

Anlage A – Erhebungsmerkmale der Umfrage

Die Erhebungsmerkmale der Umfrage ergeben sich gemäß der im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Artikel 238 § 2 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a bis f definierten Merkmale.

(1) Zur Beurteilung der Lage

- a) Merkmale zur stadträumlichen Lage (z.B. Grünanlagen, Sozioökonomische Kennzahlen)
- b) Wohnlageneinstufung, z. B. mittels Bodenrichtwert oder qualitativer Lagebeurteilung
- c) Art der Bebauung
- d) Überwiegende Geschossanzahl der Nachbargebäude
- e) Verkehrsaufkommen
- f) Belastungen durch Industrie und Gewerbe
- g) Erreichbarkeit von ausgewählten Einrichtungen der Infrastruktur

(2) Zum Gebäude

- a) Bauweise
- b) Baujahr
- c) (Teil-)Modernisierungsmaßnahmen und Jahr der Modernisierung
- d) Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- e) Anzahl der Geschosse im Gebäude
- f) Barrierefreiheit
 - Personenaufzug
 - Zugänglichkeit von Gemeinschaftsbereichen
 - Zugänglichkeit zur Wohnung
- g) Energetische Beschaffenheit
 - Wärmedämmung
 - Energieausweis
- h) Zustand und Gesamteindruck
- i) verfügbare gemeinschaftlich genutzte Nebenräume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen:
 - Keller, Fahrradkeller, Boden, Gewerberäume, Abstellräume
 - Wascheinrichtung, Waschküche, Trockenraum, Trockenplatz
 - Garage oder Stellplatz
 - Hausgarten/Hausterrasse
 - Spielplatz
 - Sonstige Einrichtungen
- j) Gebäudesicherheit
- k) (Teil-)gewerbliche Nutzung des Gebäudes

(3) Zur Wohnung

- a) Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme)
- b) Lage der Wohnung im Gebäude
- c) Fläche der Wohnung in qm
- d) Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm
- e) Heizungsart, Energieträger, Regelungstechnik, Installation
- f) Art der Warmwasserversorgung
- g) Sanitärausstattung (Bad, WC)
- h) Küchenausstattung
- i) Fußbodenbelag
- j) Anschlüsse für elektronische Medien
- k) Internetanschluss
- l) Stuck oder andere aufwändige Wand- und Deckengestaltung
- m) Türöffnungs-, Gegensprechanlage
- n) (Teil-)Modernisierungsmaßnahmen und Jahr der Modernisierung
- o) Fensterverglasung
- p) Fliesenarbeiten
- q) Lüftungsanlage
- r) Sonnenschutz
- s) Türen und Schlösser
- t) Zuschnitt der Wohnung
- u) energetische Ausstattungsmerkmale

- v) barrierefreie Ausstattungsmerkmale
- w) verfügbare privat genutzte Nebenräume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen:
 - Balkon, Loggia, Terrasse
 - Dachterrasse, Wintergarten, Garten
 - Keller, Fahrradkeller, Abstellräume, Boden
 - Garage oder Stellplatz

(4) zum Mietverhältnis

- a) Nettokaltmiete
- b) kalte Betriebskosten und deren Zusammensetzung
- c) warme Betriebskosten
- d) Art der Abrechnung der Betriebskosten
- e) Modernisierungskosten-Umlagen
- f) Beginn des Mietverhältnisses
- g) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen der Betriebskosten nach §560 BGB
- h) Angaben zum im Mietvertrag inkludierten Zusatzleistungen und Zuschläge (Art und Zahl der Stellplätze, Einbauküche)
- i) Art des Vermieters
- j) Art des Mietvertrages
- k) Gesamtmiete und Gesamtbetriebskosten

(5) Liegen beide der unter Abs. (4) Nr. f) und g) genannten Datumsangaben außerhalb des Betrachtungszeitraumes (mehr als 6 Jahre vor dem für die Erhebung verbindlichen Stichtag), so werden keine weiteren Merkmale erhoben. In diesen Fällen werden die gesammelten Daten durch die Erhebungsstelle unverzüglich nach Feststellung der fehlenden Mietspiegelrelevanz gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.

Anlage B – Hilfsmerkmale zur Umfrage

(1) Hilfsmerkmale sind

- a) Anschrift der Wohnung
- b) Namen, Vornamen und Anschriften der Vermieter*innen und Mieter*innen
- c) Zählernummer
- d) Pseudonym. Das Pseudonym dient als Zugangscod für die Teilnahme am Onlinefragebogen sowie in Kombination mit anderen Hilfsmerkmalen als Indikator für die Registrierung des Rücklaufes und um Doppelerhebungen zu vermeiden.

(2) Zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz werden folgende Filtermerkmale erhoben.

- a) Wohnverhältnis entspricht einer Untermiete oder Wohnen im Eigentum
- b) Die Wohnung wird von anderen Mietparteien mit eigenem Mietvertrag genutzt
- c) Ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung
- d) Möblierte oder teilmöblierte genutzte Wohnung
- e) Nettokaltmiete enthält weitere, nicht gesondert ausweisbare Beträge
- f) Die Miethöhe wurde durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt.
- g) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Mieter*in und Vermieter*in, ein zwischen Mieter*in und Vermieter*in bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den*die Mieter*in.
- h) Vorliegen eines auf 6 Monate befristeten Mietvertrages

(3) Bei Vorliegen eines der unter Abs. 2 Buchstabe a) - h) abgefragten Merkmale werden keine weiteren Merkmale erhoben. In diesen Fällen werden die gesammelten Daten durch die Erhebungsstelle unverzüglich nach Feststellung der fehlenden Mietspiegelrelevanz gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.