



vom 08.10.2020

Mieten in München zu niedrig? Hausbesitzer klagen gegen Stadt

Das Verwaltungsgericht München verhandelt über den Mietspiegel der Landeshauptstadt. Der Haus- und Grundbesitzerverein wirft der Stadt vor, eine falsche Datengrundlage zu verwenden. Das Urteil könnte gravierende Folgen für Mieter haben.

Der Haus- und Grundbesitzerverein klagt gegen den Münchner Mietspiegel. Laut Haus und Grund sei der Mietspiegel falsch und damit zum Nachteil der Münchner Vermieter erstellt. Heute wird dazu am Münchener Verwaltungsgericht verhandelt.

Mietspiegel wichtig bei Mietpreisbremse

Der Mietspiegel spielt eine wichtige Rolle im Münchner Mietalltag. Sind sich Mieter und Vermieter uneins über die rechtlich mögliche Höhe der Miete, wird meist der Mietspiegel zur Hand genommen. Ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, muss für eine Mieterhöhung die im Mietspiegel festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete als Grundlage verwendet werden. Vermieter dürfen bei Neuvermietungen höchstens zehn Prozent über dieser Durchschnittsmiete liegen.

Vor Gericht hat der qualifizierte Mietspiegel Beweiskraft

Entscheidet sich eine Kommune, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, muss dieser nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und vom Gemeinderat verabschiedet werden. Durch eine repräsentative Umfrage wird erhoben, wie viel Miete die Einwohner einer Kommune zahlen.

Dabei dürfen aber nur Mieten in die Berechnung mit einbezogen werden, deren Mietverträge nicht älter als sechs Jahre sind. Zudem dürfen keine Mieten von geförderten Wohnungen, zum Beispiel Genossenschaftswohnungen, miteinbezogen werden. Der qualifizierte Mietspiegel ist für zwei Jahre gültig, danach muss er erneut berechnet werden. Er hat dann in der Regel vor Gericht Beweiskraft.

Haus und Grund: Stadt rechnet falsch

Allerdings glaubt der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein, dass die Stadt bei der Berechnung des Mietspiegels auch geförderte Mieten mit in die Berechnung des Mietspiegels 2019 einbezogen habe und die Daten grundsätzlich falsch erhebe.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach Ansicht des Hausbesitzervereins viel zu niedrig angesetzt und damit zum Nachteil der Vermieter. Deswegen die Klage vor dem Münchner Verwaltungsgericht. Die Stadt München bzw. das zuständige Münchner Sozialreferat bestreitet die Vorwürfe und ist zudem der Ansicht, dass die Klage unzulässig ist.

Auswirkungen selbst für den neuen Mietspiegel ab 2021 möglich

Entscheidet das Verwaltungsgericht nun im Sinne von Haus und Grund, dann hätte die Stadt München nur noch einen sogenannten einfachen und keinen qualifizierten Mietspiegel mehr vorzuweisen. Damit würde der Münchner Mietspiegel theoretisch seine Beweiskraft vor Gericht verlieren. Außerdem könnte sich die Entscheidung auch auf den neuen im Jahr 2021 fälligen Mietspiegel auswirken. Die Daten hierfür wurden bereits erhoben.

Da jedoch eine Corona-bedingte Verzerrung festgestellt wurde, hat der Stadtrat vergangene Woche beschlossen, nun den Mietspiegel 2021 mit Hilfe des Verbraucherindex fortzuschreiben. Als Grundlage hierfür dient der Mietspiegel aus dem Jahr 2019. Es wird also keine neue Befragung geben. Entscheidet das Verwaltungsgericht im Sinne des Haus- und Grundbesitzervereins, könnte das zur Folge haben, dass auch für das Jahr 2021 kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Für Mieter in München könnte es teuer werden

Eine weitere Folge könnte sein, dass sich Gerichtsverfahren, in denen es um Mieterhöhungen in München geht, um das dreifache verteuern könnten, befürchtet Volker Rastätter vom Mieterverein München. Denn liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor, kann ein Richter ein Gutachten in Auftrag geben, um so die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen. Solche Gutachten kosten zwischen 2.500 und 3.000 Euro, schätzt Rastätter vom Mieterverein.

Dazu kämen dann noch die üblichen Gerichtskosten von bis zu 1.500 Euro. Rastätter befürchtet, dass die hohen Gerichtskosten viele Mieter abschrecken und sie deswegen eine höhere Miete akzeptieren. Das wiederum könnte eine Preisspirale in Gang setzen, da sich dann schlussendlich auch die Durchschnittsmiete in München erhöhen könnte.