

§ 19 MsV — Wohnlagen

Mietspiegelverordnung

Stand: 01.07.2022 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel nur dann zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

(3) Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sind diese exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

(4) Soweit wohnwertrelevante Lagemerkmale nicht bereits in eine Wohnlageneinteilung einbezogen wurden oder soweit die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage wesentlich abweicht, können wohnwertrelevante Lagemerkmale durch Zu- oder Abschläge zum Ergebniswert oder innerhalb der nach § 15 Absatz 1 oder § 16 Absatz 3 gebildeten Spanne berücksichtigt werden.

(5) Die Einteilung von Wohnlagen muss in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. In einem früheren Mietspiegel gebildete Wohnlageneinteilungen können fortgeschrieben werden, wenn

1. die Dokumentation für den früheren Mietspiegel eine Dokumentation nach Satz 1 enthält und
2. eine Plausibilitätsprüfung erfolgt, die geänderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Die Voraussetzung des Satzes 2 Nummer 1 muss nicht gegeben sein für qualifizierte Mietspiegel, deren Stichtag innerhalb von zwei Jahren nach dem 1. Juli 2022 liegt. Die Durchführung der Plausibilitätsprüfung und ihre Ergebnisse sind in der Dokumentation zu erläutern.

Zitiervorschlag: § 19 MsV

Quelle: Bundesamt für Justiz, abgerufen 02.07.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist das Bundesgesetzblatt

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/gesetze/MsV/19>