

# München muss Mietspiegel-Daten offenlegen

Verein Haus und Grund erringt vor Gericht einen Teilerfolg, Stadt sieht keine Auswirkungen

VON KLAUS VICK

Die Stadt muss einen Großteil der Daten, die dem Mietspiegel zugrunde liegen, offenlegen. Dies hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) entschieden. Damit wurde der Klage des Haus- und Grundbesitzervereins teilweise stattgegeben.

11,69 Euro beträgt laut aktuellem Mietspiegel die durchschnittliche Münchner Kaltmiete. Nach den gesetzlichen Vorgaben dürfen bei der Berechnung nur Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten im Zeitraum der vergangenen vier Jahre berücksichtigt werden. Die Datenbasis war vom Münchner Verein Haus und Grund jedoch angezweifelt worden, weshalb dieser Klage gegen die Stadt erhob und die Herausgabe der Daten forderte. Die Klage bezieht sich auf den Mietspiegel 2017. Haus und Grund geht davon aus, dass die amtliche Durchschnittsmiete, die als Grundlage für erlaubte Mieterhöhungen gilt, in München zu niedrig ist. In erster Instanz vor dem Verwaltungsgericht wurde die Klage abgewiesen, in zweiter Instanz vor dem VGH errangen die Hausbesitzer nun einen Teilerfolg.

Der Verwaltungsgerichtshof entschied am Montag, die Stadt müsse die anonymisierten Daten von mehr als 30 000 Wohnungen, die bei der Erstellung des Mietspie-



**Dorothee Schiwy**

Die Sozialreferentin rügt die Klage als „unmoralisch“. MS



**Rudolf Stürzer**

Der Vorsitzende von „Haus und Grund“ fordert Transparenz. KH



**Beatrix Zurek**

Die Mietervereins-Chefin sagt: Für Mieter ändert sich nichts. MS

gels aussortiert wurden und damit nicht in die Berechnung der Münchner Durchschnittsmiete einfließen, offenlegen. Außerdem müsse die Stadt die errechnete Nettokaltmiete sowie den Stadtbezirk der 3154 Wohnungen angeben, die für den Mietspiegel 2017 berücksichtigt wurden. Weitere Daten – etwa zur genauen Lage der Wohnungen – muss die Stadt dagegen nicht herausgeben. Das Statistikgeheimnis im

Hinblick auf die Offenlegung personenbezogener Daten sei strikt einzuhalten, hieß es vom VGH.

Ob der Streitfall sogar vor dem Bundesverwaltungsgericht landet, ist noch unklar. Das Sozialreferat will die ausführliche Begründung des Urteils abwarten und dann das weitere Vorgehen prüfen. Ungeduldet dessen forderte Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) den Verein Haus und Grund auf, „die Agitation ge-

gen den Mietspiegel einzustellen“. „Man muss sich schon fragen, welche Ziele jemand wirklich verfolgt, der behauptet, der Mietspiegel sei zu niedrig – und das in einer Zeit, in der Menschen reihenweise die Stadt verlassen, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können.“ Schiwy bezeichnete das Vorgehen von Haus und Grund als „unmoralisch“. Laut Schiwy hat die Stadt alle rechtlichen Vorgaben zur Er-

stellung des Mietspiegels eingehalten. Die Datenanalyse sei nach anerkannten wissenschaftlichen Standards vom Lehrstuhl für Statistik der LMU München erstellt worden. Schiwy: „Die Entscheidung des Gerichts hat deshalb auch keinerlei Auswirkungen für die Bürger.“ Auch die Vorsitzende des Mietervereins München, Beatrix Zurek, betonte, für die Mieter ändere sich erst mal nichts. Sie halte es für befremdlich, „dass Haus und Grund die Mieten offenbar noch weiter in die Höhe treiben will“.

In dem Verfahren geht es nicht um die Gültigkeit des Mietspiegels, sondern um die Herausgabe der Daten. Darauf verwies gestern Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Vereins Haus und Grund. „Wer sich über eine Klage, mit der nur die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für die Erstellung von Mietspiegeln überprüft werden soll, echauffiert und versucht, den Kläger in eine unmoralische Ecke zu drängen, befürchtet wohl, dass mit diesen Daten eben nicht alles in Ordnung ist“, sagte Stürzer. Jedem Bürger stehe zu, Handlungen des Staates und der Verwaltung von Gerichten überprüfen zu lassen. Er wirft der Stadt „Heimlichtuerei“ vor. In anderen Städten seien diese Daten zugänglich. „Es geht um Transparenz und nicht darum, Mieten in die Höhe zu treiben“, so Stürzer.

## An der Mietpreisbremse scheiden sich die Geister

Bundesjustizministerin Katarina Barley will die Mietpreisbremse verschärfen und **bis 2025 verlängern**. Das Instrument gilt aktuell bis 2020. Die SPD-Politikerin kündigte überdies an, dass Vermieter bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse künftig zu viel erhaltene Miete **rückwirkend zurückerzahlen** müssen. Bislang können Mieter dies erst ab dem Zeitpunkt verlangen, zu dem sie den Vermieter gerügt haben. Führende CDU-Politiker haben Barleys Vorstoß eine Absage erteilt. Nordrhein-Westfalens Regierungschef Armin Laschet nannte den Vorschlag ein Wahlkampfmanöver und wenig durchdacht. Der bayerische Wirt-

schaftsminister Hubert Aiwanger (Freie Wähler) sprach von „einem Schlag ins Gesicht für Eigentümer und Mieter gleichermaßen“. Eine rückwirkende Zahlungsverpflichtung schaffe eine gigantische Rechtsunsicherheit und verhindere Investitionen in Wohnraum. Die Mietpreisbremse war 2015 eingeführt worden, um rasant steigende Mieten in beliebten Wohngebieten einzudämmen. Ihr Kern: Die Miete bei Neuvermietungen darf nicht mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Kurios: In Bayern gilt die Bremse derzeit gar nicht, weil der Freistaat die zugehörige Verordnung fehlerhaft erlassen hat. KV