



\* 8 0 7 7 6 2 - 5 5 6 1 3 4 0 - 0 0 1 \*

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG  
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



# Neuer Städtischer Wohnungsmarktbarometer

## Weiteres Indiz für Manipulation des Münchner Mietspiegels

Zur Darstellung der Münchner Wohnungsmieten gibt es in München zwei städtische Statistiken: Den Münchner Mietspiegel, herausgegeben vom Sozialreferat und den Münchner Wohnungsmarktbarometer, herausgegeben vom Planungsreferat.

**Der Unterschied:** Der Mietspiegel ist für die Mietpreisgestaltung verbindlich; der Wohnungsmarktbarometer nicht. Weiterer Unterschied: In den Wohnungsmarktbarometer fließen nur die Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen ein. In den Mietspiegel fließen neben Neuvertragsmieten auch Bestandsmieten, d.h. Mieten ein, die nicht neu vereinbart, sondern in den letzten vier Jahren lediglich geändert worden sind. Diese liegen i.d.R. niedriger als die neu vereinbarten Mieten.

**Die Folge:** Die Durchschnittsmiete des Mietspiegels liegt somit immer niedriger als die Durchschnittsmiete des Wohnungsmarktbarometers. Dies ist vom Gesetzgeber so gewollt und prinzipiell auch kein Grund zur Beanstandung. Dementsprechend wird von Stadt und Mietvertretern auch regelmäßig argumentiert, dass man Mietspiegel und Wohnungsbarometer nicht miteinander vergleichen könne.

### Schräge Argumentation

Dies ist allerdings nur die halbe Wahrheit. Interessant wird es bei näherer Betrachtung: In den Mietspiegel sind ja nicht nur geänderte Bestandsmieten, sondern eben auch Neuvertragsmieten eingeflossen. Für die

se gibt es keinen plausiblen Grund, warum sie nicht mit den im Wohnungsmarktbarometer veröffentlichten Neuvertragsmieten verglichen werden könnten. Ein Vergleich führt zu einem erstaunlichen Ergebnis: Die Neuvertragsmieten, die in den Münchner Mietspiegel 2017 eingeflossen sind (besser: einfließen durften), liegen im Durchschnitt bei 12,51 Euro/qm. Dies wurde uns mit Schreiben des Sozialreferats vom 03.03.2017 mitgeteilt.

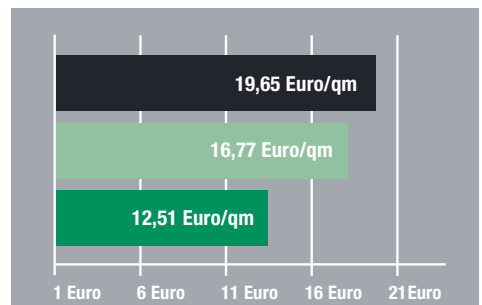
„... Die Anzahl und Höhe der in den Mietspiegel für München 2017 eingeflossenen Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre bzw. der in den letzten vier Jahren geänderten Bestandsmieten stellt sich wie folgt dar: Es sind 1.079 Neuvertrags- und 2.075 geänderte Bestandsmieten in den Mietspiegel für München 2017 eingeflossen. Die Neuvertragsmieten lagen dabei im Durchschnitt bei 12,51 Euro, die Bestandsmieten bei durchschnittlich 10,57 Euro ...“ Auszug aus dem Schreiben des Sozialreferats vom 03.03.2017.

Die tatsächlichen Neuvertragsmieten lagen lt. Städtischem Wohnungsmarktbarometer 2017, der vor kurzem erschienen ist, bei 16,77 Euro/qm; bei Erstbezug sogar bei 19,65 Euro/qm; im Durchschnitt somit bei 18,21 Euro/qm.

**Zum Vergleich:** Mietspiegel: 12,51 Euro/qm  
**Differenz:** 5,70 Euro/qm. Diese verringert sich auch bei Berücksichtigung des gesetzlichen 4-Jahreszeit-

raums, der dem Mietspiegel zugrunde zu legen ist, nicht signifikant.

### Neuvertragsmieten 2017



■ laut Wohnungsmarktbarometer 2017 (für Erstbezug)  
■ laut Wohnungsmarktbarometer 2017 (für Bestand)  
■ laut Münchner Mietspiegel 2017

„... Die Erstbezugsmieten in München sind weiterhin auf hohem Niveau und liegen im Jahr 2017 im Durchschnitt bei 19,65 Euro je Quadratmeter, im Vergleich zum Vorjahr sind sie um rund 3,9 Prozent gestiegen. Dies ist eine deutlich moderatere Entwicklung als noch im Zeitraum 2015 bis 2016, in dem die Mieten im Erstbezug um 11,2 Prozent gestiegen sind. Bei den Wiedervermietungsmieten ist der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr mit rund 6,7 Prozent etwas höher als beim Erstbezug und fällt ähnlich hoch wie zwischen den Jahren 2015 und 2016 aus (6,3

Prozent). Damit liegt die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete nun bei 16,77 Euro je Quadratmeter ...“ Auszug aus der Pressemitteilung der Stadt (13.11.2017; www.muenchen.de).

**Die Folge:** Wird eine Wohnung zu einer Miete laut Städtischem Wohnungsmarktbarometer vermietet, z.B. für 16,- Euro/qm, liegt bereits ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor, weil die Miete danach nur maximal 10% über dem Mietspiegel liegen dürfte.

### Absurde Forderungen

Von Mieterverbänden – und vielen Politikern, die von den Mietern gewählt werden wollen – wird eine Verschärfung der Mietpreisbremse gefordert u.a. dahin gehend, dass der Vermieter bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse zur Rückzahlung der „zu viel gezahlten“ Miete nicht erst ab Rüge des Mieters, sondern bereits ab Vertragsabschluss verpflichtet sein soll.

Im Beispielsfall – Neuvermietung für 16,- Euro/qm – wäre der Vermieter zur Rückzahlung der „zu viel gezahlten“ Miete verpflichtet, obwohl er sogar weniger verlangt hat als die Stadt in ihrer eigenen Statistik ausweist – ein absurdes Ergebnis.

### Klage auf Auskunft

Nachdem von der Stadt bisher keine plausible Erklärung dafür zu erhalten war, warum die Mietspie-

gelwerte derart eklatant unter den tatsächlich gezahlten Mieten liegen, hat Haus + Grund München beim Bayerischen Verwaltungsgericht München eine Klage auf Offenlegung der in den Mietspiegel eingeflossenen Mietdaten eingereicht, ferner auf Auskunft darüber, warum von den 41.289 erhobenen Mietdaten nur 3.154, d.h. 8% in den Mietspiegel einfließen durften.

Schließlich gibt es zahlreiche – allerdings gesetzeswidrige – Möglichkeiten, die Mietspiegelwerte nach unten zu drücken; so z.B. durch Aufnahme überproportional vieler niedriger Mieten, die insbes. bei Genossenschaften und im – häufig durch Gesellschafterbeschlüsse preislimitierten – städtischen Wohnungsbestand zu finden sind; ferner durch Eliminieren von „zu hohen“ Mieten oder auch durch Aufnahme der Mietdaten von preisgebundenen Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen) oder anderweitig preislimitierter Wohnungen, z.B. in Enthaltungsgebieten, die durch Vereinbarung zwischen dem Vermieter und der Stadt preislimitiert sind.

Nachdem das Verwaltungsgericht diese Klage auf Offenlegung der Mietdaten im Sinne der Stadt mit einer sehr formalistischen Begründung abgewiesen hat, wird Haus + Grund München in Kürze eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Münchner Mietspiegels 2017 einreichen.

# Bayern ohne Mietpreisbremse

## Nachbesserungsversuch der Staatsregierung gescheitert

Das Urteil des AG München, wonach in München keine Mietpreisbremse existiert, wurde inzwischen vom LG München I mit Urteil v. 06.12.2017 bestätigt. „Den Stein ins Rollen“ gebracht hatte die Popularklage von Haus + Grund München gegen die bayerische Mietpreisbremse-Verordnung.

In diesem Verfahren hatte der Bayerische Verfassungsgerichtshof am 04.04.2017 zwar den Antrag auf Feststellung der Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse abgewiesen, in den Gründen der Entscheidung der Bayerischen Staatsregierung aber die Leuten gelesen: Sie habe bei Erlass der Verordnung die zwingenden Vorgaben missachtet, die der Bundesgesetzgeber den Ländern auferlegt hat. So wurde u.a. versäumt, detailliert zu begründen, warum in bestimmten Städten und Gemeinden eine solche Preisbremse gelten soll. Die Zivilgerichte müssten nun im Einzelfall prüfen – so der Verfassungsgerichtshof – ob diese Mängel zur Unwirksamkeit der Verordnung führen.

Dies hat das AG München in seinem ausführlich begründeten Urteil vom 21.06.2017 getan und entschieden, dass die bayerische Verordnung jedenfalls für München keine Anwendung findet. Das LG München I hat diese Auffassung jetzt bestätigt, allerdings offen gelassen, ob dies auch für künftige Fälle oder nur für den entschiedenen Fall gilt, dem noch die alte Fassung der bayerischen Verordnung zugrunde lag.

### Auch 2. Versuch gescheitert

Die Bayerische Staatsregierung hat nämlich inzwischen „auf Anregung“ des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs nachgebessert und mit der „ergänzenden



Begründung“ vom 24.07.2017 zur Mieterschutzverordnung (Bayerisches Justizministerialblatt BayJMBl. vom 26.07.2017, S.90 ff) eine ausführliche Begründung der Verordnung nachgeschoben. Dies wirft allerdings die juristische Frage auf, ob eine missglückte Verordnung überhaupt durch eine Behebung der Mängel „repariert“ werden kann oder ob man sie hätte neu erlassen müssen. Zu dieser Frage hat Haus + Grund München

ein umfangreiches Rechtsgutachten eingeholt.

**Ergebnis:** Nur der vollständige Neuerlass von Verordnung und Begründung hätte zu einer Rechtswirksamkeit führen können, die vorliegende, nachgeschobene Begründung kann die missglückte Verordnung nicht heilen. Jetzt existiert zwar eine (möglicherweise) ausreichende Begründung, aber keine Rechtsnorm, so

Professor Dr. Christoph Brüning, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaften an der Universität Kiel und Richter am Landesverfassungsgericht Schleswig-Holstein, in seiner ausführlichen Begründung. Dieser Auffassung haben sich inzwischen das AG Hamburg (Urteil v. 09.10.2017) sowie namhafte Kommentatoren angeschlossen – so z.B. Professor Ulf Börstinghaus von der Universität Bielefeld

in der Novemberausgabe der Zeitschrift des Deutschen Mieterbundes: „Leidet die Rechtsverordnung an einem Begründungsmangel, dann ist sie rechtswidrig und damit unwirksam. Eine – nachträgliche – Heilung eines solchen Begründungsmangels ist nicht möglich!“

Über die Gründe, warum die Bayerische Staatsregierung nicht den sicheren Weg über einen Neuerlass von Verordnung und Begründung gegangen ist, sondern sich auf juristisches Glatteis gegeben hat, kann nur spekuliert werden. Vielleicht spielen gewisse Eitelkeiten eine Rolle: Bei einem kompletten Neuerlass hätte man ja indirekt Fehler eingeräumt; dagegen kann bei der jetzt nachgeschobenen Begründung argumentiert werden, die ursprüngliche Begründung wäre ja durchaus ausreichend gewesen – so hat die Staatsregierung bereits in dem von Haus + Grund München geführten Popularklageverfahren argumentiert – nur den pingeligen Gerichten habe dies nicht genügt; deshalb habe man eben eine „ergänzende Begründung“ geliefert.

### Fazit: Derzeit existiert in Bayern keine Mietpreisbremse.

Ihre Münchner Haus + Grund Experten auf dem Foto: (v.l.n.r.): Reihe vorne: RA Harald Spöth, RA Michael Koch – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender Haus + Grund München, RAIn Ariane Schlegel, RAIn/StBin Agnes Fischl, RAIn Claudia Finsterlin, RAIn Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAIn Martina Westner, RAIn Melanie Sterns-Kolbeck, RA Simon Koch, RA Detlef Sterns, RA Francesco di Pace; Reihe mitte: RAIn Andrea Nassemann, RA Georg Hopfensperger, RAIn Birgit Noack, RAIn Kathrin Gerber, Dipl.-Ing. Andreas Heisler, RA Martin Sauer, RA Stefan Spangenberg, RA Bernhard Stocker, Dipl.-Arch. Andrea Lange; Reihe hinten: RA Dr. Benjamin Merkel, Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann, RAIn Astrid Congiu-Wehle

Zum 10. Mal in Folge ausgezeichnet als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v. l.: Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

1879 - 2017 **138** JAHRE

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**  
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

- 40.000 Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich
- 22 Spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- 32.000 Mitglieder in München und Umgebung
- 11 Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt
- 420.000 Wohnungen und Geschäftsräume
- 39.000.000 Datenbeiträge für Mieter-Bonitätscheck

**AUSZEICHNUNG FÜR HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.120 auf insgesamt 31.260 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. Haus + Grund München hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart). Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen wurde der Verein 2017 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Verein des Jahres ausgezeichnet.

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | 🌐 www.hug-m.de