler im Einzelnen unterschiedlicher Mietverhältnisse gebildet werden, kann das daraus abzuleitende Ergebnis in aller Regel nicht in einer Bandbreite liegen, die etwa als Ergebnis möglich ist, wenn ausschließlich mehrere sich völlig entsprechende Wohnungen miteinander verglichen werden. Vielmehr ergibt sich die Einzelvergleichsmiete daraus, dass die Miete anzusetzen ist, die im Durchschnitt für ähnliche Wohnungen bezahlt wird. Damit ist jedoch nicht die Aussage verbunden, dass für jede Wohnung in einem Mietspiegelfeld der Mittelwert relevant ist. Wie die Durchschnittsmiete für eine konkrete Wohnung aus dem Mietspiegel abzulesen ist und der Mietspiegel dementsprechend konzeptioniert werden muss, ergibt sich im Einzelnen aus Absatz 2 allgemein und aus Absatz 3 speziell abhängig von der Methodenwahl.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt für Tabellen- und Regressionsmietspiegel gleichermaßen die Einzelheiten zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Maßgeblich ist nach Satz 1 für alle Mietspiegel, dass ein Mittelwert zu bilden ist. Dieser Mittelwert ist gemäß Satz 2 die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung, die in ihren wohnwertrelevanten Merkmalen vollständig dem Durchschnitt der gebildeten Vergleichsgruppe entspricht. Das ist bei der Tabellenanalyse eine vollständig durchschnittliche Wohnung innerhalb des jeweiligen Feldes, bei der Regressionsanalyse eine vollständig durchschnittliche Wohnung innerhalb der Vergleichsgruppe der in der Regressionsformel bereits berücksichtigten Merkmale.

Häufig weisen Wohnungen allerdings wohnwertrelevante Merkmale auf, die vom Durchschnitt der Vergleichsgruppe entweder einen Zu- oder einen Abschlag rechtfertigen.

Satz 3 legt fest, dass als Rahmen für die Ermittlung dieser Zu- und Abschläge eine Spanne zu bilden ist. Satz 4 stellt klar, welche Eigenschaften der Wohnung für die Bemessung von Zu- und Abschlägen zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete herangezogen werden können. Maßgeblich können nur wohnwertrelevante Merkmale sein und nur solche, die nicht bereits in die Bewertung einbezogen wurden. So werden etwa in der Regel sowohl in Tabellen- als auch Regressionsmietspiegeln Wohnaltersklassen gebildet, die dazu führen, dass das Alter der Wohnung für Zu- oder Abschläge keine Rolle mehr spielt. Berücksichtigung können aber etwa Untermerkmale finden, die in die Bewertung noch keinen Eingang gefunden haben. Im Beispiel der Wohnaltersklassen können das etwa Modernisierungen sein, wenn diese für die Wohnaltersklasse nicht bereits üblich sind. Ebenso ist es etwa möglich, dass eine Wohnung in einer normalen Wohnlage liegt, jedoch innerhalb des Hauses außergewöhnlich gut oder ruhig gelegen ist und sich damit von anderen Wohnungen in derselben Lage unterscheidet.

Zu Absatz 3

Absatz 3 verweist hinsichtlich der Einzelheiten, die bei Tabellen- und Regressionsmetspiegeln zu beachten sind, auf die Folgevorschriften. Hierbei geht es vor allem um die Bildung der Mittelwerte und Spannen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt den Umfang der Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies beinhaltet vor allem die Angabe der Methoden und Gründe für die Mittelwert- und Spannenbildung. Soweit Bewertungshilfen als qualifizierter Teil des Mietspiegels angegeben werden, sind auch sie mit ihren Grundlagen darzulegen.

Zu § 14 (Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse)

Zu Absatz 1

Für die Tabellenanalyse wird in Absatz 1 festgelegt, wie der Mittelwert zu bilden ist. Hierfür kann entweder das arithmetische Mittel, also die Durchschnittsmiete aller Mieten, gewählt werden, oder der Median, also die Miete, die bei Reihung der Mieten der Höhe nach in der Mitte liegt. Das arithmetische Mittel entspricht zwar am ehesten den Ergebnissen, die regelmäßig auch bei der Regressionsanalyse erreicht werden (dort ist in der Praxis eine Medianregression selten). Der Median ist aber stabil in Bezug auf den Einfluss besonders hoher oder niedriger Mieten und kann deshalb im Einzelfall angemessener sein. Zulässig ist auch der Mittelwert dieser Werte. Dabei handelt es sich zwar nicht um eine rechnerische Größe, die Wahl kann aber angemessen sein, um eine ausgewogene Beachtung auch des Einflusses höherer Mieten zu erhalten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Spannenbildung bei der Tabellenanalyse. Die Nichtberücksichtigung von besonders hohen und niedrigen Mieten bei der Spannenbildung trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB nur aus den üblichen, also nicht aus allen Entgelten ermittelt wird. Der Begriff der Üblichkeit beinhaltet einen ausfüllungsbedürftigen Beurteilungsspielraum, der in der Regel angemessen dadurch ausgefüllt wird, dass durch die Bildung der Tabellenfelder eine geeignete Vergleichsgruppe nach größeren Merkmalen gebildet wird und anschließend ein gleicher Anteil von Werten am oberen und unteren Ende entfernt wird. Die Größe dieser Anteile liegt üblicherweise zwischen einem Sechstel und einem Achtel an beiden Enden, sodass eine Spanne von $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{4}$ aller Mieten übrig bleibt.

Satz 2 legt fest, dass bei der Spannenwahl die Streuung berücksichtigt werden soll, weil sie ein wesentlicher Faktor bei der angemessenen Ermittlung und Abbildung üblicher Mie-

ten ist. Ist die Streuung gering und damit regelmäßig eine hohe Vergleichbarkeit der Wohnungen innerhalb des Tabellenfeldes gegeben, kann eine $\frac{2}{3}$ -Spanne die üblichen Mieten abbilden. Bei starker Streuung liegt es hingegen nahe, dass es wesentliche weitere Faktoren gibt, die innerhalb des Tabellenfeldes zu unterschiedlichen Mieten führen. Eine starke Kappung kann dann dazu führen, dass die Variation der Preisbildung (vor allem im oberen Preissektor) schlecht abgebildet wird und ganze Typen von Wohnungen (etwa gut energetisch modernisierte Wohnungen oder Wohnungen in guten Mikrolagen) herausfallen. Die Sollvorschrift setzt keinen Zwang zur Ausrichtung des Ergebnisses nur an der Streuung, die auch bei hoher Vergleichbarkeit hoch sein kann. In der Dokumentation ist aber nach § 9 Absatz 4 darzulegen, inwiefern die Streuung berücksichtigt wurde und gegebenenfalls auch, warum etwa trotz starker Streuung eine kleinere Spanne gewählt wurde. Die Vorschrift lässt auch offen, ob in allen Tabellenfeldern einheitlich eine bestimmte Spanne gewählt wird oder für jedes Feld eine Sonderbewertung erfolgt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 Satz 1 stellt klar, dass im Mietspiegel auch Bewertungshilfen zur Verfügung gestellt werden können, welche die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb des Mietspiegelfeldes ermöglichen, etwa indem der Einfluss von wohnwertrelevanten Merkmalen untersucht wird, die für die Feldbildung nicht bereits berücksichtigt wurden. Ob diese Bewertungen von der Qualifikationswirkung des Mietspiegels erfasst werden, hängt davon ab, ob es sich um fachkundige Schätzungen (§ 7 Absatz 3 Satz 2) oder um Auswertungen von Primärdaten nach wissenschaftlichen Methoden handelt. Sollte es sich um reine Schätzwerte handeln, ist im Mietspiegel ist gemäß § 7 Absatz 3 Satz 3 darauf hinzuweisen.

Satz 2 enthält eine Sonderregelung für Ausnahmefälle, in denen auch eine Überschreitung des Oberwertes oder Unterschreitung des Unterwertes der Spanne bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete möglich sein kann. Erforderlich kann eine solche Angabe im Mietspiegel etwa sein, wenn bei einer Untersuchung nach § 10 Absatz 3 homogene Teilgruppen (etwa Wohnungen mit einer bestimmten Mikrolage oder hochwertiger Ausstattung) gefunden wurden, bei der Spannenbildung dann aber festgestellt wurde, dass gerade Wohnungen dieser Gruppe weitestgehend außerhalb der Spanne liegen und deshalb im Mietspiegel nicht mehr angemessen abgebildet werden können. Sinnvoll kann diese Vorgehensweise etwa sein, wenn alle anderen Mieten besser durch eine kleinere Spanne abgebildet werden können, eine besondere Gruppe von Wohnungen aber außerhalb dieser Spanne liegt.

Zu § 15 (Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die Vorgabe zur Mittelwertbildung bei der Regressionsanalyse. Im Vergleich zur Tabellenanalyse wird der Mittelwert bei der Regressionsanalyse regelmäßig aus weit mehr Merkmalen gebildet, und zwar entsprechend der Regressionsformel, innerhalb derer die jeweiligen Wertigkeiten einzelner Wohnwertmerkmale eingestellt werden. Durch eine gewichtete Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Wohnwertmerkmale ergibt sich ein Ergebnis, das regelmäßig einen Punktwert darstellt und deshalb häufig als die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen wird. Inhaltlich handelt es sich aber auch dabei um einen Mittelwert, weil die aus der Regressionsanalyse ermittelten Faktoren für einzelne wohnwertrelevante Merkmale ebenfalls Mittelwerte sind. Daraus, dass wesentlich mehr wohnwertrelevante Merkmale in die Regressionsformel einfließen als beim Tabellenmietspiegel, wird die gebildete Vergleichsgruppe aber wesentlich kleiner und der Mittelwert, also das Ergebnis der Regressionsanalyse, stellt wesentlich häufiger nach Maßgabe von § 13 Absatz 2 Satz 2 die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall dar.

Zu Absatz 2

Auch beim Regressionsmietspiegel ist eine Spanne zu bilden, innerhalb derer berücksichtigt werden kann, dass Einzelvergleichsmieten vom Mittelwert abweichen können. Die Spannenbildung erfolgt hier aber nach anderen Maßstäben. In der Regel lässt sich die Abweichung der vorgefundenen Mieten vom Mittelwert nur dadurch ermitteln, dass man sie mit den Mieten vergleicht, die sich bei Anwendung der Regressionsformel ergeben, und die Differenzwerte (Residuen) aufreicht. Auch hier soll ausgehend von der Grundlage, dass nicht alle Mieten üblich sind, eine Spanne innerhalb der Residuen gebildet werden. Diese Spanne resultiert dann – wie die Spanne bei Tabellenmietspiegeln auch – regelmäßig in nicht differenzierbarer Weise aus Auswirkungen von nicht berücksichtigten wohnwertrelevanten Merkmalen, wohnwertrelevanten außergesetzlichen Merkmalen sowie Unsicherheitsfaktoren. Zu- und Abschläge können dementsprechend in derselben Weise geschätzt werden wie beim Tabellenmietspiegel. Weitergehende Bewertungshilfen sind jedoch regelmäßig nicht möglich.

Zu Absatz 3

Da bei der Regressionsanalyse wohnwertrelevante Merkmale häufig kleinteiliger ermittelt werden als bei der Tabellenanalyse, ist es für die Anwendung des Mietspiegels wichtig, dass bereits im Mietspiegel deutlich definiert wird, wie das jeweilige Merkmal aussieht und welchen genauen Einfluss es auf die Miete hat (Satz 1).

Satz 2 legt fest, dass die Abgrenzung tatsächlich nicht wohnwertrelevanter Merkmale von möglicherweise (und damit bei Zu- und Abschlägen berücksichtigungsfähiger) wohnwertrelevanten Merkmalen im Mietspiegel ermöglicht wird. Dies kann durch Auflistung der einen oder anderen Gruppe geschehen.

Satz 3 stellt klar, dass Darlegungen zur Untersuchung der Merkmale und deren ermittelte, ausgeschlossene oder mögliche Einflüsse auf die Miete in der Dokumentation erfolgen müssen. In ihr sind die Einzelheiten der angewendeten Methodik und die Ergebnisse sowie Angaben zur Güte der Regression, der Streuung und Spannenbildung niederzulegen. Dies ergibt sich bereits aus § 13 Absatz 4.

Zu Unterabschnitt 2 (Inhalt des Mietspiegels)

Unterabschnitt 2 befasst sich mit den inhaltlichen Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel, also mit den Wohnwertmerkmalen. Vorgaben für die Abfrage wohnwertrelevanter Merkmale im Einzelnen oder deren Gewichtung sind darin nicht enthalten. Welche Merkmale wohnwertrelevant sind, variiert häufig abhängig vom jeweiligen Wohnungsmarkt. Großstädte müssen in der Regel nach anderen Maßstäben untersucht werden als kleinere Gemeinden. In einigen Gemeinden ist der Wohnungsbestand älterer Baualtersklassen bereits weitgehend durchmodernisiert, in anderen nicht. Aus der Marktentwicklung ergeben sich häufig Effekte bezüglich einzelner Merkmale, die in anderen Städten nicht zu finden sind. So mag eine Begrünung in einigen Städten wohnlagenprivilegierend sein, während sie in anderen Städten als selbstverständlich angesehen wird. In der Ermittlung der wohnwertrelevanten Merkmale selbst liegt die sachverständige Kernarbeit der Mietspiegelerstellung. Die Bewertungsmaßstäbe hierfür können jedenfalls gegenwärtig nicht allgemeingültig formuliert werden. Hilfestellung für die im Detail abzufragenden wohnwertrelevanten Merkmale können die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wiederveröffentlichten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand Juli 2014) sowie die vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellten Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln (Stand Juni 2013) bieten.

Zu § 16 (Art der Wohnungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt fest, welche Arten von Wohnungen vom Mietspiegel in der Regel erfasst sein sollen. Die Regelung in Satz 1 ist nicht als Mindestvorgabe zu verstehen, sondern nur als konzeptioneller Regelansatz. Vorgaben hierfür sind nicht möglich, weil der Mietspiegelersteller frei in seiner Entscheidung ist, ob er überhaupt einen qualifizierten Mietspiegel erstellt, und deshalb auch, welche Wohnungen davon umfasst sind. Regelmäßig wird angestrebt, nur für die wesentlichen Segmente Mietspiegel zu erstellen, weil eine vollständige Markterfassung unverhältnismäßig hohe Kosten auslösen würden. Daher erfassen Erhebungen in größeren Gemeinden regelmäßig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Gerade in kleineren Gemeinden, in denen Mehrfamilienhäuser nicht die Regel sind, kann davon abzuweichen sein.

Klargestellt wird, dass andere Wohnungen und besondere Wohnungs- und Vertragstypen ganz unberücksichtigt bleiben können, was dann sowohl die Erhebung betrifft als auch den Aussagegehalt für derartige Wohnungen. Sie können aber auch Teil des Mietspiegels sein und entweder mit anderen Wohnungen gleichbehandelt werden (ggf. unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen) oder Gegenstand besonderer Erhebungen (besonderes Tabellenfeld, Untersuchung der Preisunterschiede zu anderen Wohnungstypen) sein, gegebenenfalls auch als insoweit nur einfach zu behandelnder Mietspiegel.

Unter anderen Wohnungen sind insbesondere solche in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern zu verstehen. Besondere Wohnungs- oder Vertragstypen umfassen Wohnungen, die auch in Mehrfamilienhäusern belegen sein können, aber Besonderheiten aufweisen, die gegebenenfalls zu einer anderen Miete führen. Hierzu können etwa Penthouse-, Dachgeschoss-, Souterrain-, Maisonettwohnungen oder besonders große Wohnungen sowie Wohnungen in sehr herausgehobenen Lagen (Adresslagen) zählen. Besondere Vertragstypen können z. B. Mietverträge in Wohnheimen oder mit sozialen Zusatzleistungen, Untervermietungen oder vollmöblierte Wohnungen sein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt in Anlehnung an die Regelungen in Absatz 1 die Anforderungen an die Angaben im Mietspiegel selbst fest. Der Mietspiegel muss Angaben dazu enthalten, welche Wohnungen überhaupt in ihm erfasst sind und über welche Wohnungen er dementsprechend Aussagen enthält. Werden etwa vollmöblierte Wohnungen bei der Erhebung nicht berücksichtigt, kann der Mietspiegel zu ihnen keine Aussagen machen, was dem Leser verdeutlicht werden muss. Soweit Wohnungen erfasst sind, sind Besonderheiten im Hinblick auf die Art (etwa Dachgeschosswohnungen) im Rahmen der üblichen Instrumentarien (eigene Feldebildung; Berücksichtigung durch Zu- und Abschläge, ggf. mit Bewertungshilfen; Berücksichtigung als möglicher Regressionsfaktor) darzustellen.

Unbenommen bleibt es dem Mietspiegelersteller, auch Angaben zur Preisbildung bei Wohnungen zu machen, für die der Mietspiegel nicht primär erstellt wurde. Solche Angaben können etwa aus Sekundärdaten oder durch Rückschlüsse aus den Primärangaben möglich sein. Soweit solche Angaben den Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel nicht gerecht werden, können sie nach § 7 Absatz 3 in den Mietspiegel aufgenommen werden.

Zu § 17 (Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen)

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass der häufig stark preisbestimmende Faktor der Wohnungsgröße auf seine Auswirkung auf die Miete pro Quadratmeter zu untersuchen ist. Häufig sind kleine Wohnungen bezogen auf die Miete pro Quadratmeter teurer als größere Wohnungen. Diese Auswirkungen sollen sowohl bei der Regressionsanalyse als auch bei der Bil-

derung von Tabellenfeldern untersucht werden. Satz 2 stellt klar, dass die notwendige Zusammenfassung nach Gruppen aufgrund von Untersuchungen oder Erfahrungswerten zulässig ist. Auch diese Gruppenbildung muss allerdings sachgerecht sein. Hierbei muss nicht zwingend auf die Anzahl der Quadratmeter abgestellt werden, auch die Anzahl und Größe der Räume kann betrachtet werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Erhebung von Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen, zu denen auch energetische Merkmale gehören. Da keine belastbare Untersuchung vorliegt, welche die Aufstellung eines Katalogs bundesweit einheitlicher wohnwertrelevanter Merkmale ermöglicht, kann nur gefordert werden, dass bei der Mietspiegelerstellung ein schlüssiges Erhebungskonzept erstellt wird, nach dem die Daten später ausgewertet werden. Das Konzept kann auf Basis von Auswertungen früherer Erhebungen oder üblicher Konzepte unter Berücksichtigung zu erwartender örtlicher Besonderheiten erstellt werden. Anknüpfungspunkte hierfür können die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wiederveröffentlichten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (Stand Juli 2014) sowie die vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellten Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln (Stand Juni 2013) bieten.

Das Konzept kann die Erfragung von einzelnen oder gruppierten Untermerkmalen sowie klassifizierten Beschreibungen beinhalten und folgt damit der Definition wohnwertrelevanter Merkmalsausprägungen in § 2 Absatz 1 Satz 2. Maßgeblich für die Gruppierung oder Klassifizierung von Untermerkmalen ist jeweils die Frage, ob Einzelmerkmale ohne Gruppierung oder Klassifizierung signifikante Auswirkungen auf die Preisbildung erwarten lassen oder die Gruppierung oder Klassifizierung aussagekräftiger für die Preisbildung ist. Satz 2 fordert dabei eine Konzeption, die auf eine vollständige Erfassung aller wesentlicher preisbildenden Faktoren abzielt. Zudem wird das Verbot der Mehrfachbewertung festgelegt, welches z. B. sicherstellt, dass die Ausstattung von Fenstern nicht einmal als Einzelmerkmal und ein weiteres Mal als Bestandteil einer gebildeten Gruppe, etwa von energetischen Merkmalen, Berücksichtigung findet.

Zu § 18 (Wohnlagen)

Da Wohnlagen regelmäßig nur durch kombinierte Bewertung von Einzelmerkmalen ermittelt werden können und darüber hinaus zumeist auch von nicht objektivierbaren Kriterien beeinflusst werden, gehört die Lageeinteilung zu den schwierigsten Fragen der Mietspiegelerstellung; sie erfordert zudem einen weitgehenden Beurteilungsspielraum. Die Zuordnung von Effekten und die Gesamtbewertung bedürfen einer sachverständigen Beurteilung, die häufig nur bei guter Ortskenntnis unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte möglich ist; gewisse Ungenauigkeiten sind hierbei hinzunehmen. Deshalb ist ein schlüssiges Beurteilungskonzept wesentlich. § 18 enthält die hierfür maßgeblichen Vorschriften, deren Schwerpunkt in der Dokumentation liegt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält klarstellende Regelungen zur Ausweisung von Wohnlagen im Mietspiegel, die häufig Gegenstand von Angriffen auf Mietspiegel ist.

Satz 1 stellt klar, dass es keine Mindestanzahl von auszuweisenden Wohnlagen in einer Gemeinde gibt. Die Unterteilung nach Wohnlagen hängt vielmehr wie die Differenzierung bei allen Wohnwertmerkmalen davon ab, ob in der Wirklichkeit überhaupt abgrenzbare Wohnlagen vorzufinden sind und ob wesentliche preisrelevante Unterschiede bei der Untersuchung dieser Lagen festgestellt werden konnten. In kleineren Gemeinden fehlt es häufig schon an der Unterscheidbarkeit von Wohnlagen. In größeren Städten können dagegen häufig Konzepte zur Bildung von Wohnlagen erarbeitet werden. Sind innerhalb

mehrerer gebildeter Klassen aber keine Unterschiede in der Preisbildung vorzufinden, ist auch dort eine Differenzierung entbehrlich.

Satz 2 stellt klar, dass die Wohnlagenbildung bzw. ihre Darstellung im Mietspiegel nicht zwingend anhand der Identität der harten Standortfaktoren der Wohnlage im Einzelnen zu erfolgen hat. Maßgebend bei einer Ausweisung von Lagen im Mietspiegel ist nur, ob das Ergebnis der Gesamtbetrachtung zweier möglicherweise unterschiedlich zu beschreibender Lagen identisch, also der Einfluss auf die Mietpreisbildung vergleichbar ist. Ergibt etwa eine Gesamtbetrachtung, dass im Innenstadtbereich Zentralität gleichermaßen preisbildend ist wie im Außenbereich Begrünung und Verkehrsanbindung, können derartige Wohnlagen durchaus gemeinsam ausgewiesen werden, wenn die lagebedingte Preisbildung ähnlich ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 beinhaltet Vorgaben, nach denen ein Beurteilungskonzept zu erstellen ist. Hiernach soll zunächst ein Vergleichsschema anhand von objektiven (sogenannten harten) Standortfaktoren erstellt werden, die vor Ort überprüfbar sind und primär daraufhin untersucht werden sollen, ob sie für die Bildung von vergleichbaren Lagen geeignet sind. Häufig ist dies nicht vollumfänglich der Fall, etwa weil es in Städten sogenannte In-Viertel gibt, die besonders beliebt und deshalb besonders teuer sind, obwohl sie gegenüber preislich günstigeren Stadtvierteln keine besonderen objektiven Lagevorteile aufweisen. Bodenrichtwerte können in solchen Fällen Indizwirkung für den Einfluss solcher sogenannter weicher Standortfaktoren haben. Abzugrenzen sind diese weichen Standortfaktoren im Einzelfall von Preiseinflüssen, die nicht lagebedingt sind, etwa bei steigenden Preisen in schlechten Lagen, die einer hohen Mieterfluktuation geschuldet sind.

Die Vorschrift beinhaltet keine Regelungen zur Detailtiefe der Untersuchung. Die Untersuchung kann sich auf einzelne Häuser oder Straßenzüge beziehen, aber auch ganze Stadtteile erfassen. Zudem handelt es sich um eine Sollvorschrift. Insbesondere bei kleineren Gemeinden kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die Unterteilung etwa nur anhand von Stadtvierteln vorzunehmen, wenn eine detailliertere Unterteilung nicht mehr sinnvoll ist. Wird auf eine detaillierte Einteilung verzichtet, können entsprechend größere Unterschiede der Wohnungen innerhalb der Lage durch Zu- und Abschläge aufgefangen werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt klarstellend, welche Lagemerkmale auch bei gebildeten Wohnlagen für Zu- und Abschläge vom Mittelwert zusätzlich herangezogen werden können. Dies sind zum einen die Lagekriterien, die für die Einteilung von Wohnlagen nicht berücksichtigt wurden. Hierzu gehört vor allem regelmäßig die Mikrolage, also die unmittelbare Umgebung der Wohnung (z. B. besonders ruhige Lage der Wohnung im Haus bei sonst starker Belastung des Hauses durch Verkehrslärm). Zum anderen sind Zu- und Abschläge auch bei Abweichung der konkreten Lage von durchschnittlichen Eigenschaften der gebildeten Lage möglich. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass häufig sinnvollerweise nicht mehr als drei oder vier Lagen ausgewiesen werden können, die Wohnungen aber auch innerhalb der gebildeten Vergleichsgruppen noch sehr unterschiedlich gelegen sein können.

Zu Absatz 4

Absatz 4 enthält eine Sondervorschrift zur Dokumentation, die gerade im Hinblick auf die Lageeinteilung die sachverständigen Beurteilungen nachvollziehbar machen soll. Die Lageeinteilung erfordert grundsätzlich eine geordnete Bewertung anhand nachvollziehbarer Prüfungsschritte, die sich in der Dokumentation wiederfinden sollen. Hierzu ist das Konzept der Lageeinteilung anhand der gewählten Beurteilungskriterien nachvollziehbar zu

erläutern. Dabei spielt insbesondere die Frage des Umgangs und der Gewichtung mit den in Absatz 2 genannten harten und weichen Faktoren eine wichtige Rolle.

Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Lage zumeist ein beständiger Faktor ist und die Zuordnung nicht von Mietspiegel zu Mietspiegel wechselt. Daher ist eine Fortschreibung der bereits gebildeten Lagen zulässig.

Voraussetzung der Fortschreibung ist jedoch nach Satz 2 Nummer 1 zum einen eine ausreichende Dokumentation in einem früheren Mietspiegel. Soweit eine solche Dokumentation bisher nicht stattgefunden hat, wird durch Satz 3 eine Fortschreibung für eine Übergangszeit von zwei Jahren auch ohne diese Voraussetzung ermöglicht. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Dokumentationsaufwand hierfür sehr groß sein kann, andererseits aber möglichst schnell auch die Erstellung von Mietspiegeln nach Maßgabe der neuen Vorschriften ermöglicht werden soll. Die Übergangsvorschrift in Artikel 2 des Entwurfs eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften ermöglicht dies nicht.

Weitere Voraussetzung für die Fortschreibung ist nach Satz 2 Nummer 2 eine Plausibilitätsprüfung, um Orte ausfindig zu machen, an denen gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich sein kann. Ist die Dokumentation zur Lageeinteilung in einem früheren als dem vorangegangenen Mietspiegel enthalten, muss die Plausibilitätsprüfung die geänderten Verhältnisse seit der ursprünglichen Dokumentation berücksichtigen, gegebenenfalls unter Verweis auf Änderungen, die bereits in zwischenzeitlich erstellten Mietspiegeln berücksichtigt wurden. Wie diese Prüfung aussieht, bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen. In Frage kommt etwa eine Beobachtung von städtebaulichen Maßnahmen oder großen Bauprojekten sowie von sozialen Trends der Stadtentwicklung oder die Bereitstellung einer Prüfungskommission, die auf Anregung Betroffener die Einordnung von Wohnlagen überprüft. Satz 4 legt allerdings fest, dass auch Durchführung und Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen in der Dokumentation niederzulegen sind.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt in Bezug auf die Dokumentation den häufig anzutreffenden Fall, dass betroffene Vermieter und Mieter sich an die zuständige Behörde wenden und die Einordnung bestimmter Wohnungen oder Bereiche in bestimmte Lagen des Mietspiegels zur Überprüfung stellen. Nimmt sich die Behörde einer solchen Prüfung an, stellt Absatz 5 klar, dass die Dokumentationspflicht nicht so weit geht, jeden Prüfungsvorgang im Einzelnen in der Dokumentation zu erläutern. Es handelt sich um eine Ausprägung des in § 19 Absatz 2 Satz 2 enthaltenen Grundsatzes.

Zu Unterabschnitt 3 (Dokumentation und Veröffentlichung)

Zu § 19 (Dokumentation)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Abgrenzung zwischen im Mietspiegel aufzunehmenden Angaben von den Erläuterungen, die lediglich in der Dokumentation enthalten sein müssen. Alle Angaben, die erforderlich sind, um eine konkrete Wohnung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall sachgerecht in einen Mietspiegel einordnen zu können, müssen im Mietspiegel selbst erfolgen. Der Mietspiegel ist erst dadurch aus sich selbst heraus anwendbar.

Zu Absatz 2

Absatz 2 beschreibt die Erläuterungen, die in der Dokumentation aufzuführen sind. Hierbei geht es um die Möglichkeit der Überprüfung der Werte des Mietspiegels. Dies betrifft vor allem die Auswertung der Datengrundlagen und damit die Plausibilisierung der anzu-

setzenden Werte. Soweit hiervon spezielle Bereiche der Mietspiegelerstellung betroffen sind, enthält die Verordnung an den entsprechenden Stellen daneben zu beachtende Sondervorschriften (§§ 8 Absatz 4, 10 Absatz 5, 11 Absatz 4, 12 Absatz 3, 13 Absatz 4, 15 Absatz 3 Satz 3, 18 Absatz 4 und 5).

Satz 2 regelt die notwendige Erörterungstiefe der Dokumentation. Häufig ist es schon faktisch nicht möglich, die vollständige Berechnung nachvollziehbar zu erörtern. Bei Regressionsmietspiegeln erfolgt sie regelmäßig durch komplexe Computerberechnungen, die nicht nachvollziehbar in Worten niedergeschrieben werden können. Auch die Niederschrift aller ermittelten Daten zu jeder Wohnung, die genauen Angaben aller Eigenschaften von Wohnungen, die bei der Ausreißerbereinigung oder Spannenbildung herausgefallen sind, oder die Einzelheiten der Lagebewertung für jeden spezifischen Ort einer Stadt würde den Rahmen einer Dokumentation sprengen. Die sachverständige Bewertung des Mietspiegelerstellers bzw. eines zur Erstellung des Mietspiegels gebildeten sachverständigen Arbeitskreises muss in diesen Bereichen den notwendigen Ausgleich herstellen.

Satz 3 enthält ebenfalls eine Regelung, die berücksichtigt, dass die mögliche Erörterungstiefe einer Dokumentation Grenzen hat, die zum Teil fließend sind. Ist die Dokumentation grundsätzlich nachvollziehbar, können Zweifelsfragen und Unklarheiten im Hinblick auf Einzelheiten der Mietspiegelerstellung auch nachträglich geklärt werden. Satz 3 lässt hierfür eine spätere Ergänzung der Dokumentation zu. Die Qualifikationswirkung verliert der Mietspiegel bei unzureichender Dokumentation hingegen, wenn die Prinzipien der Mietspiegelerstellung schon im Grundsatz nicht nachvollziehbar sind.

Abzugrenzen von der Dokumentation an sich sind schlichte Erläuterungen der Dokumentation, die etwa im Streitfall vor Gericht relevant werden können. Da ein qualifizierter Mietspiegel die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens hat (§ 558d Absatz 3 BGB), greifen hier auch die für Sachverständigengutachten vorgesehenen prozessualen Vorschriften. Insbesondere kann das Gericht Beteiligte an der Mietspiegelerstellung als Sachverständige oder sachverständige Zeugen ergänzend mündlich oder schriftlich befragen. Die sachverständigen Erläuterungen können dann auch ergänzende Informationen über den Erstellungs- und Auswertungsvorgang enthalten, soweit sie für den Einzelfall Bedeutung haben.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält eine § 558e Absatz 2 und 3 BGB ergänzende Regelung, die sicherstellt, dass auch die Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen bei der Erstellung von Mietspiegeln durch Einblick in die Dokumentation nachvollzogen werden kann.

Zu § 20 (Veröffentlichung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt Einzelheiten zur in § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB vorgesehenen Veröffentlichung des Mietspiegels. Satz 1 enthält eine Sollvorschrift zum Zeitraum, der zwischen Erhebungsstichtag und Veröffentlichung liegt. Hierbei handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift; später veröffentlichte Mietspiegel sind also weder unwirksam noch verlieren sie ihre Wirkung als qualifizierte Mietspiegel. Satz 2 stellt klar, dass der Mietspiegel nicht in kostenloser Form angeboten werden muss.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Dokumentation. Im Hinblick auf den unter Umständen erheblichen Umfang der Dokumentation genügt es, dass die Dokumentation eingesehen werden kann und gegen Auslagenersatz Kopien gemacht werden können. Der Ort der Einsichtnahme ist jedoch ortsüblich bekanntzumachen. Weitergehende Veröffentlichungen etwa über das Internet sind möglich.

Satz 4 regelt den Veröffentlichungszeitpunkt für die Dokumentation. Da der qualifizierte Mietspiegel die Rechtsfolge eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens hat, soll auch die Begründung dieses Gutachtens bei Veröffentlichung des Mietspiegels vorliegen. Auch hier hat eine spätere Veröffentlichung jedoch nicht die Folge der Unwirksamkeit des Mietspiegels und des Verlustes der Qualifikationswirkung.

Zu Abschnitt 4 (Inkrafttreten)

Zu § 21 (Inkrafttreten)

Die Rechtsverordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Neben den Übergangsregelungen in Artikel 2 des Entwurfs eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften und in § 18 Absatz 4 Satz 3 sind weitere Übergangsregelungen nicht erforderlich.