

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietspiegelbefragung verlangt Auskunft: Als Vermietung die richtigen Wohnungs- und Mietdaten liefern

Eine Mietspiegelbefragung kann verpflichtend sein. Ordne Mietart, Miethöhe, Änderungen und Wohnungsmerkmale dem tatsächlich verlangten Stand zu.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Schreiben verlangt Angaben zu einer vermieteten Wohnung für einen qualifizierten Mietspiegel. In der Akte liegen der ursprüngliche Vertrag, spätere Mietänderungen und ein Kontoauszug mit einem Gesamtbetrag. Wer jetzt nur den letzten Zahlungseingang überträgt, kann eine falsche Mietangabe liefern. Die konkrete Aufgabe ist eine zutreffende Erhebungsantwort zur ausgewählten Wohnung.

Erst feststellen, wer welche Befragung durchführt

Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtet bei Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und seiner Anpassung mittels Stichprobe auf Verlangen zu bestimmten Auskünften. Absatz 1 betrifft Eigentümer und Mieter bei Vermietungsstatus und Wohnungsanschrift; Absatz 2 nennt Vermieter und Mieter für weitere Merkmale. Die Pflicht kann nach Absatz 3 auch gegenüber beauftragten Stellen bestehen. [\[PFLICHT\]](#)

Unsere Empfehlung: Gleiche die bezeichnete Erhebung und den Dienstleister über die unabhängig aufgerufene amtliche Internetseite der zuständigen Stelle ab. Ein Institutsname statt eines Behördennamens macht die Anfrage nicht automatisch verbindlich. Umgekehrt belegt ein fremdes Logo keine Beauftragung. Notiere die konkrete Wohnung, Kennung, Antwortfrist und den vorgesehenen Rückweg. Die örtliche Aufforderung muss tatsächlich geprüft werden; dieser Beitrag nennt keine bundesweit einheitliche Antwortfrist.

Ein abgegrenztes Praxisbeispiel liefert Berlin: Die Senatsverwaltung benannte in ihrer Mitteilung vom 20. August 2025 das beauftragte ALP-Institut und beschrieb die damalige Erhebung von September bis Dezember 2025. Vermietende wurden schriftlich beziehungsweise online befragt. [\[BEISPIEL\]](#) Das belegt diesen historischen Ablauf, keinen heute offenen Berliner Befragungszeitraum und keine Zuständigkeit für andere Gemeinden.

Die gefragten Merkmale aus der Akte zusammensetzen

Artikel 238 § 2 Absatz 2 unterscheidet Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale. Zu den abgefragten Sachangaben gehören unter anderem Mietbeginn, letzte Mieterhöhung mit der bezeichneten Ausnahme für § 560 BGB, Miethöhe und Mietart, Mietbindung, Wohnungsmerkmale einschließlich energetischer Beschaffenheit und besondere Gründe einer Mietermäßigung. Anschriften und Namen sind gesondert bezeichnet. [\[PFLICHT\]](#)

Lege für jede Frage den verlangten Bezugszeitpunkt und den passenden Nachweis daneben. Verwende die Definitionen der konkreten Erhebung: Eine heutige Ausstattung kann vom Zustand am gefragten Stichtag abweichen. Ein unbekanntes Merkmal ist weder automatisch „nein“ noch die günstigste Tabellenkategorie. Kläre die vorgesehene Antwort für fehlende Informationen mit der Erhebungsstelle, bevor du einen Wert erfindest.

Fiktiver Fall: Gesamtzahlung und letzte Erhöhung passen nicht zum Fragefeld

Eine Vermieterin soll in einer erfundenen Erhebung den Stand am 1. Mai 2026 melden. Das Mietkonto zeigt 1.090 Euro monatlich. Die Unterlagen trennen jedoch 950 Euro Nettokaltmiete und 140 Euro Betriebskostenvorauszahlung. Die Nettokaltmiete gilt nach einer Erhöhung seit dem 1. November 2024. Zum 1. Juli 2026 wurde eine weitere Grundmietänderung auf 980 Euro vereinbart. Seit Januar 2026 war außerdem die Betriebskostenvorauszahlung von 120 auf 140 Euro erhöht worden.

Die Vermieterin erstellt folgende Zuordnung, bevor sie den Fragebogen ausfüllt:

- **Nettokaltmiete am 1. Mai** – Herangezogener Nachweis: Zu diesem Datum geltender Vertrags- und Änderungsstand; Ergebnis im fiktiven Fall: 950 Euro; der Zahlungseingang von 1.090 Euro ist kein Ersatzwert
- **Letzte relevante Mietänderung** – Herangezogener Nachweis: Datierte Änderungsschreiben nach Art der Änderung getrennt; Ergebnis im fiktiven Fall: 1. November 2024 für die im Beispiel erfragte Grundmieterhöhung bis zum Stichtag; weder die spätere Juli-Änderung noch die bloße Vorauszahlungsänderung ersetzt dieses Datum
- **Energetische Ausstattung am Stichtag** – Herangezogener Nachweis: Passende Objektunterlagen und tatsächlicher damaliger Zustand; Ergebnis im fiktiven Fall: Keine Übertragung einer erst später eingebauten Ausstattung

Die Zahlen sind erfunden. Welches konkrete Fragefeld welchen Zeitpunkt verlangt, ergibt sich aus der tatsächlichen Erhebung. Diese Arbeitsweise verändert keine vertragliche Miete und ersetzt keine Prüfung einer Mieterhöhung. Sie verhindert, dass Kontoumsatz, Änderungsdatum und Erhebungsmerkmal durcheinandergeraten.

Den verlangten Datensatz liefern und Rückfragen erreichbar halten

Artikel 238 § 3 begrenzt die Verarbeitung auf den erforderlichen Umfang. Er regelt unter anderem die frühe Trennung der Hilfsmerkmale sowie deren gesonderte Verarbeitung und Löschung unter den genannten Voraussetzungen; das gilt entsprechend für beauftragte Stellen. [\[DATEN\]](#) Daraus folgt keine pauschale Zusage, sämtliche Daten würden unmittelbar nach Absenden vernichtet.

Unsere Empfehlung lautet deshalb, die gefragten Angaben im bestätigten Verfahren zu übermitteln. Sende nicht vorsorglich vollständige Kontoauszüge, Ausweiskopien oder die ganze Mietakte. Wenn ein Nachweis zusätzlich verlangt wird, kläre dessen konkreten Umfang und den geeigneten Übermittlungsweg. Halte die abgegebene Antwort mit Bezugswohnung, Datum und verwendeten Nachweisen nachvollziehbar. Entdeckst du einen Fehler, nutze den bestätigten Korrekturkontakt mit Bezug auf die ursprüngliche Kennung, statt eine widersprechende zweite Meldung ohne Erklärung zu senden.

Die Aufforderung sollte nicht liegen bleiben: Artikel 238 § 4 erfasst auch fahrlässig unterlassene, verspätete, falsche oder unvollständige Auskünfte; möglich ist eine Geldbuße bis 5.000 Euro. [\[FOLGEN\]](#) Das ist keine automatische Sanktion in jedem unklaren Einzelfall. Bei Streit über Pflicht, Umfang oder Termin brauchst du rechtzeitig passende fachliche Klärung. Das Ergebnis dieser Aufgabe ist ein belegbarer Datensatz für die konkrete Erhebung – keine eigene Mietspiegeltabelle und keine neue Mietforderung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erhebende Stelle

Wer führt die Befragung durch, und in wessen Auftrag? Notiere, wie du das auf der amtlichen Seite geprüft hast.

02 / Wohnung und Kennung

Anschrift der ausgewählten Wohnung und die Kennung aus dem Schreiben.

03 / Antworttermin und Rückweg

Bis wann und auf welchem Weg soll laut Schreiben geantwortet werden?

04 / Gefragter Stichtag

Auf welchen Zeitpunkt beziehen sich die Fragen der Erhebung?

05 / Miete zum Stichtag

Welche Miete galt zum Stichtag laut Vertrag und Änderungen? Trenne sie von Vorauszahlungen und Kontoumsatz.

06 / Letzte relevante Mietänderung

Datum und Art der letzten Mietänderung vor dem Stichtag, mit dem passenden Schreiben als Nachweis.

07 / Ungeklärte Merkmale

Welche Fragen kannst du mit deinen Unterlagen nicht sicher beantworten? Notiere die Rückfrage an die Erhebungsstelle.

08 / Abgabe und Beleg

Wann hast du geantwortet, mit welchen Nachweisen, und wo liegt deine Kopie?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PFLICHT] Art. 238 § 2 EGBGB – Auskunftspflichten

. Abruf am 17.10.2026.

[DATEN] Art. 238 § 3 EGBGB – Datenverarbeitung

. Abruf am 17.10.2026.

[FOLGEN] Art. 238 § 4 EGBGB – Bußgeldvorschriften

. Abruf am 17.10.2026.

[BEISPIEL] Berlin: Start der Datenerhebung für den Mietspiegel 2026, Mitteilung vom 20.08.2025

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0120-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.