

99116002140000

Heruntergeladen am 29.07.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/26593/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99116002140000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Mietspiegel; Anforderung
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Ausstattungsmerkmale der Wohnung, Durchschnittsmiete, Kappungsgrenze, Marktmiete, Miete, Miete, Mietenspiegel, Mieterhöhung, Mietpreis, Mietpreisbremse, Mietrecht, Mietspiegel, Mietverhältnis, Nettokaltmiete, Neuvertragsmiete, ortsübliche Vergleichsmiete, Vergleichsmiete, Wohnraum, Wohnung, Wohnungsgröße, Wohnungsmiete, Wohnungssuche
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	

Modul	Sachverhalt
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	22.05.2025
Fachlich freigegeben durch	Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558c.html https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558c.html https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558d.html https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558d.html https://www.gesetze-im-internet.de/msv/index.html https://www.gesetze-im-internet.de/msv/index.html https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZustV-21 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZustV-21
Teaser	Wenn Sie die Höhe der Mieten in Wohnungen in Ihrer Umgebung wissen möchten, können Sie sich darüber in der Regel im Mietspiegel Ihrer Stadt oder Gemeinde informieren.
Volltext	Ein Mietspiegel gibt Ihnen einen Überblick über die Mieten vergleichbarer Wohnungen in der Stadt beziehungsweise Gemeinde. Er enthält Anhaltspunkte dafür, • ob ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters 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 (Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung), • ob die Miete grundsätzlich angemessen ist (außerhalb des Geltungsbereichs der sogenannten Mietpreisbremse). Der Mietspiegel weist auf der Grundlage von Nettokaltmieten, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden, die Durchschnittsmiete nettokalt (ortsübliche

Modul

Sachverhalt

Vergleichsmiete) in Euro pro Quadratmeter monatlich aus. Diese Vergleichsmiete kann für jede einzelne Wohnung höher oder niedriger ausfallen. Die Kriterien dafür sind im Mietspiegel aufgelistet.

Entscheidend können beispielsweise sein:

- Wohnungsgröße
- Baualter
- Wohnlage
- energetischer Modernisierungszustand und
- Ausstattung der Wohnung, zum Beispiel Zentralheizung, Einbaumöbel, Parkettboden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann von der aktuellen Marktmiete abweichen.

Mietspiegel werden von den Städten/Gemeinden und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter, beispielsweise Mieterverbände, Haus- und Grundbesitzervereinigungen, erstellt. Eine Stadt/ Gemeinde soll einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht.

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern gilt seit 1. Juli 2022 eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln.

Mietspiegel sollen in der Regel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

Mietspiegel gibt es in vielen größeren Städten und Gemeinden.

Erforderliche Unterlagen

Voraussetzungen

Mietspiegel können in der Regel ohne weitere Voraussetzungen eingesehen werden.

Kosten

Seit 1. Juli 2022 sind alle einfachen und qualifizierten Mietspiegel sowie ihre Dokumentation kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für die Ausgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

Verfahrensablauf

Erkundigen Sie sich im Internet oder bei der

Modul	Sachverhalt
	betreffenden Stadt/Gemeinde ob ein aktueller Mietspiegel verfügbar ist.
Bearbeitungsdauer	
Frist	
weiterführende Informationen	https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/HinweiseErstellungMietspiegel-alt.html https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/HinweiseErstellungMietspiegel-alt.html https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/mietspiegel/mietspiegel-artikel.html https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/mietspiegel/mietspiegel-artikel.html https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/reform-des-mietspiegels-1829154 https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/reform-des-mietspiegels-1829154 https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s3515.pdf https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s3515.pdf
Hinweise	Das Gesetz und die Mietspiegelverordnung unterscheiden zwischen (einfachen) Mietspiegeln und qualifizierten Mietspiegeln. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt. Er muss spätestens nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.
Rechtsbehelf	
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	

Modul	Sachverhalt
Formulare	
Ursprungsportal	BayernPortal, BayernPortal