



Kurzinformation

Mietspiegel und Mietdatenbank

Existiert eine öffentliche Mietdatenbank, die es potenziellen Mietern von Wohnraum ermöglicht, die in einem bestimmten Gebiet durchschnittlich gezahlte Miete zu erkennen?

Es existiert ein sogenannter Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Das Gesetz eröffnet zumindest die Möglichkeit zum Führen einer Mietdatenbank nach § 558e BGB.

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel sollen nach § 558c Abs. 3 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Weiterhin existiert ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB. Dieser ist gemäß § 558d Abs. 1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er muss nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Gemäß § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB veröffentlicht werden.

Eine Verarbeitung personenbezogener Daten für die Mietspiegelerstellung erfolgt auf Grundlage der geltenden Datenschutzbestimmungen (vergleiche beispielsweise Erfassungsbogen).

Der Berliner Mietspiegel 2019 beispielsweise ist im Internet abrufbar (Mietspiegel).

Eine Mietdatenbank ist gemäß § 558e BGB eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern

der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. „Den Vorzug gegenüber dem Mietspiegel sah“ der Gesetzgeber „insbesondere darin, dass die Datenbank fortlaufend bearbeitet werden kann, der Mietspiegel hingegen stets eine Momentaufnahme darstellt“ (Artz Rn. 1). Eine Mietdatenbank soll es lediglich für die Region Hannover gegeben haben (Theesfeld Rn. 6). „Da es für die Region Hannover inzwischen Mietspiegel gibt“, soll „auch diese Mietdatenbank inzwischen eingestellt worden“ sein (Theesfeld Rn. 6).

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (letzter Abruf – auch für alle weiteren Internetlinks – 25.03.2020).
- Artz: Limperg/Oetker/Rixecker/Säcker (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8. Auflage 2020, Kommentierung zu § 558e BGB.
- Theesfeld: Schach/Schultz/Schüller (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht, 18. Edition, Stand: 01.12.2019, Kommentierung zu § 558e BGB.
- Mietspiegel: Berliner Mietspiegel 2019, zum Download abrufbar unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>.
- Erfassungsbogen: Erfassungsbogen für freifinanzierte Wohnungen (keine Sozialwohnungen) zur Fortschreibung des Mietspiegels für Castrop-Rauxel, Informationen zum Datenschutz, abrufbar unter https://www.castrop-rauxel.de/inhalte/wohnen_wirtschaft/bauen_und_wohnen/mietspiegel/mietspiegel_umfrage_2016.pdf.

* * *