Vermieter muss bisherige Miete nicht unterschreiten

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf eine im vorigen Mietverhältnis zulässig vereinbarte Miete weiter verlangt werden. Der Vermieter muss eine frei gewordene Wohnung also nicht unterhalb der bisherigen Miete anbieten.

Keine Mietpreisbremse für Neubauten

Neubauten sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, um den Wohnungsneubau nicht abzuwürgen. Darauf hatten sich Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) und die Spitzen der Koalitionsfraktionen geeinigt. Als Neubau gelten Wohnungen, die ab dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Auch für Neuverträge nach umfassenden Modernisierungen gilt die Mietpreisbremse nicht. Eine umfassende Modernisierung soll vorliegen, wenn die Investition dafür rund ein Drittel des Aufwands für eine vergleichbare Neubauwohnung erreicht.

Staffel- und Indexmiete

Auch Vereinbarungen über eine Staffelmiete oder eine Indexmiete werden von der Mietpreisbremse erfasst. Bei Staffelmietverträgen gelten die Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete.

Bestandsmietverhältnisse nicht erfasst

Auf bereits bestehende Mietverhältnisse hat die Mietpreisbremse keine Auswirkungen. Um den Anstieg von Mieten in Bestandsmietverhältnissen zu bremsen, wurde den Ländern bereits mit der Mietrechtsänderung 2013 ermöglicht, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung von 20 auf 15 Prozent abzusenken. Hiervon haben bisher sieben Bundesländer Gebrauch gemacht.

Mietspiegel für die Stadt Puchheim

Der Mietspiegel wurde als Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren eingeführt, nachdem es zur Kritik am 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz gekommen war. Ziel war es, den Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu konkretisieren. Das Schrifttum war damals insbesondere zu dem Ergebnis gelangt, dass die Gerichte im Einzelfall überfordert seien, die Vergleichsmiete festzustellen, dies müsse durch „objektive, empirische“ und repräsentative sozialwissenschaftliche Untersuchungen geschehen. So kam es im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz im Jahr 1974 zur Einführung des Mietspiegels.

Welche Auswirkungen könnte die Einführung eines Mietspiegels für die Stadt Puchheim haben:

- Aufgrund der Art und des Umfangs der in den Mietspiegel einfließenden Mieten/Daten, nämlich nur aus Mietverträgen, die in den vergangenen 4 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden und ausschließlich preisfreie Wohnungen betreffen, könnten hier Begehrlichkeiten geweckt werden, welche dann ältere und schon seit geraumer Zeit nicht angehobene Mieten betreffen.
- Preisgebundene (öffentliche geförderte Wohnungen), welche einen nicht unerheblichen Teil des Wohnraums ausmachen, fließen nicht in die Preiserhebungen ein!
- Die Daten entsprechen immer nur dem Stand zum Zeitpunkt der Erhebung. Die Mieten entwickeln sich oft schneller als der Mietspiegel aussagen kann.
- Wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden wird hier die vom Gesetzgeber eigentlich nicht angestrebte „Gleichmachung“ einsetzen.
- Generell hat der § 558d BGB eine marktbeeinflussende Wirkung des Mietspiegels nicht im Sinne, welches jedoch in der Praxis häufig der Fall ist. Sinnvoll ist letztendlich nur der „Qualifizierte

Mietspiegel“, da nur dieser regelmäßig von den Gerichten anerkannt wird und langfristig regulierende Wirkung erzielt.

- Um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre er- bzw. überarbeitet wird
- Nicht unterschätzen sollte man die Kosten, welche alle 2 bzw. alle 4 Jahre auf die Stadtkasse zukommen.
- Nach Auskunft des IWU Institutes „Wohnen und Umwelt“ Darmstadt, belaufen sich die Kosten für die Erstellung und laufenden Aktualisierungen alle 4 Jahre auf ca. 20.000 € bis 30.000 € und zusätzlich alle 2 Jahre auf ca. 2-3T€ um die „Qualifizierung“ zu erhalten. Die Stadt Germering geht von rund 10.000 € alle 2 Jahre aus.
- Hier kam zusätzlich der Hinweis auf einen Zusammenschluss mit einer Nachbargemeinde (z.B. Germering) zur Erstellung eines **gemeinsamen Mietspiegels**. Diese Verfahrensweise ist mittlerweile weit verbreitet und hilft den Kommunen die doch nicht unerheblichen Kosten zu teilen oder sogar noch weiter zu reduzieren. An der Qualität des Mietspiegels ändert dieser Zusammenschluss nichts, da auch in größeren Städten der Mietspiegel Bezirks/Stadtteilübergreifend gilt bzw. unterteilt ist. Eine Anfrage an die Stadt Germering ist bereits erfolgt und derzeit in Prüfung.

Aufgrund der vielfachen Untersuchungen zur Sinnhaftigkeit und Nutzen eines Mietspiegels ergibt sich für die Stadt Puchheim aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung keine grundsätzliche Empfehlung zur Erstellung eines Mietspiegels. In Zusammenarbeit mit anderen Kommunen wäre eine angestrebte Kooperation auch unter Beachtung der möglichen negativen Aspekte zu unterstützen.

Anlagen

Antrag SPD Mietpreisbremse und Mietspiegel

Fachbereich: Städtische Immobilien, Sport und Freizeit

Freigabe:

Bearbeiter/in: Herr Heitmeir