



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, 16.05.2018

GroKo plant Mietspiegel-Gesetz – Das Aus für manipulierte Mietspiegel?

Mit Einführung der sog. Mietpreisbremse, wonach die Miete bei der Neuvermietung einer Wohnung um maximal 10% über der ortsüblichen Miete liegen darf, haben kommunale Mietspiegel erheblich an Bedeutung gewonnen. Die ortsübliche Miete bestimmt sich nämlich i.d.R. nach dem örtlichen Mietspiegel. Der daraus resultierende Widerspruch: Mietrecht ist Bundesrecht d.h. mietrechtliche Sachverhalte müssen bundesweit einheitlich geregelt sein. So kann z.B. ein Bundesland oder eine Kommune nicht eigenständig regeln, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung gekündigt werden kann. Dies ist bundeseinheitlich durch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgegeben.

Gleiches müsste deshalb auch für das Verfahren zur Bestimmung der Miete bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen gelten. Hier sind zwar auch die Formalien im BGB geregelt. Die Bemessungsgrundlage – der örtliche Mietspiegel – wird jedoch von den Kommunen erstellt – nach eigenem Gutdünken und in jeder Kommune nach anderen Verfahren und Methoden. So gibt es bei den zahlreichen Mietspiegeln im Bundesgebiet keinen Mietspiegel, der mit einem anderen hinsichtlich der Methoden und des Verfahrens zur Datenerhebung und zur Datenauswertung verglichen werden könnte. Einer politischen Einflussnahme auf den kommunalen Mietspiegel ist damit Tür und Tor geöffnet. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Anlässlich der Einführung qualifizierter Mietspiegel durch die Mietrechtsreform 2001 hat der bekannte Bayreuther Jura-Professor Dr. Volker Emmerich in einem Beitrag in der Fachzeitschrift Deutsche Wohnwirtschaft von einer „Schreckensvision kommunaler Mietpreiskommissare“ gesprochen, weil den Kommunen mit dem qualifizierten Mietspiegel eine „Waffe in die Hand gegeben“ wird, mit der sie Mietpreise in ihrem Gebiet hoheitlich regeln können und dabei immer das Verfahren wählen werden, von dem sie sich die größte mietpreisdämpfende Wirkung versprechen.

Nachdem Mietspiegel nunmehr nicht nur für Mieterhöhungen, sondern auch für Neuvermietungen gelten sollen, sieht sich der Gesetzgeber auch aus verfassungsrechtlichen Gründen veranlasst, die Verfahren zur Erstellung von Mietspiegeln zu vereinheitlichen.

Mietspiegelkommission gegründet

Der Koalitionsvertrag der GroKo sieht vor, die Gestaltung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich zu standardisieren. Die Mietspiegelkommission der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

(gif), derzeit bestehend aus 18 Vertretern aus Wissenschaft und Praxis, wird Richtlinien zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln erarbeiten. Diese sollen bereits in diesem Jahr veröffentlicht und anschließend regelmäßig überarbeitet werden. Professor Dr. Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg, der das Projekt als Vorsitzender der Mietspiegelkommission leitet, hat dazu wie folgt Stellung genommen: „In einem Rechtsstaat muss die allererste Anforderung an eine Statistik sein, dass diese unabhängig von politischer Einflussnahme erstellt wird. Bereits jetzt führt die Einflussnahme der Vertreter der Mieter und Vermieter sowie der Kommunalpolitik dazu, dass der Mietspiegel in manchen Städten nicht hinreichend objektiv ist. Das Primat der Politik bei der Gestaltung der Wohnungspolitik wird anerkannt. Jedoch darf diese nicht über eine Beeinflussung der Statistik erfolgen. Politische Entscheider sollten zudem ihre Weichenstellungen in der Wohnungspolitik auf der Grundlage korrekter Daten vornehmen. Werden Daten politisch beeinflusst, dann lässt sich nicht mehr zwischen Information und wohnungspolitischen Steuerungsinstrumenten unterscheiden“. (Pressemitteilung der gif v. 13.02.2018). Um die angestrebte „zuverlässige Datengrundlage“ zu erreichen ist es aus Sicht der gif vor allem erforderlich, dass die Teilnahme an der Datenerhebung für Mieter und Vermieter verpflichtend wird. Dadurch würde nicht nur die Datenqualität erheblich verbessert, sondern die Erhebung wäre für die Kommunen auch deutlich preisgünstiger. Noch besser und sogar noch preisgünstiger wäre eine Kombination mit einer national zentrierten, internetbasierten Vollerhebung aller Neuvermietungen. Damit würde eine zuverlässige Datenbasis für die tatsächliche Mietentwicklung in ganz Deutschland geschaffen werden.

Auch wenn HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Öffentlichkeit gerne als Mietspiegelgegner dargestellt wird, weil wir – im Gegensatz zu Politikern und vielen Gerichten – wissen wollen, ob der Mietspiegel stimmt, begrüßen wir dieses Vorhaben. Mietspiegel sind – sofern sie korrekt erstellt sind – sinnvoll und auch notwendig, da es andernfalls – dies zeigt sich in Kommunen ohne Mietspiegel – mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, die ortsübliche Miete für eine bestimmte Wohnung zu bestimmen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN