

1. Allgemeines und rechtliche Einordnung:

Im Zuge der Mietrechtsreform wurde das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) in das BGB integriert. Die Vorschriften über Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz finden sich jetzt in §§ 557 ff. BGB.

Bei der Nennung der Möglichkeiten zur Mieterhöhung wurde die Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter in den Vordergrund gestellt. (§ 557 I BGB) und danach die Möglichkeiten zur Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder Indexmiete (§ 557 b BGB) genannt.

Nach wie vor bildet den Hauptanwendungsfall einer einseitigen Mieterhöhung der Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Verfahren ist in §§ 558 a – e BGB geregelt. Im Kern besagt es folgendes:

Besteht die bisherige Miete seit mindestens einem Jahr unverändert und liegt sie unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Vermieter die Anhebung auf die ortsübliche Miete verlangen. Die ortsübliche Miete wird aus den Mieten gebildet, die in den letzten 4 Jahren in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde vereinbart oder geändert worden sind. Als Kriterien für die Vergleichbarkeit der Wohnungen sind die Art, die Größe, die Ausstattung, die Beschaffenheit und die Lage vom Gesetzgeber genannt. Nicht einbezogen werden solche Wohnungen, bei denen die Miete entweder durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Eingeführt wurde das System der ortsüblichen Vergleichsmiete erstmals im Jahre 1971 mit dem I. Wohnraumkündigungsschutzgesetz. Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes konnte der Vermieter eine einseitige Mieterhöhung nur mit Hilfe einer Änderungskündigung durchsetzen. War der Mieter nicht in der Lage oder nicht willens, der Erhöhungsforderung nachzukommen, musste er die Wohnung verlassen.

Wegen der dadurch hervorgerufenen sozialpolitischen Probleme sah sich der Gesetzgeber veranlasst, diese Änderungskündigung nach dem Motto „Zahl oder Zieh“ zu verbieten. Als Ausgleich musste dem Vermieter eine andere Möglichkeit bieten, die Miete erhöhen zu können. Diese wurde ihm mit dem System der ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt. Trotz aller Mängel hat sie sich alsbald bewährt und wurde ab 1975 als II. Wohnraumkündigungsschutzgesetz Dauerrecht. Ein Bestandteil dieses Gesetzes war das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG). Dessen § 1 Abs. 1 lautet: „Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen“. In § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB findet sich diese Regelung im neuen Mietrecht wieder. Diesen Hintergrund muss man sich immer wieder vergegenwärtigen, wenn man Kritik am System der ortsüblichen Vergleichsmiete üben will.

Als Begründungsmittel für die Mieterhöhung stellt der Gesetzgeber 5 Möglichkeiten zur Auswahl, die in § 558 a II BGB genannt sind. Danach kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen begründen mit

einem einfachen Mietspiegel (§ 558 c BGB)

einem qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d BGB)

einer Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)

einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

sowie der Benennung von Vergleichswohnungen, wobei 3 genügen

Neu im Gesetz genannt sind der qualifizierte Mietspiegel und die Mietdatenbank (nachfolgend MD).

2. Definition Mietdatenbanken

Die Definition der MD ergibt sich aus § 558 e BGB. Sie ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von den 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. Grundlage für dieses zusätzliche Begründungsmittel war die einzige in der Bundesrepublik geführte MD, die in Hannover als MEA e.V. (Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten) betrieben wird. (Der MEA e. V. ist 1977 als Interessenverband der Vermieter und Mieter in der Form der GmbH gegründet worden. 1984 wurde diese in einen gemeinnützigen Verein umgewandelt. Träger waren zunächst ausschließlich der Haus- & Grundeigentümergeverein Hannover sowie der Mieterverein Hannover und Umgebung e. V.. In den letzten Jahren kamen neue Vereinsmitglieder hinzu, nämlich die Stadt Hannover; der Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Hannover und der Bundesverband Wohnungsverwalter, Landesverband Nord. Der Anwendungsbereich des MEA e. V. bezieht sich auf die Stadt Hannover mit ca. 520.000 Einwohnern und 12.000 erfaßten Wohnungen; die Stadt Langenhagen mit ca. 50.000 Einwohnern und 1.000 erfaßten Wohnungen sowie die Stadt Laatzen mit ca. 40.000 Einwohnern und 700 erfaßten Wohnungen). Die Verbreitung solcher MD soll gefördert werden (Begründung zum RegE eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietRRReformG) vom 09.11.00, BT-Drucks. 14/553 = WM 2000, 465). Die gesetzlichen Vorgaben erweisen sich als sehr allgemein gehalten, wodurch sehr viele Fragen aufgeworfen werden.

a) Die gesetzliche Definition sagt nichts darüber,

- wie viele Daten – bezogen auf die jeweilige Wohnungskategorie – zu sammeln sind,
- ob es sich um einen repräsentativen Querschnitt aus den einzelnen Wohnungskategorien handeln muss,
- von wem die Daten stammen,
- wie diese Daten verarbeitet, d.h. nach welchem System sie geordnet werden.

Ein weites Feld ergibt sich dadurch für die Ausgestaltung der zu entwickelnden und aufzubereitenden Sammlung. Der Gesetzgeber verlangt bewusst nicht, dass aus den gesammelten Daten die ortsübliche Miete darzustellen ist, sondern lediglich, dass man auf sie Rückschlüsse ziehen kann.

b) Die Auskunft aus der MD kann unterschiedlich gestaltet sein. So ist es möglich,

- aus dem Bestand der Mietdatenbank nach den gesetzlichen Kriterien eine ortsübliche Vergleichsmiete herauszufiltern oder aus dem Kreis der zahlreich gesammelten Wohnungen lediglich drei Vergleichsobjekte herauszusuchen, von denen entsprechend der Vorgabe des Rechtsentscheids des OLG Karlsruhe (WM 84, 21) die niedrigste Vergleichsmiete die ortsübliche Miete nachweisen soll. Nach diesem Prinzip arbeitet die Mietdatenbank in Hannover. Natürlich können auch mehr als drei Vergleichswohnungen benannt werden, wenn dies vom Anfragenden gewünscht wird.

- Weitergehend können zusätzliche Auskünfte zu Zu- und Abschlägen für das konkrete Mietobjekt gegeben werden.

c) Die MD könnte geführt werden von

- der Gemeinde
- den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (es reicht je ein Interessenverband; so muss z.B. auf der Mieterseite nicht der stärkste Interessenverband mitwirken: OLG Hamm RE WM 90, 538 für Mietspiegel)
- der Gemeinde und den Interessenvertretern zusammen
- einer juristischen Person (z.B. eine GmbH oder ein eingetragener Verein) oder eine GbR unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde oder die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern diese anerkennen. In welcher Organisationsform die Gemeinde oder die Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter die Sammlung führen, wird vom Gesetzgeber nicht vorgegeben (vergl. Haas, Das neue Mietrecht – MietRReformG, § 558 e BGB Rdn 4).

3. Die Mietdatenbank im System der anderen Begründungsmittel

a) Mietdatenbank gegenüber drei Vergleichswohnungen:

Mit der Benennung von 3 Vergleichswohnungen bietet der Gesetzgeber eine sehr einfache Form für den Vermieter an, eine Mieterhöhung zu begründen. Da die Vergleichsobjekte sogar aus dem gleichen Hause stammen dürfen, fällt es dem Vermieter eines Mehrfamilienhauses nicht schwer, Vergleichswohnungen zu finden. Es ist keineswegs unüblich, 3 Wohnungen aus dem eigenen Hause zu benennen, deren Mieten nicht älter als 4 Jahre sind. Es reicht die damit verbundene Behauptung, die angegebenen Mieten stellen die „ortsübliche“ Miete dar. Einen Aufschluß über die ortsübliche Miete kann man daraus aber nicht gesichert gewinnen (vgl. Weitemeyer WM 01, 177 zu Rdn. 101; Schmidt-Emmert WM 2000, 285, 287; LG Düsseldorf WM 90, 393).

Hierzu ein Beispiel: Der Vermieter benennt 3 Vergleichswohnungen aus dem eigenen Hause mit 12.30 DM bis 12.70 DM pro Quadratmeter. Als ortsübliche Miete gilt der niedrigste Vergleichspreis. In seinem Erhöhungsverlangen schreibt der Vermieter weiter, er wolle von dem Mieter lediglich die Zustimmung zu 12,00 DM pro qm. Der Mieter stimmt erfreut zu, weil er nicht weiß, dass die ortsübliche Miete tatsächlich bei 11,50 DM pro qm liegt.

Steht eine MD zur Verfügung, ist dem Mieter wesentlich besser geholfen. Holt er dort eine Auskunft ein, die von den Angaben des Vermieters abweicht, ist damit das Mieterhöhungsverlangen mit der behaupteten ortsüblichen Vergleichsmiete erschüttert. Die Mietdatenbank wird zur „Mieterdatenbank“. Hieraus wird deutlich, dass dieses Instrument nicht nur dem Vermieter bei Durchsetzung seines Mieterhöhungsverlangens hilft, sondern auch dem Mieter zur Abwehr von Mieterhöhungen.

b) Mietdatenbank gegenüber Sachverständigengutachten:

Gutachten sind oft teuer und trotzdem wenig brauchbar. Denn der Sachverständige hat nur einen begrenzten Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie wird oft nicht unter Beachtung wissenschaftlich gesicherter Grundsätze ermittelt, sondern geschätzt (Blank WM 97, 178, 180). Deswegen sind die Ausführungen des Sachverständigen leicht angreifbar. Im krassen Missverhältnis zu der Verwertbarkeit der Angaben zur ortsüblichen Miete steht der Preis des Gutachtens mit 1.500,00 DM oder mehr.

Eine umfangreiche Datensammlung gibt allemal eher einen Aufschluß über die ortsübliche Miete als die Kenntnis von vielleicht 50 oder 100 Wohnobjekten am Ort. Der Sachverständige hat darin einen Vorteil, dass er die streitige Wohnung besichtigt und eine konkrete Einschätzung dieser Wohnung im Verhältnis zum ortsüblichen Standard der anderen geben kann. Aber was nützt das, wenn er von einer falschen Basis ausgeht?

c) Mietdatenbank gegenüber dem einfachen Mietspiegel gem. § 558 c BGB

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und wird von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt. Wenn er veröffentlicht ist, können Vermieter und Mieter ihn zu geringen Kosten erwerben. Er soll die Mieten der letzten 4 Jahre erfassen. Bis er erstellt ist, vergeht aber oft schon ein Jahr oder mehr, so dass er bei seinem Erscheinen schon nicht mehr die notwendige Aktualität hat. Er stützt sich auf Mieten, die z.T. länger als 4 Jahre unverändert geblieben sind, die also für die Höhe der ortsüblichen Miete nicht mehr maßgeblich sind.

Dem gegenüber wird die MD laufend um aktuelle Daten ergänzt. Neue Werte werden hineingenommen, während die mehr als vier Jahre alten Mieten ausscheiden. Der Vorteil der Aktualität wird durchweg anerkannt (vgl. Börstinghaus-Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht, Seite 341; Weitemeyer, WM 2001, 177; Haas a.a.O. § 558 e Rdn. 1 . Sie entspricht der Anforderung der Gerichte, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zugangszeitpunkt zu berechnen ist (BayObLG RE vom 27.10.92 – NJW RR 1993, 202). Der Nachteil der MD gegenüber dem Mietspiegel besteht darin, dass er mit verdeckten Werten arbeitet, während der Mietspiegel transparent ist. Außerdem ist die Auskunft aus einer MD unter Umständen teuer (s. unten), während der Mietspiegel in der Regel für ein geringes Entgelt zu erwerben ist.

d) Mietdatenbank gegenüber dem qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 c BGB

Der qualifizierte Mietspiegel ist jedem anderen Beweismittel überlegen. Es handelt sich dabei um einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558 d Abs. 1 BGB). Es gab Vorschläge, ihm eine qualifizierte MD gegenüberzustellen (s. § 560 d Abs. 2 Vereinfachungsentwurf und § 560 d Abs. 2 Mietneuordnungsgesetz). Im weiteren Verfahren wurde davon Abstand genommen, weil man zunächst einmal praktische Erfahrungen mit dem neuen Instrument der MD sammeln wollte. Der Gesetzgeber hat richtig erkannt, dass es Schwierigkeiten geben würde, wissenschaftlich anerkannte Grundsätze für eine Mietdatenbank zu entwickeln. Diese Grundsätze sind schon für den qualifizierten Mietspiegel schwer zu benennen. Auf jeden Fall dürfte es erforderlich sein, eine repräsentative Erhebung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente zu veranlassen. Eine Volluntersuchung des gesamten Wohnungsmarktes im Erhebungsgebiet ist schon aus Kostengründen kaum möglich. Zumindest wird es aber repräsentative Zufallsstichproben aller Teilmärkte geben müssen, was mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist. Börstinghaus (Der qualifizierte

Mietspiegel, NZM 2000, 1087) befürchtet angesichts der anstehenden Probleme, dass eine „Verschlimmbesserung“ der Mietspiegel die Folge sein könnte. Ist am Ort ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden, dürfte es kaum Anlass für eine zusätzliche Mietdatenbank geben (vgl. Eisenschmid NZM 2001, 12; Kinne ZMR 2001, 782). Subsidiär zum qualifizierten Mietspiegel kann die MD jedoch sicherlich bestehen.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass MD der Benennung von drei Vergleichswohnungen oder dem Sachverständigengutachten bei der Feststellung der ortsüblichen Miete überlegen sind. Gegenüber einfachen Mietspiegeln gibt es Vor- und Nachteile, während qualifizierten Mietspiegeln grundsätzlich Vorrang einzuräumen ist.

4. Erfassung der notwendigen Daten

Äußerst wichtig ist die Gestaltung des Erfassungsbogens, der Grundlage für den Aufbau eines Mietkatasters ist.

Die Summe aller Erfassungsbögen mit den auf ihnen eingetragenen Werten bildet das Herzstück der aufzubauenden Datenbank. In ihr sind die gesammelten Daten strukturiert aufzuarbeiten und auszuwerten. Wegen der bestehenden Ähnlichkeiten zum Mietspiegel sind die „Hinweise zur Aufstellung von Mietspiegeln 1997“, zu verwenden, die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (abgedruckt bei Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage nach § 2 MHG) herausgegeben wurden. Diese Hinweise sollen neu erstellt werden (s. Notiz in WM 2001, 479). Es bietet sich an, zukünftig auch entsprechende Hinweise für MD zu entwickeln.

a) Möglichkeiten der Datenbeschaffung

Wie schon erwähnt wäre sicherlich eine weitreichende repräsentative Datenerhebung wünschenswert (so ausdrücklich Börstinghaus/Eisenschmid, Seite 344). Damit einher geht die Frage, ob sich dann eine MD wirtschaftlich trägt. Darauf wird zurückzukommen sein. Es ist zu erwarten, daß die MD in der Regel auf einem breit angelegten Mietkataster aufbauen, das die am Ort befindlichen Interessenverbände der Vermieter und Mieter führen. Wenn sich Haus- und Grundeigentümer- sowie Mietervereine auf einheitliche Datenerfassungsbögen einigen, läßt sich eine Datensammlung erstellen, die quer durch alle Schichten der Bevölkerung und Ortsteile geht. Auch werden damit die unterschiedlichsten Wohnungskategorien erfasst. Sinnvoll erscheint es, wenn zusätzlich Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Hausverwaltungen und Makler den bei ihnen vorhandenen Datenbestand ebenfalls der MD zur Verfügung stellen. Dabei muss allerdings darauf geachtet werden, dass ein ausgewogenes Verhältnis besteht zwischen den Neuvertragsabschlüssen und den Bestandsmieten sowie zwischen den bei der MD erfaßten Wohnungen und der Gesamtzahl aller Wohnungen am Ort.

Nicht verwertbar sind Wohngeldstatistiken, Mietspiegeldateien der Finanzämter oder RDM-Preisspiegel, die sich nur auf Neuvermietungsmieten beziehen (Wullkopf WM 96, 455, 456,458).

b) Angaben zum Mietbegriff:

Sinnvollerweise bauen MD auf Nettomieten auf. In diese Richtung gehen auch die Empfehlungen zur Aufstellung von Mietspiegeln (a.a.O. Rdn. 29). Sollten Betriebskosten in der Miete enthalten sein, müssten diese herausgerechnet werden. Für Vermieter, die ihre Mietwerte auf dem Erfassungsbogen zur Verfügung stellen, dürfte dies in der Regel möglich sein. Bei Mietern ist das schwieriger, zum Teil sogar unmöglich. Dann sind durchschnittliche

Erfahrungswerte aus der Gemeinde zugrunde zu legen (a.a.O. Rdn. 31). Dazu muß die MD eine Tabelle mit den ortsüblichen Werten für die einzelnen Betriebskostenarten entwickeln und laufend anpassen.

c) Festlegung des Wohnungsbestandes:

Nicht alle Wohnungskategorien lassen sich verwerten. Folgende scheiden aus:

- gewerblich oder überwiegend gewerblich genutzte Objekte,
- vom Eigentümer selbst genutzter Wohnraum,
- Obdachlosenunterkünfte,
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB). In vielen Bundesländern gehören neben den Sozialwohnungen vor allem die Mieten des sog. dritten Förderweges dazu.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 BGB,
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters,
- Studenten- und Jugendwohnheime
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten, Seminaren, bei denen die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt.
- Wohnungen bei denen die Miete vor mehr als vier Jahren neu vereinbart oder verändert wurde.

Daneben gibt es Wohnungen, die zwar in den Anwendungsbereich fallen, deren Einbeziehung aber unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse geprüft werden sollte. So kann sich die Erfassung in Großstädten unter Umständen als sinnvoll erweisen, in kleineren Städten aber mangels genügender Anzahl an Daten als nicht empfehlenswert:

Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum außerhalb der Wohnung des Vermieters, Untermietverhältnisse (ohne gewerbliche Zwischenvermietung), Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten, Seminaren, soweit sie nicht schon im vorletzten Punkt genannt sind, bestimmte Wohnungstypen, wie z.B. Einfamilienhaus, Penthouse, Maisonettewohnung oder Appartement, besondere Nutzungstypen wie z.B. Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von zwei oder mehr Hauptmietparteien gemeinsam benutzt werden, Wohnraum, der teilweise untervermietet ist, Dienst- oder Werkswohnungen,

Wohnungen mit sonstigen Merkmalen, die sich in das allgemeine Mietpreisgefüge nicht einordnen lassen.

d) Mietpreisbildende Faktoren:

Art: Es gibt Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. In Betracht kommen hier vor allem letztere. Neben der Gebäudeart spielt der Wohnungstyp eine Rolle. Ein grundlegendes Unterscheidungsmerkmal dabei ist die Abgeschlossenheit der Wohnung.

Größe: Es gilt der Grundsatz: Je kleiner die Wohnung desto höher der Quadratmeterpreis. Es sind also verschiedene Größenkategorien zu bilden. Daneben ist auch die Anzahl der Wohnräume maßgebend.

Ausstattung: Üblicherweise orientiert man sich an folgenden Ausstattungsmerkmalen:

ohne Innen-WC, ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad/Dusche,

mit Innen-WC, ohne SH, ohne Bad/Dusche,

mit Innen WC, mit SH oder Bad/Dusche,

mit Innen-WC, mit SH und Bad/Dusche.

In kleineren Städten kann man die erste und die zweite Rubrik vernachlässigen. Viele Mietspiegel weisen auch nur noch die letzte Kategorie aus.

Beschaffenheit: Bei diesem Wohnwertmerkmal geht es um die Bauweise (Baualter), Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Probleme der Einordnung gibt es bei modernisierten Altbauten. Diese werden nicht selten den Neubauten gleichgesetzt.

Lage: Auch bei diesem Merkmal gibt es zahlreiche Unterscheidungen. Je nach Größe der Gemeinde müssen mehr oder weniger der nachstehenden Merkmale erfasst werden:

Lage im Stadtteil,
Straßenbild,
Lärm,
Geruch,
Verkehrsanbindung,
Bestand an Grün- u. Freiflächen,
Infrastruktur, Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten,
Schulen, Kindergärten, Spielplätze u.a.,
Lage im Haus.

Wegen der vielen Schwierigkeiten der Einordnung der unterschiedlichen Kriterien (vgl. Wullkopf WM 96, 455, 457; Voelskow WM 93, 21, 22) weisen nicht wenige Mietspiegel gar keine Lagekriterien mehr aus (z.B. Darmstadt, Osnabrück, Mannheim, München und viele kleinere und vor allem in den östlichen Bundesländern gelegene Städte und Gemeinden). Dann muss mit einem Katalog von Zu- und Abschlägen gearbeitet werden.

5. Datenschutz

Auf dem Erfassungsbogen sind Vermieter und Mieter mit Namen und Adresse zu kennzeichnen. Dies ist erforderlich, um die Richtigkeit der Daten überprüfen zu können; zum anderen müssen bei der Benennung von Vergleichswohnungen Angaben gemacht werden, mit denen die jeweilige Wohnung identifiziert werden kann. Es werden also personenbezogene Daten erhoben, gespeichert und bei Auskünften ggf. auch übermittelt. Das Datenschutzgesetz ist damit berührt. Ohne Einwilligung der Betroffenen ist die Verarbeitung personenbezogener Daten nur unter den Voraussetzungen des §§ 28 bzw. 29 BDSG zulässig, wenn die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter als nicht öffentliche Stelle die

Verarbeitung vornehmen. Nach diesen Vorschriften ist das geschäftsmäßige Speichern, Verändern und/oder Übermitteln personenbezogener Daten nur zulässig, wenn dies zur Wahrung berechtigter Interessen der speichernden Stelle erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, daß das schutzwürdige Interesse der Betroffenen an dem Ausschluß der Verarbeitung oder der Nutzung überwiegt. In diesem Rahmen ist zu würdigen, daß die eigene Wohnung zum Kernbereich der Privatsphäre gehört. Wenn die Datensätze der einzelnen Wohnobjekte auch Angaben zu Hausnummer und ggf. Etage haben, also identifizierbar sind, wären Rückschlüsse auf die Einkommenslage und sonstige Lebensumstände der Wohnungsinhaber möglich. Dasselbe gilt für die Vermieter, weil die erfaßten Wohnungen Rückschlüsse auch auf deren Einkommenslage ermöglichen würden.

Für Mieter kommt weitergehend hinzu, daß sie unverhältnismäßig belästigt werden könnten, wenn andere Mieter, an die Mieterhöhungsverfahren gerichtet sind, die Vergleichswohnung zum Zwecke der Überprüfung besichtigen wollen. Voraussetzung für die Aufnahme in die MD und die Verarbeitung personenbezogener Daten und deren Nutzung ist dem zufolge die schriftliche Einwilligung des Betroffenen gem. § 4 Abs. 1 BDSG (vgl. Weichert, WM 1993, 723, 726).

Im Rahmen der Einwilligung ist der Auskunftgebende auf den Zweck der Speicherung und eine vorgesehene Übermittlung sowie auf Verlangen auf die Folgen der Verweigerung der Einwilligung hinzuweisen. Die Bremer Behörde hat Zweifel, ob Betroffene die Folgen einer einmal erteilten Einwilligung in die vorgesehene Datenverarbeitung hinreichend erkennen können. Deswegen plädiert sie dafür, daß die Einwilligungserklärung des Mieters in die Datenverarbeitung nur für den „jeweiligen Einzelfall“ zulässig sein soll (Zitat: Schreiben des Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bremen an den Senator für Bau-, Verkehrs- und Stadtentwicklung vom 07.11.1997, S. 3; dies war auch ein Grund für verschiedene Verbände in Bremen, eine MD nach dem Muster des MEA e. V. aufzubauen, nicht weiter zu verfolgen). Unabhängig davon, daß

die Einrichtung einer Mietdatenbank von vornherein im Keim erstickt würde, erscheint die Auffassung der Datenschutzbehörde weit überzogen und nicht hinnehmbar. Die hier genannten Grundsätze gelten auch dann, wenn nicht die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter, sondern die Gemeinde die MD erstellt und/oder führt. § 10 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) regelt die Erhebung personenbezogener Daten durch öffentliche Stellen im Sinne des § 2 Abs. 1 NDSG. Gem. § 10 Abs. 1 NDSG ist das Speichern, Verändern und Nutzen personenbezogener Daten zulässig, wenn es zur Erfüllung der Aufgaben der öffentlichen Stelle erforderlich ist und die Daten für diese Zwecke erhoben worden sind. Da Mietdatenbanken nicht zwingend sind, benötigt die Gemeinde die Einwilligung der betroffenen Vermieter und Mieter. Außerdem wird die Gemeinde den Aufbau einer Mietdatenbank nicht ohne die Mitwirkung der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter leisten können. Sie ist gut beraten, zusammen mit den Interessenvertretern zu vereinbaren, daß deren Mitglieder jeweils auf freiwilliger Basis wohnungsbezogene Daten zur Verfügung stellen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 NDSG). Die Einwilligung muss schriftlich erfolgen (§ 4 Abs. 2 NDSG).

Konkret bedeutet dies für den Erfassungsbogen: Es ist ein Hinweis zum Datenschutz zu geben, wonach Mieter und Vermieter ihre schriftliche Einwilligung dazu geben, daß die Wohnungsdaten von der MD gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen. Großzügig verhält sich hierbei die Niedersächsische Datenschutzbehörde, die folgenden Vermerk auf dem Erfassungsbogen genügen lässt: „Die Angaben aus diesem Bogen werden an den Verein zur Ermittlung und Auskunfterteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e.V. (MEA e.V.) weitergeleitet. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter/Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Lage, Art, Größe, Ausstattung und Miethöhe im Mietkataster des MEA e.V. gespeichert und bei Bedarf nach Maßgabe der Geschäftsbedingungen des MEA e.V. an Dritte, die sich über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete informieren wollen, weitergegeben werden.“ Die Datenschutzbehörde verzichtet darauf, die Einhaltung dieser Auflage zu überwachen.

6. Auswertung der gesammelten Daten

Bisher wurden die Anforderungen an den Erfassungsbogen einer MD nach den gesetzlichen Kriterien beschrieben. Jetzt geht es darum, die Materialfülle zu sichten und auszuwerten, der MD quasi Leben einzuhauchen.

Bevor die einzelnen Daten den entsprechenden Feldern zugeordnet werden können, muss zunächst geprüft werden, ob und inwieweit die Daten überhaupt verwertbar sind. Dabei ergeben sich mehrere Fragen:

Frage 1: Welche Mietkatasterbögen sind ggf. auszusortieren, weil die Verwertbarkeit nicht gegeben ist? Dazu gehören alle Mieten, die länger als 4 Jahre unverändert fortbestehen sowie die unter 4. genannten Objekte.

Frage 2: Stimmen die Angaben des auskunftsgibenden Vermieters, Mieters, Wohnungsverwalters oder Wohnungsunternehmens? Viele Fehler gibt es z. B. bei der Angabe der Wohnungsgröße, wenn die Wohnung Schrägen aufweist. Oft werden solche Fehler nicht feststellbar sein, weil die Angaben schon aus Kostengründen nicht vor Ort überprüft werden können. Unrichtige oder zweifelhafte Angaben gibt es auch nicht selten bei der Frage, ob die Wohnung gefördert worden ist, in wessen Eigentum bestimmte Ausstattungsgegenstände stehen, ob das Baualter richtig angegeben ist usw. Lassen sich die Angaben nicht nachbessern, müssen sie ebenfalls aussortiert werden.

Frage 3: Sind die Anforderungen an den Datenschutz erfüllt? Ist das nicht der Fall, müssen auch diese Daten unberücksichtigt bleiben.

Insgesamt bleibt die Kontrolle des Erfassungsbogens ein Problem, worauf schon Eisenschmid (NZM 2001, 12) hingewiesen hat. Aus dem verbleibenden Datenbestand wird nunmehr ein Rasterfeld entwickelt, aus dem die konkreten Auskünfte für die an die MD gestellten Anfragen gegeben werden. Dabei gilt ähnlich wie bei Mietspiegeln: Je größer die Gemeinde, desto mehr Datenfelder

kann es geben, aus denen die Vergleichswohnungen abgerufen werden. So weist der Mietspiegel für Westberlin 2000 (Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 07.09.00, Seite 3341 bis 3456) 120 Datenfelder auf und der Mietspiegel 2001/02 für Lüchow-Dannenberg 25 Datenfelder. Im letztgenannten Mietspiegel gibt es nur jeweils fünf Baujahrs- und Größenkategorien. Bei der Ausstattung geht der Mietspiegel von Wohnungen mit Bad und Heizung aus.

7. Auskunftserteilung durch die MD

a) Die Praxis beim MEA e. V.

Wird eine Anfrage an die MD gestellt, hat sie mehrere Möglichkeiten der Auskunft, wie oben unter 2. beschrieben. Da bisher praktische Erfahrungen nur beim MEA e.V. vorliegen, soll nachstehend dessen Vorgehensweise an einem Beispiel beschrieben werden:

Der Kunde fragt an, wie hoch die ortsübliche Miete für eine 70 qm große Wohnung mit Bad und Heizung in Hannover-Südstadt, Baujahr 1960, ist. Die Wohnung verfügt über isolierverglaste Fenster, die Lage wird lt. Straßenverzeichnis als gut bewertet.

Die Identifizierung der Vergleichsmieten erfolgt nach den Kriterien des Gesetzes in der nachstehend genannten Reihenfolge:

- Stadtteil: Es gibt eine Aufteilung in vier Stadtteile mit niedrigem bis hohem Wohnwert. Ähnlich zu bewertende Stadtteile werden der jeweiligen Stadteillage zugeordnet.
- Ausstattungsmerkmale: Erfasst werden nur die Standardmerkmale mit/ohne Bad, mit/ohne Heizung sowie als Sondermerkmal mit/ohne Isolierverglasung.
- Baujahr: Mit folgenden Unterscheidungen: Bis 31.12.1948, 1949 bis 1960, 1961 bis 1981, 1982 bis 2000 sowie ab 01.01.2001. Wurde modernisiert, ist das Jahr der Modernisierung mit anzugeben.

- 17 -

- Lagebewertung erfolgt mit sehr gut/gut/mittelmäßig.
- Gebäudeart
- Wohnungsgröße mit folgenden Unterscheidungen: Bis 45 qm, 46 bis 80 qm, 81 bis 110 qm und mehr als 110 qm.

Der Computer sucht jetzt aus dem entsprechenden Rasterfeld (insgesamt gibt es 96 für Hannover und je 24 für Langenhagen und Laatzen) drei Vergleichswohnungen heraus, die genau um den Mittelwert aller eingegebenen Wohnungen liegen. Die Abweichungen vom Mittelwert dürfen maximal plus/minus 10 % betragen. Der Mittelwert selbst wird in der Weise errechnet, dass von allen vorhandenen Mietdaten die jeweils höchsten und niedrigsten Mietpreise aus der entsprechenden Kategorie ausscheiden: Die verbleibenden Mietpreise werden addiert und durch ihre Anzahl dividiert.

Die Datenausgabe erfolgt über einen Drucker, und zwar auf einem Formbrief mit folgenden Daten: Straße, Hausnummer, Ausstattung und Baujahr der Wohnung, für die die Vergleichsmieten gewünscht werden, Lage im Stadtteil mit Straßenbezeichnung und Hausnummer, Anzahl der Räume, Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, so dass die Wohnung identifizierbar ist. Damit wird dem Mieter die Möglichkeit gegeben, die Richtigkeit der Daten zu überprüfen.

Auf Wunsch bekommt der Kunde natürlich auch mehr als drei Vergleichswohnungen genannt. Es werden dann lediglich weitere Vergleichswohnungen aus dem zugehörigen Rasterfeld herausgesucht, die um den Mittelwert aller erfassten Wohnungen liegen.

b) Zu- und Abschläge

Benennt der Kunde weitere besondere Merkmale der angefragten Wohnung, gibt es beim MEA e. V. keine Möglichkeit, Aussagen darüber zu treffen, wie diese in Beziehung zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu setzen sind. Denn einen Katalog mit Zu- und Abschlägen gibt es beim MEA e. V. nicht. Vermieter und Mieter

müssen versuchen, sich im Rahmen der den beiden Parteien zustehenden gesetzlichen Überlegungsfrist über die vom MEA e. V. nicht berücksichtigten Merkmale zu verständigen.

Zwischen dem Haus- und Grundeigentümergebiet sowie dem Mieterverein in Hannover gibt es die Abrede, gegenseitig die vom MEA e. V. ermittelten Vergleichswerte nicht zu bestreiten. Trotzdem kommt es des öfteren zu Auseinandersetzungen. Die Mieter beanstanden, ihre Wohnung sei nicht richtig bewertet worden, weil sie keinen Balkon aufweise, das Bad nicht gefliest sei, die Lage an einer verkehrsreichen Kreuzung nicht berücksichtigt sei usw. Der MEA e. V. kann in solchen Fällen nicht weiter helfen. Deswegen müssen die gegeneinander streitenden Parteien versuchen, einen Konsens im Rahmen der Überlegungsfrist zu finden. Beim Mieterverein erfolgt die Bearbeitung für seine Mitglieder in der Weise, daß man sich eines Katalogs mit Zu- und Abschlägen bedient, der auf der Basis von Werten beruht, die aus verschiedenen Sachverständigengutachten zusammengestellt wurden.

Für Nichtmitglieder des Mietervereins ist dieses Verfahren nicht zugänglich. Den Mietern bleibt mangels erreichbarer Hilfen dann kaum etwas anderes übrig, als dem Verlangen der Vermieterseite zuzustimmen, wollen sie einen Prozeß vermeiden. Das ist unbefriedigend.

Eine wirksame Hilfe für beide Mietvertragsparteien wäre daher eine zusätzliche Auskunft MD zu den besonderen Merkmalen der Wohnung und des Umfeldes. Dabei bieten sich zwei Wege an:

- Entweder geht die MD konkret auf die Wünsche des anfragenden Vermieters oder Mieters ein und berücksichtigt die abgefragten Zusatzmerkmale in ihrer Antwort unter Bezugnahme auf einen internen Katalog mit Zu- und Abschlägen,
- oder sie stellt dem Anfrager einen von ihr erarbeiteten Katalog mit Zu- und Abschlägen zur Verfügung.

Ein solcher Katalog kann nur als Orientierungshilfe dienen und keine verbindlichen Werte oder Spannen benennen. Er ist aber mit Sicherheit wertvoll bei dem Bemühen der Vertragsparteien, sich im Rahmen des gesetzlichen Mieterhöhungsverlangens zu einigen (vgl. allgemein zu Mietzuschlägen bei Mietspiegelwerten: Schmidt-Futterer / Börstinghaus, Mietrecht, 7. Auflage § 2 MHG, Rdn. 360 ff.; Wullkopf WM 96, 455 ff.; Voelksow WM 93, 21 ff.)

c) Zusätzliche Auskunftsmöglichkeiten der MD

Über die geschilderten Auskünfte des MEA e. V. hinaus bietet der Gesetzgeber in § 558 e BGB erweiterte Möglichkeiten der Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete. Wie beschrieben, beschränkt sich der MEA e. V. auf die Benennung von identifizierbaren Vergleichswohnungen. Das Gesetz läßt jedoch „Auskünfte“ genügen, „die für einzelne Wohnungen einen Schluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen“. Mit dieser Formulierung gibt der Gesetzgeber zu erkennen, daß allein mit der Aussage der MD unter Hinweis auf die bei ihr vorhandenen Daten und der entsprechend der Anfrage vorgenommenen Zuordnung die Möglichkeit besteht, Rückschlüsse auf die ortsübliche Miete zu ziehen. Es genügen also auch anonymisierte Vergleichswohnungen (Börstinghaus/Eisenschmid a. a. O. Seite 341).

Wegen der Gesetzesformulierung dürfte es auch genügen, ganz auf die Benennung von Vergleichswohnungen zu verzichten und lediglich den auf empirischer Basis entstandenen Mittelwert des abgefragten Datenfeldes darzustellen. Wichtig wäre dabei nur, daß bei der Auskunft der MD die einzelnen Daten des Anfragers für die Wohnung, für die er die ortsübliche Vergleichsmiete mitgeteilt haben will, wiederholt werden. Damit hat der Anfrager die Kontrolle, daß die MD tatsächlich alle von ihm genannten Werte berücksichtigt hat. Genauso wichtig sind diese Informationen in der Auskunft für den anderen Vertragspartner.

1. Beispiel: Will der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen an den Mieter richten, wird er dies in Textform tun und das Auskunftsschreiben der MD beifügen. Daraus müssen sich alle für die Wohnung des Mieters maßgeblichen Daten ergeben, so daß dieser erkennen kann, ob die Daten für seine Wohnung richtig abgefragt wurden.

2. Beispiel: Der Mieter holt die Auskunft ein, um das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, das lediglich unter Benennung von 3 Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand gestellt wurde, zu überprüfen.

Die Auskunft der MD könnte in den Beispielfällen für Hannover wie folgt lauten:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete für die von Ihnen abgefragte Wohnung mit folgenden Merkmalen:

- Stadtteil: Döhren
- Ausstattung: Mit Bad und Heizung sowie Isolierverglasung
- Baujahr: 1975
- Lage: gut
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Größe: 70 qm

liegt bei 10,50 DM/qm ohne Betriebskosten. Zu- und Abschläge sind über die in dieser Auskunft genannten Angaben nicht berücksichtigt.“ Sodann sind Hinweise zu den Zu- und Abschlägen zu geben, soweit das gewünscht wird.

So etwa könnte eine 3. Auskunftsmöglichkeit der MD neben der Benennung von identifizierbaren oder anonymen Vergleichswohnungen aussehen. Verfügt die MD nicht über genügend Vergleichswerte, muß sie einen zusätzlichen Hinweis auf die nur bedingte Aussagekraft bringen. Enthält das maßgebliche Datenfeld keine Werte, ist auch keine konkrete Auskunft möglich.

8. Wirtschaftliche Existenzfähigkeit der Mietdatenbank

Die Existenzfähigkeit hängt von einer wirtschaftlichen Geschäftsführung, der Akzeptanz bei Vermietern und Mietern, sowie der Marktlage ab.

Im Unterschied zu Mietspiegeln muss bei der MD ein ständiger Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten werden. Sie muss dauernd erreichbar sein, neue Anfragen sichten und auswerten, die Datensammlung weiterführen und ständig neu aufbereiten. Beim MEA e.V. in Hannover werden dafür zwei Halbtagskräfte beschäftigt. Zu den Personalkosten kommen Bürokosten. Der finanzielle Gesamtaufwand dürfte bei einer mittelgroßen Stadt kaum unter 100.000,- DM pro Jahr liegen, in Hannover ist er höher.

Die Kosten für eine Auskunft hängen sehr von der Zahl der Anfragen ab. Beim MEA e.V. gab es in den Jahren der Wohnungsnot 1991 – 1995 rund 2.000 Anfragen, teilweise darüber, in Zeiten des ausgeglichenen Wohnungsmarktes wie 2001 jedoch unter 1.000 Anfragen. Demzufolge müsste die Auskunftsgebühr für eine Anfrage bei mindestens 150,- DM liegen, wenn sich die MD wirtschaftlich selbst tragen soll. Tatsächlich beträgt die derzeitige Auskunftsgebühr des MEA e.V. 90,- DM bei Nennung von drei Vergleichswohnungen bzw. 105,- DM bei vier und 120,- DM bei fünf Vergleichswohnungen. Dabei gibt die Stadt Hannover einen nicht unerheblichen Zuschuß zum Wirtschaftsbetrieb des Vereins. Trotzdem hat sich auf seiten der Mieter bei Nachfragen immer wieder herausgestellt, dass ihnen die Gebühr zu hoch ist und deswegen der Verein nicht in Anspruch genommen wird (deutliche Kritik an den Gebühren einer MD übt z.B. Rips, WM 99, 613, 616). Auch Vermieter scheuen das Risiko, wenn sie damit rechnen müssen, dass ihre Mieten bereits bei der ortsüblichen Miete oder darüber liegen und deswegen ein beabsichtigtes Mieterhöhungsverlangen nicht erfolgversprechend ist. Sind bei einer Anfrage Vergleichswohnungen nicht nachweisbar, weil das entsprechende Datenfeld keine oder nicht genügend Objekte aufweist, werden 30,- DM Bearbeitungsgebühr fällig.

Angesichts der schwierigen Kostensituation dürfte kaum zu erwarten sein, dass es bei MD zu einem Konkurrenzkampf mehrerer Anbieter kommt (so aber Behrens WM 97, 77,80). Im Gegenteil: Nicht selten wird die finanzielle Hilfe der Gemeinde zumindest in Zeiten eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes vonnöten sein, um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einer MD aufrecht zu erhalten. Diese Feststellung führt zu der Überlegung, ob es nicht sinnvoll sein kann, dass die Interessenverbände von Vermietern und Mietern in kleineren Städten und Gemeinden zwar ein gemeinsames Mietkataster aufbauen, jedoch kein eigenes Software-Programm unterhalten. So wäre es beispielsweise durchaus denkbar, dass Städte und Gemeinden im näheren oder weiteren Umfeld von Hannover die Datenaufbereitung über die EDV-Anlage des MEA e.V. vornehmen lassen. In Zeiten moderner Übertragungstechniken ist es ohne weiteres möglich, online die Daten hin- und herzusenden. Vielleicht kann die Entgegennahme von Auskunftsverlangen und die Versendung der Auskünfte auch von einem der Interessenverbände neben dem normalen Geschäftsbetrieb erledigt werden. Dadurch könnten die Kosten gesenkt werden.

Bei niedrigen Auskunftskosten sind Vermieter und Wohnungsunternehmen auch eher bereit, weitere Daten aus den letzten vier Jahren an die MD zu liefern, damit der Bestand ergänzt werden kann. Beim MEA e.V. verfährt man so, dass der Vermieter als Anfrager die Daten für alle ihm gehörenden Wohnungen im Hause liefern muss, wenn er eine Auskunft haben will. Mieter nennen die Daten ihrer Wohnung und werden im Rahmen der Auskunft zur ortsüblichen Miete gebeten, im Falle einer Mieterhöhung die neuen Daten mitzuteilen. Damit helfen sie, den laufenden Bestand, der sich ständig durch die mehr als vier Jahre alten Mieten verringert, wieder aufzufüllen. Wohnungsunternehmen werden darüber hinaus gebeten, ihre Gesamtbestände kostengünstig zur Verfügung zu stellen. Die meisten Daten kommen allerdings dadurch zusammen, dass die bei den Interessenverbänden neu eintretenden Mitglieder verpflichtet werden, den Erfassungsbogen (s.o. 4) kostenlos auszufüllen und seinem Verband zu übergeben.

Interesse an der MD hat natürlich auch die Gemeinde, wenn es eine stadteigene Wohnungsbaugesellschaft mit freifinanziertem Wohnungsbestand gibt. Zusätzlich hat sich der MEA e.V. als nützlich im Zusammenhang mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungsverfahren erwiesen.

Andererseits wird die hannoversche Mietdatenbank bisher wenig von den Gerichten in Anspruch genommen. Dies wird vermutlich wegen der nicht hinreichend gesicherten repräsentativen Übersicht über die Marktdaten so bleiben.

9. Zusammenfassung

- Die Einrichtung von Mietdatenbanken ist sinnvoll, da sie auf jeden Fall erhebliche Vorteile gegenüber der Benennung von drei Vergleichswohnungen bzw. der Vorlage eines Sachverständigengutachtens hat und gegenüber Mietspiegeln aktueller ist.
- Mietdatenbanken müssen auf breite Füße gestellt werden. Auch wenn der Gesetzgeber nur geringe Anforderungen an deren Einrichtung stellt, sollten Gemeinde sowie die Interessenvertretungen von Haus- und Grund und Mietern zusammenwirken, wobei wünschenswert ist, dass auch Maklerverbände, Wohnungsunternehmen u.a. sich anschließen.
- Die Datenbeschaffung in der jeweiligen Gemeinde muss sorgfältig, auf solider Basis und möglichst fehlerfrei erfolgen. Eine repräsentative Datenerhebung wird es in der Regel aus Kostengründen nicht geben.
- Auskünfte aus der Mietdatenbank sollten in mehreren Qualitätsstufen angeboten werden.
- Weil die Erstellung und Erarbeitung sowie Vermarktung der Daten kostenintensiv ist, muss die Mietdatenbank als Service-Unternehmen darauf achten, das Datenmaterial kostengünstig zu beschaffen. Der Glaube, man könne mit Mietdatenbanken viel Geld verdienen, dürfte sich in den meisten Fällen als nicht begründete Hoffnung erweisen.

- Nur wenn die Mietdatenbank eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung gewinnt, wird sie wirtschaftlich überleben können. Dazu gehört auch, dass die Auskunftskosten vertretbar sind.

- Solange der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Verfügung stellt, drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens zu benennen, wird es für Mietdatenbanken schwer sein, sich am Markt zu behaupten.

- Auf die Zukunft gerichtet sollte es gelingen, über einzelne Gemeinden hinaus zu denken. Sinnvoll erscheint ein überregionaler Verbund, der auf eine gemeinsame EDV mit entsprechender Software zugreifen kann, um die in den interessierten Gemeinden gesammelten Daten zu erfassen und nach deren Bedürfnissen aufzubereiten und auszuwerten.

