



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 05.02.2020

Realer Mietspiegel - Historie

Die Forderung nach einem Einfließen von allen d.h. auch alten Mieten in den Mietspiegel (sog. **realer** Mietspiegel) mit der Begründung, dass dies auch schon früher so gewesen sei, zeugt von einem schlechten Erinnerungsvermögen:

Vor Einführung des Begriffes der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im Jahre 1971 konnte eine Mieterhöhung durch eine sog. **Änderungskündigung** erfolgen d.h. der Vermieter konnte einen Mietvertrag wirksam befristen oder einen unbefristeten Mietvertrag ohne Angabe von Gründen wirksam kündigen und dem Mieter zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses einen neuen Mietvertrag mit einer höheren Miete anbieten – so wie es heute bei Geschäftsräumen z.B. bei Büros immer noch möglich ist.

Dies hat vielfach dazu geführt, dass sich Mieter die dann verlangte höhere Miete nicht mehr leisten konnten oder wollten und sich eine neue Wohnung suchen mussten. Zum Schutz der Mieter hat der Gesetzgeber daher mit den Wohnraumkündigungsschutzgesetzen vom 25.11.1971 und 18.12.1974 die Möglichkeit der Änderungskündigung abgeschafft und dem Vermieter im Gegenzug als **Ausgleich** für die Abschaffung der Änderungskündigung einen Anspruch auf Erhöhung bis zu einer **marktnahen** Miete gewährt, die der Vermieter bei einer Änderungskündigung auch hätte verlangen können. Als marktnah wurde ein Betrachtungszeitraum von drei Jahren angesehen, der durch das 4. Mietrechtsänderungsgesetz im Jahre 1993 auf vier Jahre verlängert worden ist. Zur Verhinderung von starken Mietpreissprüngen wurde dann im Jahre 1982 noch eine Kappungsgrenze von zunächst 30 % eingeführt, die später auf 20 % und dann nochmals auf derzeit 15 % reduziert wurde.

Im Ergebnis wurde durch die Gesetzesänderungen der Mieter vor dem Verlust seiner Wohnung geschützt – was richtig ist – und dem Vermieter als Ausgleich eine marktnahe Miete garantiert – was ebenfalls richtig ist.

Wer also fordert, das Rad zurückzudrehen und die Rechtslage vor Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete wiederherzustellen, muss konsequenterweise auch die Wiedereinführung der Änderungskündigung und die Abschaffung der Kappungsgrenze verlangen.

Die geforderte Erweiterung des Betrachtungszeitraums auf alle Mieten, würde zu dem im Wirtschaftsleben einzigartigen Ergebnis führen, dass sich der Preis für eine Leistung – hier: das Zurverfügungstellen einer Wohnung – nicht nach aktuellen marktnahen Tarifen bestimmt, sondern nach Tarifen, die vor sechs, acht oder zehn Jahren oder noch weiter zurückliegend, gegolten haben.

Eigentümer die z.B. einen Handwerker mit Reparaturen in der Mietwohnung beauftragen, können dessen Entlohnung nicht auf die vor vier, sechs oder zehn Jahren geltenden Stundenlöhne reduzieren. Zu Recht fordern Handwerker – wie auch alle anderen Arbeitnehmer, dass sie nach aktuellen marktnahen Tarifen entlohnt werden. Nichts anderes kann für die Leistung von Vermietern gelten, die Wohnraum zur Verfügung stellen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN