

99116002140000

Mietspiegel erhalten und durchsehen

Heruntergeladen am 29.07.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/121407366/L100002>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99116002140000
Leistungsbezeichnung I	Mietspiegel erhalten und durchsehen
Leistungsbezeichnung II	Mietspiegel erhalten und durchsehen
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Nordrhein-Westfalen
Freigabestatus Katalog	fachlich freigegeben (gold)
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (gold)
Begriffe im Kontext	Kappungsgrenze, Marktmiete, Mietspiegel, einfacher Mietspiegel, Miete, Wohnungsmiete, Mietenspiegel, Vergleichsmiete, ortsübliche Vergleichsmiete, Mietpreisbremse, Wohnraum, Wohnung, Wohnungssuche, Nettokaltmiete, Wohnungsgröße, Mieterhöhung, qualifizierter Mietspiegel, Mietpreis, Neuvertragsmiete
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Wohnungswesen (116)

Modul	Sachverhalt
Verrichtungskennung	Veröffentlichung (140)
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	Verbraucherschutz (1150300), Statistische Auswertungen (2090100), Wohnen und Umzug (1050200), Kauf, Miete und Pacht (2050100)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	08.07.2024
Fachlich freigegen durch	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558c.html https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558d.html https://www.gesetze-im-internet.de/msv/BJNR477900021.html
Teaser	Informationen zu der ortsüblichen Vergleichsmiete in Ihrer Umgebung finden Sie im Mietspiegel, wenn ein solcher für Ihre Stadt oder Gemeinde vorliegt.
Volltext	Ein Mietspiegel gibt Ihnen einen Überblick über die Mieten vergleichbarer Wohnungen in Ihrer Stadt beziehungsweise Gemeinde. Er enthält Anhaltspunkte, • ob eine Mieterhöhung berechtigt ist, • ob die Miethöhe bei Mietbeginn zulässig ist, wenn die Wohnung in einem Gebiet liegt, in dem die Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse gelten, • ob die Miete grundsätzlich angemessen ist. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Mietspiegelverordnung unterscheiden zwischen • einfachen Mietspiegeln • und qualifizierten Mietspiegeln. Der einfache Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den Mieten gebildet, die in den letzten 6 Jahren anlässlich einer Neuvermietung oder durch Mieterhöhung neu festgesetzt wurden. Dabei fließen Mieten von

Modul

Sachverhalt

mietpreisgebundenen Wohnungen nicht in die Vergleichsmiete ein.

Damit eine derartige Übersicht tatsächlich auch als Mietspiegel gilt, muss sie von der zuständigen Behörde, das sind in der Regel die Gemeinden, oder von den Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden gemeinsam erstellt oder anerkannt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss darüber hinaus so erstellt werden, dass er anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen folgt. Einem qualifizierten Mietspiegel kommt im Streitfall eine höhere Beweiskraft zu als einem einfachen.

Die Mietspiegelmiete wird je Quadratmeter ausgewiesen. Sie fällt unterschiedlich hoch aus, je nachdem,

- wo eine Wohnung liegt und
- wie groß,
- alt,
- energetisch saniert
- oder luxuriös ausgestattet sie ist.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung spielen etwa eine Rolle:

- Doppelglasfenster,
- Strukturheizkörper oder
- Parkettboden.

Städte oder Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Seit dem 1. Juli 2022 sind alle einfachen und qualifizierten Mietspiegel kostenfrei online verfügbar.

Einfache Mietspiegel sollten in der Regel im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst und veröffentlicht werden. Bei qualifizierten Mietspiegeln ist eine Fortschreibung im Abstand von 2 Jahren und eine Neuerstellung alle 4 Jahre vorgeschrieben.

Modul	Sachverhalt
Erforderliche Unterlagen	
Voraussetzungen	Mietspiegel können in der Regel ohne weitere Voraussetzungen eingesehen werden.
Kosten	Seit dem 1. Juli 2022 sind alle einfachen und qualifizierten Mietspiegel kostenfrei online verfügbar.
Verfahrensablauf	Erkundigen Sie sich in der Stadt oder Gemeinde, in der die betreffende Wohnung liegt, ob ein aktueller Mietspiegel verfügbar ist.
Bearbeitungsdauer	
Frist	
weiterführende Informationen	https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2024/handlungsempfehlungen-erstellung-mietspiegel-dl.pdf https://www.bmwsb.bund.de/Webb/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/mietspiegel/mietspiegel-artikel.html
Hinweise	Es gibt keine Hinweise oder Besonderheiten.
Rechtsbehelf	
Kurztext	• Mietspiegel Veröffentlichung • Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten vergleichbarer Wohnungen in der Stadt oder Gemeinde • enthält Anhaltspunkte, ob ein Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist, ob die Miete bei einer Wiedervermietung zulässig ist, wenn die Wohnung in einem Gebiet liegt, in dem die Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse gelten, ob die Miete grundsätzlich angemessen ist • weist auf Grundlage der in den letzten 6 Jahren neu vereinbarten Mieten beziehungsweise Mieterhöhungen die ortsübliche monatliche Miete nettokalt in Euro pro Quadratmeter aus (ortsübliche Vergleichsmiete) • anhand von den für Wohnungen mit vergleichbarer Lage, Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung und Beschaffenheit vereinbarten Entgelten, wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen

Modul	Sachverhalt
	• werden von Städten und Gemeinden erstellt, teilweise auch gemeinsam von Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden • zuständig: in der Regel die Stadt oder Gemeinde, in der die Wohnung liegt
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	Receive and review rent index, Mietspiegel erhalten und durchsehen