

Inhaltsverzeichnis

1. Blitzlicht: Fragen und Antworten in Kurzform	1
2. Ausführlichere Behandlung der Fragestellungen	4
2.1. Frage 1: Ermittlung einer Marktmiete.....	4
2.2. Frage 2: Ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugspunkt für Verdachtsfälle	8

Ergänzend zu dem vorgelegten Gutachten zur „Verlässlichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete“ sollen zwei Fragestellungen ergänzend behandelt werden.

In dem folgenden Kapitel werden sie in Form eines „Blitzlichts“ in Kurzform behandelt. Eine ausführliche Darstellung folgt im Anschluss daran.

1. Blitzlicht: Fragen und Antworten in Kurzform

Frage 1: Lässt sich anhand eines qualifizierten Mietspiegels die Marktmiete ermitteln? Welcher Aufwand ist damit verbunden?

Die Marktmiete lässt sich grundsätzlich anhand der im Rahmen eines qualifizierten Mietspiegels erhobenen Daten mit vertretbarem zusätzlichem Aufwand ermitteln. Die dazu erforderlichen Angaben werden im Rahmen der Datenerhebung bereits erhoben bzw. entsprechende Fragestellungen können ergänzt werden. Es ist derzeit jedoch nicht vorgeschrieben, solche Angaben zu veröffentlichen oder zu dokumentieren.

Marktmieten spiegeln definitionsgemäß die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beobachtbare Angebots- und Nachfragesituation in einzelnen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes wider. Methodisch ist für den Ausweis einer Marktmiete eine klare Definition erforderlich, insbesondere hinsichtlich des relevanten Zeitraums im Verhältnis zum Stichtag (bspw. nur das letzte Jahr) und der Frage, ob nur unveränderte Neuvermietungen oder auch nachträglich bereits geänderte Mieten einbezogen werden.

Ein differenzierter Ausweis nach Mietspiegelfeldern stößt insbesondere bei Tabellenmietspiegeln an statistische Grenzen, da die Fallzahlen – je nach verwendeter Defini-

tion – schnell sehr gering werden können. Regressionsmietspiegel bieten hier methodische Vorteile, da die Art des Zustandekommens der Miete als zusätzliches außergerichtliches Merkmal berücksichtigt werden kann und auch bei kleineren Fallzahlen belastbare Ergebnisse möglich sind.

Zentrale Kritikpunkte, die anhand des Hauptgutachtens bereits für die ortsübliche Vergleichsmiete identifiziert wurden, gelten in Teilen auch für die Marktmiete, insbesondere das Risiko von Segmentfehlern und eine eingeschränkte Gewährleistung von Rechtsgleichheit. Dies gilt umso mehr, je mehr die Rechenschritte an das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gekoppelt werden.

Die separat ausgewiesene Marktmiete ist keine ortsübliche Vergleichsmiete. Sie unterscheidet sich konzeptionell deutlich davon. Deren Ausweis ist kein „zweiter Mietspiegel“.

Der Nutzen der Berechnung einer Marktmiete könnte darin liegen, als ergänzende Referenzgröße zur Identifikation potenzieller Verdachtsfälle im Sinne des § 5 WiStG herangezogen zu werden, die anschließend einer vertieften Einzelfallprüfung unterzogen werden.

Voraussetzung hierfür wäre ein standardisierter Ausweis der Marktmiete mit ausreichend hohen Toleranzschwellen, um Fehleinstufungen zu vermeiden.

Frage 2: Unter welchen Voraussetzungen könnte die ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugspunkt für § 5 WiStG verwendet werden, um Verdachtsfälle zu identifizieren, und wie könnte das methodisch abgebildet werden?

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach den Ergebnissen des erarbeiteten Gutachtens nicht geeignet, um unmittelbar eine überhöhte Miete festzustellen oder eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG zu begründen, da dies mit erheblichen Risiken für die Rechtsgleichheit verbunden wäre.

Sie kann jedoch als vorgelagerte Referenzgröße genutzt werden, um Verdachtsfälle zu identifizieren, sofern sich daran eine strukturierte und einzelfallbezogene Prüfung anschließt. In diesem Verständnis dient die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Entscheidungsmaßstab, sondern als Filterinstrument zur Eingrenzung eines Prüfbereichs.

Rechtlich ist zu berücksichtigen, dass die Üblichkeit ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der sich nicht an einer festen Grenze, sondern an einer Mehrheit der beobachteten Mieten orientiert. In der Praxis der Mietspiegelerstellung wird dies regelmäßig durch Mietspannen – häufig in Form einer Zwei-Drittel-Spanne – operationalisiert, die sowohl

die Streuung der Marktmieten als auch die begrenzte Abbildungsgenauigkeit des Mietspiegels widerspiegeln. Die Spannbreite enthält damit bereits eine implizite Toleranz gegenüber statistischen Ungenauigkeiten und den im Gutachten vorgetragenen Fehlerquellen.

Für die Identifikation von Verdachtsfällen ist es sachgerecht, nicht bereits an der oberen Spannengrenze selbst anzusetzen, weil es sich definitionsgemäß dabei noch um übliche Fälle handelt. Es ist darüber hinaus eine zusätzliche Toleranz anzusetzen, die empirisch hergeleitet werden kann.

Eine exemplarische Analyse anhand eines Beispielfalles zeigt, dass erst bei deutlichen Abweichungen von der Spannenobergrenze – je nach Baujahresklasse und Mietspiegelkonzept typischerweise im Bereich von 30 bis 35 Prozent, also 40 Prozent und darüber hinausgehend – die Wahrscheinlichkeit erheblich steigt, dass die hohe Miete nicht mehr durch Wohnwertmerkmale erklärbar ist. Würde man den ausgewiesenen Mittelwert als Referenzgröße verwenden, so könnte die Toleranz bei Abweichungen von mehr als 45 bis 50 Prozent, d.h. 55 Prozent und mehr angesetzt werden.

Die dargestellten Toleranzen erscheinen sehr hoch, lassen sich jedoch empirisch begründen. Sie gelten für Wohnungen, deren Miete sich oberhalb des 99. Perzentils bewegt. Da Üblichkeit als äußerste Grenze bis zu 90 Prozent aller erhobenen Mieten einschließen könnte, erscheint diese Prüfgrenze auch sachlich begründbar.

Die Art der Referenzgröße sowie die dafür festgelegte Toleranz gehören zusammen. Die Einschätzung zur Toleranz könnte anhand weiterer Mietspiegel empirisch überprüft und geschärft werden.

Die (zusätzliche) Toleranz erfüllt zugleich eine Steuerungsfunktion, indem sie die Zahl der Prüfverfahren und damit den administrativen Aufwand begrenzt.

Insgesamt können Kennziffern, wie das arithmetische Mittel und die Spannenobergrenze, die für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt und auch ausgewiesen werden, unter diesen Voraussetzungen als pragmatischer Ausgangspunkt für ein gestuftes Prüfverfahren dienen.

Eine abschließende Bewertung, ob tatsächlich eine überhöhte Miete vorliegt, bleibt jedoch einer detaillierten Einzelfallprüfung vorbehalten, in der sowohl wohnungsbezogene Besonderheiten als auch die Aussagegrenzen des jeweiligen Mietspiegels zu berücksichtigen sind.

2. Ausführlichere Behandlung der Fragestellungen

Mit Bezug zu dem für die BID erstellten Gutachten zur „Verlässlichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete“ und dem fortschreitenden Diskussionsprozess der Mietspiegelkommission sind weitere Fragen entstanden, auf die – ergänzend zu einem Blitzlicht – eingegangen werden soll.

2.1. Frage 1: Ermittlung einer Marktmiete

Frage 1: Lässt sich anhand eines qualifizierten Mietspiegels die Marktmiete ermitteln? Welcher Aufwand ist damit verbunden?

Zur Prüfung, ob die betreffende Miete den Anforderungen des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB genügt, werden in aller Regel der Monat des Vertragsschlusses und der Monat einer etwaigen Mietänderung als relevante Ereignisse erfragt. Aus den erhobenen Antworten wird die Mietspiegelrelevanz (=relevante Ereignisse liegen innerhalb des Betrachtungszeitraumes) bestimmt. Es kann auch die Art des Zustandekommens der auf den Stichtag ermittelten Miete bestimmt werden:

- Wurde die Miete innerhalb des Betrachtungszeitraumes geändert, so handelt es sich der Definition nach um eine geänderte Bestandsmiete, und zwar unabhängig davon, ob der Mietvertrag innerhalb oder außerhalb des Betrachtungszeitraumes geschlossen wurde.¹
- Wurde die Miete innerhalb des Betrachtungszeitraumes vereinbart, ohne dass danach eine Änderung im Sinne des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB stattgefunden hat, so handelt es sich um eine Neu- oder Wiedervermietungsmiete.

Neu- oder Wiedervermietungsmieten werden auch als Marktmiete bezeichnet, weil sie zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die für das jeweilige Teilsegment des Wohnungsmarktes zu beobachtende Angebots- und Nachfrage-Situation und damit den Preis-/Mietenfindungsprozesses des Marktes widerspiegeln.²

¹ Durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre durch das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I 2019, S. 2911, in Kraft getreten zum 1. Januar 2020) hat sich der Anteil der erhobenen Mieten erhöht, bei denen der Mietvertrag innerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes geschlossen wurde und die Miete danach bereits einmal geändert wurde.

² Diese Sichtweise fußt auf der volkswirtschaftlichen Markttheorie, die im Grundkonzept von einem Marktgleichgewicht auf polypolistisch strukturierten und voll funktionsfähigen Märkten ausgeht. Generell höhere Knappheit im Gesamtmarkt oder in einzelnen Teilsegmenten wirkt sich

In der folgenden Tabelle wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 7,39 Euro/m², die für den im Gutachten verwendeten Beispieldatensatz ermittelt worden ist, mit den Durchschnittsmieten je nach Art des Zustandekommens der Stichtagsmiete verglichen.

Tab. 1: Nettokaltmiete in einem Beispieldatensatz nach Art des Zustandekommens der Stichtagsmiete

Art des Zustandekommens der Stichtagsmiete	vnkm_korr - korrigierte Nettokaltmiete €/m ²			
	Mittelwert	Abweichung zum Mittelwert Gesamt	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)
1 Abschluss eines Mietvertrages (MV)	8,10	9,7%	857	14,7%
2 Mietänderung bei MV-Abschluss vor Anfang Zeitraum	6,60	-10,7%	2.262	38,7%
3 Mietänderung bei MV-Abschluss innerhalb Zeitraum	7,82	5,8%	2.721	46,6%
Gesamt	7,39	0,0%	5.840	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung anhand eines Beispieldatensatzes.

Es lassen sich folgende Fälle unterscheiden:

- Kam die Stichtagsmiete durch den Abschluss eines Mietvertrages zustande und wurde danach nicht mehr geändert, so ist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,10 Euro/m² zu beobachten. Diese Miete liegt 9,7 Prozent oberhalb des Mittelwertes. Rd. 15 Prozent der Fälle sind darunter zu subsumieren.
- Wurde der Mietvertrag innerhalb des Betrachtungszeitraumes geschlossen und kam es bereits zu einer weiteren Mietanpassung, so liegt die Miete mit 7,82 Euro/m² etwas niedriger, aber immer noch 5,8 Prozent oberhalb des Mittelwertes.
- Kam die Stichtagsmiete durch eine Änderung in einem bestehenden Mietverhältnis zustande, bei dem der Mietvertragsschluss vor dem Sechsjahreszeitraum liegt, so beläuft sich die durchschnittliche Miete auf 6,60 Euro/m² (10,7 Prozent unter dem Mittelwert).

auf die Höhe der Marktmiete aus. Die Miete als Preis für die Nutzung einer Wohnung verliert ihre Funktion als Knappheitsindikator auf regulierten Märkten und bei Marktversagen ganz oder teilweise.

Die dargestellten Werte, die sich auf den gesamten Datensatz und nicht etwa ein einzelnes Teilsegment beziehen, lassen den Schluss zu, dass sich – je nach verwendetem Berechnungskonzept für die Marktmiete – diese u.U. innerhalb der für den Mietspiegel ausgewiesenen Mietenspanne bewegt. Sie kann aber auch darüber liegen.

Für den Ausweis einer Marktmiete auf Grundlage der erhobenen Daten sind methodische Detailfragen zu klären bzw. zu beachten:

- Der Begriff der Marktmiete ist für den verfolgten Zweck einheitlich zu definieren: In *zeitlicher Hinsicht*, ob alle Mieten innerhalb des Betrachtungszeitraumes verwendet werden oder nur solche, die innerhalb einer noch festzulegenden Zeitspanne vor dem Stichtag vereinbart worden sind. In *sachlicher Hinsicht*, ob auch nachträglich bereits geänderte Mieten berücksichtigt werden sollen.
- Von dieser Definition hängt es ab, wie viele Fälle als Teilgesamtheit des Datensatzes für den Ausweis einer Marktmiete zur Verfügung stehen. Je näher die dafür verwendeten Mieten zeitlich am Erhebungsstichtag liegen sollen und wenn nur reine, also nicht nachträglich geänderte Wiedervermietungsmieten verwendet werden sollen, desto eher wird die Fallzahl so gering sein, dass bei Tabellenmietspiegeln nicht für jedes Mietspiegelfeld ein statistisch valider Ausweis erfolgen kann. In Regressionsmietspiegel kann die Art des Zustandekommens der Miete als außergesetzliches Merkmal berücksichtigt werden und liefert auch bei geringeren Fallzahlen ein statistisch valides Ergebnis.

D.h. bei Tabellenmietspiegeln kann der für den qualifizierten Mietspiegel gebildete Aufbau nach Zeilen und Spalten voraussichtlich nicht beibehalten werden. Eine dem Aufbau nach an den Tabellenmietspiegel angelehnte Struktur wird lückenhaft und weniger differenziert sein.

Die in Tab. 1 dargestellten Durchschnittsmieten lassen sich mit geringem Aufwand für den Mietspiegelersteller ermitteln. Für den Fall, dass die Einhaltung des Betrachtungszeitraumes anhand anderer Fragestellungen geprüft wird, so lässt sich das oben skizzierte Fragenkonzept mit geringem Aufwand – sowohl für den Mietspiegelersteller als auch für die Teilnehmenden der Befragung – umsetzen.

Es ist nicht erforderlich und auch nicht üblich, dass die Neu-/Wiedervermietungsmiete in der Broschüre eines qualifizierten Mietspiegels dargestellt und veröffentlicht wird.

Es ist vorstellbar, Mietspiegelersteller zu verpflichten, die Marktmiete in der Mietspiegelbroschüre oder in der Dokumentation auszuweisen. Der damit verbundene Aufwand ist vertretbar.

Die separat ausgewiesene Marktmiete kann keine ortsübliche Vergleichsmiete, weil sie nicht die Voraussetzungen der Legaldefinition erfüllt. Daher handelt es sich bei dem Ausweis der Marktmiete nicht um einen ergänzenden Mietspiegel.

Der Ausweis erfolgt nur zum Zwecke einer Verwendung im Kontext einer § 5 WiStG Maßnahme.

Die im Gutachten geäußerten Kritikpunkte an einer Verwendung der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten in Teilen auch für die Ermittlung der Marktmiete, sofern sie sich als Teilgesamtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete nah an den Regeln für die Mietspiegelerstellung und der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert.

Grundsätzlich besteht die Problematik eines Segmentfehlers. Denn auch unter Verwendung einer definierten Marktmiete kann nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Mieten – etwa aufwändig modernisierte Wohnungen – als überhöht gekennzeichnet werden, weil für diese sachlich abgrenzbaren Wohnungen keine eigenständige Marktmiete ausgewiesen wird.

Die Verwendung eines von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichenden Mietenkonzeptes wie einer Marktmiete hätte den Vorteil, dass die Ermittlung nicht mehr an (alle) Regeln zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden wäre und Vorschriften im Sinne einer stärkeren Standardisierung für die Ermittlung der Marktmiete entwickelt und festgelegt werden könnten.

Mietspiegelersteller könnten (gesetzlich) verpflichtet werden, die Marktmiete in der vorgegebenen und höher standardisierten Weise zu ermitteln und darzustellen. Eine Veröffentlichung und Dokumentation sollte separat vom Mietspiegel erfolgen, weil die Marktmiete selbst – außer dem gemeinsamen Erhebungsweg – nichts mit dem Mietspiegel zu tun hat.

Durch den gemeinsamen Erhebungsweg ergibt sich der Nachteil, dass je nach Befragungskonzept für den Mietspiegel Informationen, die für eine Verwendung im Kontext von § 5 WiStG erforderlich wären, dennoch nicht zur Verfügung stehen. Der Erhebungsumfang für den Mietspiegel wirkt dann limitierend. Das Verfahren, wie eine Marktmiete zu ermitteln ist, müsste sich rekursiv auch auf den Erhebungsumfang eines Mietspiegels auswirken.

Die Auseinandersetzung mit dem Konzept einer Marktmiete deutet an, dass andere Referenzgrößen als die ortsübliche Vergleichsmiete womöglich besser geeignet wären. Jede Referenzgröße weist spezifische Vor- und Nachteile auf. Je nach Stichprobengröße bestehen statistische (Fehler-)Toleranzen. Hinzu kommt die Problematik,

dass sich auch eine Marktmiete auf Vergleichssegmente (Wohnungsteilmärkte) beziehen muss und dadurch Segmentfehler auftreten können. Hierfür ist eine zusätzliche Toleranz zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnis- und Erfahrungsstand erscheint es weiterhin fraglich, ob ein Messkonzept entwickelt werden kann, dass die strafbare Handlung tatsächlich eindeutig abgrenzt und damit eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 5 WiStG aufzeigt. Hier käme es auf die Toleranz an, die ausreichend groß sein müsste, um eine Fehleinstufung zu vermeiden.

Es ist jedenfalls zu unterscheiden, ob ein Messkonzept dazu dienen soll, an das Überschreiten etwa einer bestimmten Miete eine Strafe zu knüpfen oder ob das Konzept lediglich dazu verwendet werden soll, einen Verdachtsfall nach § 5 WiStG zu identifizieren und damit weitere Prüfungsmaßnahmen im Sinne einer detaillierten Einzelfallprüfung einzuleiten.

Bei der nächsten Fragestellung wird daher darauf eingegangen, unter welchen Voraussetzungen die für Mietspiegel ermittelten Angaben u.U. doch herangezogen werden könnten, um aus der ortsüblichen Vergleichsmiete Verdachtsfälle abzuleiten.

2.2. Frage 2: Ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugspunkt für Verdachtsfälle

Frage 2: Unter welchen Voraussetzungen könnte die ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugspunkt für § 5 WiStG verwendet werden, um Verdachtsfälle zu identifizieren, und wie könnte das methodisch abgebildet werden?

Das Gutachten zur „Verlässlichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete“ hat die Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Einstufung einer höheren Miete als überhöht und zur Kennzeichnung als Ordnungswidrigkeit verneint. Damit gerät unter den vorgetragenen Argumenten die Rechtsgleichheit in Gefahr.

Mittlerweile ist erläutert worden, dass im Zuge des Ordnungswidrigkeitsverfahrens, das nach § 5 WiStG eingeleitet wird, ein umfangreiches Prüfschema angewendet wird, um den Anfangsverdacht zu bestätigen. Dazu die Prüfung und nachträgliche Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße sowie der Ausschluss, ob die Höhe der Miete nicht aus sachlichen, durch die fünf Wohnwertmerkmale abgedeckten Kriterien für die konkrete Wohnung gerechtfertigt ist, bspw. weil eine umfassende Modernisierung stattgefunden hat und die Wohnung zu einem anderen Wohnungsteilmarkt gehört, der durch den Mietspiegel nicht erfasst wird.

Die ortsübliche Vergleichsmiete hätte dann den Charakter einer Referenzgröße für die Einstufung als Verdachtsfall, der sich eine Detailprüfung anschließt.

Gemäß Börstinghaus ist die Üblichkeit ein unbestimmter Rechtsbegriff (Schmidt-Futterer, Kommentar Mietrecht, 2024, § 558 BGB, Rn. 128). Üblich sind Mieten, die unter gewöhnlichen Umständen gezahlt werden. Zur Ermittlung der Üblichkeit werden zunächst Ausreißer am oberen und unteren Rand der Verteilung aller Mieten entfernt. Üblich sind danach Mieten, die der großen Mehrheit entsprechen, also mehr als 50 Prozent der Fälle ausmachen, aber nicht alle. Aus diesen Überlegungen folgt, dass „... üblich ist, was mehr als 60 Prozent tun, wobei es aber nicht 90 Prozent sein müssen.“ (Börstinghaus, a.a.O., Rn. 132). In der Praxis kommt am häufigsten eine 2/3-Spanne zum Einsatz, die nicht als „zwingendes Dogma“ zu verstehen ist.

Diese Mietenspanne hat den Vorteil, dass darin nicht nur die Variabilität des Marktes zum Ausdruck kommt, sondern auch, in welchem Maße der qualifizierte Mietspiegel in der Lage ist, den Wohnungsmarkt in seiner Differenziertheit wiederzugeben, d.h. zu spiegeln. Die Spanne ist umso geringer, je geringer die Variabilität der Mieten bei ansonsten gleicher Ausprägung der Wohnungsmerkmale ist. Sie ist auch umso geringer, je differenzierter, d.h. je besser der Mietspiegel in der Lage ist, durch die Kombination von gesetzlichen und außergesetzlichen Merkmalen die Einflussfaktoren für die Höhe der Miete herauszuarbeiten und zu schätzen.

Umgekehrt ist die Spanne umso größer, je höher bei identischen Wohnungen die Variabilität der Mieten ausfällt und je weniger differenziert, d.h. je schlechter der Mietspiegel in der Lage ist, die tatsächliche Miete zu spiegeln bzw. einzuschätzen. Es ist dann unerheblich, auf welche der beiden wesentlichen Ursachen das Ausmaß der Spanne zurückzuführen ist.

Die Spanne greift sowohl die von Börstinghaus skizzierten Merkmale der Üblichkeit bei sehr genauer Abgrenzung einzelner Wohnungsteilsegmente heraus als auch eine bestehende Messungenauigkeit des jeweils verwendeten Erstellungskonzeptes eines Mietspiegels. Regressionsmietspiegel haben bei der Erfassung von Teilwohnungsmärkten Vorteile gegenüber Tabellenmietspiegeln, jedoch liegt deren Mietspanne nicht in jedem Falle deutlich unter derjenigen von Tabellenmietspiegeln.

Für ein strukturiertes Vorgehen, um Verdachtsfälle zu identifizieren, bietet sich daher als erster Ausgangspunkt die obere Grenze der Mietspanne (Spannenobergrenze) an. Es ist jedoch nicht zulässig, bereits oberhalb dieser Grenze von einem Verdachtsfall zu sprechen. Erst unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Toleranz kann das Vorliegen eines Verdachtsfalles sicher angenommen werden.

Die zusätzliche Toleranz dient zugleich dazu, die Anzahl der zu prüfenden Fälle und damit den erforderlichen (Verwaltungs-)Aufwand zu steuern. Die Toleranz lässt sich empirisch anhand unterschiedlicher Mietspiegel bestimmen. Exemplarisch soll das Konzept anhand des Beispieldatensatzes erläutert werden.

In der folgenden Tabelle ist eine gut besetzte Baujahresklasse der Wohnungen, die in den Jahren zwischen 1950 bis 1959 errichtet wurden, selektiert worden. Es handelt sich um 1.795 beobachtete Fälle. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt bei 6,85 Euro/m², die Obergrenze der Mietenspanne liegt bei 7,60 Euro/m² (Zwei-Drittel-Spanne). Es sind die Mieten unterschiedlicher Perzentile dargestellt. Das 99. Perzentil teilt die nach der Höhe der Mieten geordnete Verteilung, sodass sich darüber 1 Prozent der Wohnungen befinden.

D.h. in dem Beispielfall liegt ein Prozent der Wohnungen oberhalb von 10,02 Euro/m², mithin in dieser Lesart 18 Verdachtsfälle. Diese Fälle liegen 31,8 Prozent oberhalb der oberen Spannengrenze und 46,3 Prozent oberhalb des Mittelwertes.

Tab. 2: Überblick über Informationen zur Mietenverteilung

Baujahre 1950 bis 1960	Nettokaltmiete €/m ²	Abweichung in % gegenüber ...	
		... Spannener- grenze	... Mittelwert
Perzentil 99	10,02	31,8%	46,3%
Perzentil 97,5	9,48	24,7%	38,4%
Perzentil 95	8,94	17,6%	30,5%
Perzentil 90	8,21	8,0%	19,8%
Perzentil 80	7,48	-1,5%	9,2%
Perzentil 70	7,13	-6,2%	4,1%
Perzentil 60	7,01	-7,8%	2,3%
Spannenergrenze*	7,60	0,0%	10,9%
Mittelwert aller Mieten	6,85		
Anzahl	1.541		
Nicht gewichtete Anzahl	1.795		

Quelle: Eigene Berechnung. * lt. Regressionsmietspiegel, gemessen an Residuenabweichungen, jedoch unter Berücksichtigung sämtlicher Wohnwertmerkmale. Die 2/3-Spanne in dieser Baujahresklasse liegt jedoch lediglich 0,03 Euro/m² höher.

Eine erste, noch holzschnittartige Prüfung der Wohnungen innerhalb der Perzentilgrenzen zeigt, dass die Summe der im Rahmen der Regression ermittelten Zu- und Abschläge für die gesetzlichen Wohnwertmerkmale (ohne Wertbeiträge für

Baujahre) kontinuierlich ansteigt. D.h. Wohnungen mit einer höheren Durchschnittsmiete weisen für Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (außer reinen Baujahreseffekten) und Lage auch höhere Wertbeiträge aus. Dies deutet darauf hin, dass sie zu recht eine höhere Miete aufweisen. Wohnungen, die oberhalb des 99. Perzentils liegen, haben einen höheren durchschnittlichen Wertbeitrag als solche, die sich zwischen dem 97,5. und dem 99. Perzentil befinden.

Zugleich steigen die Residuen zwischen diesen beiden Gruppen deutlich an. Dies ist Ausdruck dafür, dass ein für den Mietspiegel entwickeltes Regressionsmodell Wohnungen mit Mieten an den Rändern der Verteilung nicht mehr gut erklären kann. Ob die höheren Residuen an einem Segmentfehler oder anderen Sachverhalten liegen oder tatsächlich eine gegenüber Vergleichswohnungen zu hohe Miete verlangt wird, müsste dann im Einzelfall sowohl mit Blick auf die Aussagequalität eines Mietspiegels als auch den Besonderheiten einer einzelnen Wohnung betrachtet werden.

Da sich die Residuen für Wohnungen oberhalb des 99. Perzentils gegenüber der darunter liegenden Gruppe beinahe verdoppeln (75 Prozent Anstieg) während der Anstieg der Residuen in den beiden Perzentil-Gruppen darunter nur bei 10,5 und 27,1 Prozent liegt.

Wenn Üblichkeit gemäß den Erläuterungen von Börstinghaus eine äußerste mögliche Grenze bei 90 Prozent der Mieten haben könnte, dann wäre nach diesen ergänzenden Befunden der Suchraum für Verdachtsfälle eher oberhalb des 99. Perzentils zu suchen. In dem konkreten Beispiel rd. 32 Prozent oberhalb der Spannenobergrenze bzw. rd. 47 Prozent oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes.

Die Ergebnisse unterscheiden sich für einzelne Baujahresklassen deutlich. In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse für zwei weitere Baujahresklassen - 1990 bis 2000 und 2010 bis 2020 – dargestellt. Für diese beiden Baujahresklassen liegt die Spannenobergrenze höher, d.h. bei 15,2 und 14,3 Prozent. Das 99. Perzentil liegt in der Baujahresklasse 1990 bis 2000 30 Prozent oberhalb der oberen Spannengrenze und 50 Prozent oberhalb des Mittelwertes. In der Baujahresklasse 2010 bis 2020 sind es 24 Prozent bzw. 42 Prozent.

Tab. 3: Überblick über Informationen zur Mietenverteilung

Informationen zur Mietenverteilung	Baujahresklasse 1990 bis 2000			Baujahresklasse 2010 bis 2020		
	Nettokaltmiete €/m ²	Abweichung in % gegenüber ...		Nettokaltmiete €/m ²	Abweichung in % gegenüber ...	
		... Spannengrenze	... Mittelwert		... Spannengrenze	... Mittelwert
Perzentil 99	11,33	30,0%	49,8%	12,85	24,0%	41,8%
Perzentil 97.5	10,48	20,2%	38,5%	12,10	16,8%	33,6%
Perzentil 95	9,72	11,5%	28,5%	11,28	8,9%	24,5%
Perzentil 90	9,05	3,8%	19,6%	10,78	4,1%	19,1%
Perzentil 80	8,50	-2,5%	12,3%	10,22	-1,3%	12,8%
Perzentil 70	8,04	-7,8%	6,2%	9,89	-4,6%	9,1%
Perzentil 60	7,79	-10,6%	3,0%	9,56	-7,7%	5,5%
Spannengrenze*	8,72	0,0%	15,2%	10,36	0,0%	14,3%
Mittelwert	7,57			9,06		
Anzahl	696			436		
Nicht gewichtete Anzahl	698			441		

Quelle: Eigene Berechnung. * lt. Regressionsmietspiegel, gemessen an Residuenabweichungen, jedoch unter Berücksichtigung sämtlicher Wohnwertmerkmale. Die 2/3-Spanne in dieser Baujahresklasse liegt jedoch lediglich 0,03 Euro/m² höher.

D.h. die Wahrscheinlichkeit, dass es bei einem Verdachtsfall tatsächlich um eine überhöhte Miete handelt, steigt in den dargestellten Fällen bei einer Abweichung von 25 bis 32 Prozent – ausgehend von der oberen Spannengrenze als Marke für die ortsübliche Vergleichsmiete – erheblich an. Nimmt man den ausgewiesenen Mittelwert als Bezugspunkt, so wären es 42 bis 50 Prozent.

Das für den Mietspiegel ermittelte Regressionsmodell hat einen Erklärungsgehalt von rd. 63 Prozent (R-Quadrat). Auf die Mittelwerte und die Perzentilgrenzen hat dies jedoch keinen Einfluss. Nimmt man Bezug zur oberen Spannengrenze, so müsste bei Regressionsmietspiegeln mit einem geringeren Erklärungsgehalt unter Umständen eine noch höhere Toleranz eingebaut werden.

Da es sich um ein Fallbeispiel handelt, um die Sichtweise zu erläutern, lassen sich keine abschließenden Festlegungen treffen. Aufgrund der Befunde deutet sich an, als Toleranzgrenze

- wenn die Spannenobergrenze eines Mietspiegels verwendet wird, eher Abweichungen von mehr als 30 bis 35 Prozent anzusetzen, also 40 Prozent und darüber hinausgehend,
- wenn der ausgewiesene Mittelwert (arithmetisches Mittel) verwendet wird, eher Abweichungen von mehr als 45 bis 50 Prozent, also 55 Prozent und darüber hinausgehend,

als Verdachtsfälle einzustufen, weil dann die Wahrscheinlichkeit deutlich ansteigt, dass es sich um eine Miete handelt, die nicht auf die gesetzlichen Wohnwertmerkmale zurückgeführt werden kann, sondern es sich um eine möglicherweise ungerechtfertigt zu hohe Miete handelt.