



Der Corona-Mietspiegel 2021

Die Corona-Pandemie mit ihren verheerenden Auswirkungen auf große Teile der Wirtschaft muss immer häufiger in gerade zu zynischer Art und Weise als Begründung für bestimmte Umstände herhalten, die auch vor Corona nicht anders waren. Jüngstes Beispiel: Die Erhebung der Daten zum Münchner Mietspiegel 2021. Diese sollen laut Presseberichten jetzt „weggeworfen“ werden. Begründung: Während des Lockdowns hätten überwiegend Gutverdiener mit hohen Mieten Zeit und Lust gehabt, die Fragebögen auszufüllen, während Mieter mit geringem Einkommen und niedrigen Mieten arbeiten mussten und oft keine Zeit für die Befragung hatten – eine reine Spekulation ohne sachliche Grundlage.

Dass politisch unbequem, weil zu hohe Mietdaten nach ihrer Erhebung „weggeworfen“ wurden, war vor Corona nicht anders. Auf diese Weise konnte man Mietspiegelwerte generieren, die 30 % bis 40 % unter den tatsächlich gezahlten Mieten liegen.

Seit dem von HAUS + GRUND MÜNCHEN erstrittenen Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13. Mai 2019 geht das allerdings nicht mehr ganz so einfach: Sämtliche erhobene Einzelmieten müssen von der Stadt jetzt offengelegt werden. Dann muss als Grund dafür, dass Daten unter den Tisch fallen dürfen eben Corona herhalten. Allerdings eröffnet die Stadt damit eine weitere juristische „Baustelle“ zur Frage, ob von einem Stadt-

ratsbeschluss zur Erhebung von Daten für den Mietspiegel 2021 aufgrund von reinen Spekulationen und Mutmaßungen auf die Alternative der Indexfortschreibung umgeschwenkt werden darf, wenn die bereits mit hohem finanziellen Aufwand vollständig erhobenen Daten nicht gefallen. Unabhängig davon wird spätestens der Mietspiegel 2023 von der Mietenrealität eingeholt werden, weil dann eine Indexfortschreibung nicht mehr zulässig ist.

Bedeutung gewinnt in diesem Zusammenhang die bisher ungeklärte Rechtsfrage, ob qualifizierte Mietspiegel von den Verwaltungsgerichten überprüft und ggfs. für nichtig erklärt werden können. ■