

INFOS FÜR EIGENTÜMER

HAUS + GRUND MÜNCHEN nimmt Stellung

HAUS+GRUND MÜNCHEN kämpft für die Belange der Eigentümer und Grundbesitzer. Vorsitzender Rechtsanwalt Rudolf Stürzer nimmt in seinen aktuellen Pressemitteilungen Stellung zu relevanten Immobilien-Themen, über die wir Sie nachfolgend informieren möchten:

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

Der reale Mietspiegel - Verschwendung von Steuergeldern

Erst im Mai vergangenen Jahres ist eine entsprechende Petition der Vereinigung „Auspekuliert“ an den Deutschen Bundestag kläglich gescheitert. Ziel der Petition war der sog. „reale“ Mietspiegel, den die Stadt jetzt mit Steuergeldern erstellt hat. Bei 50.000 Unterschriften hätte sich der Bundestag mit der Petition befassen müssen. Bis zum Ende der Unterzeichnungsfrist konnten allerdings nicht einmal 9.000 Bürger zu einer Unterschrift bewegt werden. Das wirft die Frage auf, ob das Sozialreferat mit der Erstellung eines solchen Mietspiegels überhaupt im Sinne ihrer Bürgerinnen und Bürger handelt. Die Bürgerinnen und Bürger finanzieren mit ihren Steuergeldern diesen Mietspiegel, der nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht und rechtlich daher ohne jede Bedeutung ist. Rechtlich unhaltbar ist dabei bereits die Tatsache, dass Mieten von Wohnungen, die mit staatlichen Mitteln gefördert wurden z.B. Sozialwohnungen in einen Topf geworfen werden mit Wohnungen, die von privaten Vermietern aus eigener Tasche finanziert wurden. Bei Erstellen dieses „realen“ Mietspiegels wurde wohl auch übersehen, dass das Gesetz per 01.01.2020 bereits in Richtung dieses „realen“ Mietspiegels geändert wurde, indem der sog. Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert wurde und somit auch ältere Mieten in den Mietspiegel einfließen. Eine weitere Ausdehnung des Betrachtungszeitraums auf alle Mieten wurde vom Deutschen Bundestag aus verfassungsrechtlichen Gründen abgelehnt. Als „politisches Druckmittel“ – wie ihn das Sozialreferat bezeichnet hat – taugt der Mietspiegel daher auch nicht mehr. Sinn und Zweck dieses „realen“ Mietspiegels ist wohl nur Stimmungsmache und Propaganda – finanziert mit Steuergeldern.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender

Volksbegehren Mietenstopp - Den Mietern geht es besser als den Bienen

Mit 51.983 hat das Volksbegehren „Mietenstopp“ die erste Hürde geschafft – bei ca. 5 Mio. Mietern in Bayern ein eher überschaubarer Erfolg. Bei dem Volksbegehren „Bienen“ waren es mit 94.700 in deutlich kürzerer Zeit fast doppelt so viele Unterschriften. Dieses Ergebnis bestätigt einmal mehr, dass die ganz große Mehrheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Nach den regelmäßigen von unserem Verband durchgeführten Umfragen liegt die Quote der zufriedenen bzw. sehr zufriedenen Mieter bei 90 bis 95 %. Daher dürfte es – vorsichtig ausgedrückt – „schwierig“ werden, dass sich jetzt innerhalb von 2 Wochen ca. 1 Mio. Bürgerinnen und Bürger zur Unterschrift veranlasst sehen werden. Ein Scheitern würde letztlich den Initiatoren auch eine juristische Blamage ersparen, nachdem dieses Volksbegehren rechtlich sowohl formell wegen fehlender Zuständigkeit des Landes als auch materiell rechtlich wegen fehlenden Inflationausgleichs verfassungswidrig ist.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de