



vom 09.10.2020

Gericht weist Klage gegen Münchner Mietspiegel zurück

Das Verwaltungsgericht München hat zwei Klagen des Haus- und Grundbesitzervereins gegen den qualifizierten Mietspiegel der Stadt München zurückgewiesen. Der Streit ist damit aber noch nicht vom Tisch.

Falsch berechnet und deshalb zu niedrig sei der qualifizierte Mietspiegel der Stadt München: So sieht es der Haus- und Grundbesitzerverein und hatte deshalb Klage eingereicht. Das Verwaltungsgericht München hat die zwei Klagen am Donnerstag zurückgewiesen. Das teilte das Verwaltungsgericht dem BR auf Nachfrage mit.

Klage gegen Mietspiegel aus zwei Jahren

Der Haus- und Grundbesitzerverein München hatte gegen die qualifizierten Mietspiegel der Jahre 2017 und 2019 geklagt. Der Vorwurf: Die Stadt habe die Daten falsch erhoben und dazu noch unerlaubterweise Mieten von geförderten Wohnungen in die Erhebung der Mietspiegel einfließen lassen. Die Stadt widerspricht dieser Darstellung.

Verwaltungsrichter sehen Zivilgericht zuständig

In der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht München machten die Richter am Donnerstag deutlich, dass sie die Klage als unzulässig ansehen. Der Mietspiegel könne vor den Zivilgerichten eingeklagt werden, daher brauche es dazu keine Entscheidung eines Verwaltungsgerichts, sagte die Vorsitzende Richterin.

Haus- und Grundbesitzerverein will weiter klagen

Während die Stadt München die Entscheidung begrüßte, zeigte sich der Vorsitzende von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, in einer ersten Stellungnahme mit der Entscheidung des Gerichts unzufrieden. Stürzer machte deutlich, dass Haus und Grund durch alle Instanzen gehen wolle und notfalls bis zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig ziehen werde.

Kritik: Erhebung des Mietspiegels sei nicht transparent

Haus und Grund kritisiert seit Jahren, dass die Erhebung des Mietspiegels für Außenstehende nicht nachvollziehbar sei. Damit verbunden ist die Kritik, dass der Mietspiegel von Seiten der Stadt niedrig gerechnet werde, zum Nachteil der Vermieter. Die Stadt verweist darauf, dass der Münchner Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Standards erstellt sei.

Mietspiegel als Richtschnur und Obergrenze

Der Mietspiegel spielt eine wichtige Rolle im Münchner Miet-Alltag. 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 10 Prozent über dieser Durchschnittsmiete liegen.

Festgelegte Regeln für Erstellung eines Mietspiegels

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.