

Stellungnahme zur Beschlussvorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.12.2017

Sehr geehrte Stadträtinnen, sehr geehrte Stadträte,

der Mieterbund Regensburg e.V. stimmt dem Entwurf des Mietspiegels 2018 in der am 06.11.2017 vorgelegten Fassung nicht zu.

Die Gründe für diese Zustimmungsverweigerung wurden der Stadtverwaltung ausführlich dargelegt und in verschiedenen Medien veröffentlicht (siehe anliegende Presseerklärung). In der Beschlussvorlage des Planungs- und Baureferats wird die vom Mieterbund Regensburg vorgebrachte Kritik zurückgewiesen und der Mietspiegelentwurf verteidigt.

EOF-Wohnungen

In der Beschlussvorlage wird § 558 Abs. 2 BGB zitiert. Diese gesetzliche Bestimmung sagt aber nicht, dass die Mieten für EOF-Wohnungen nicht in die Befragung und Datenauswertung und letztendlich in den Mietspiegel aufgenommen werden dürfen. **Der Mietspiegel regelt seinen Anwendungsbereich selbst.** Wenn also der Mietspiegel Regensburg 2018 seinen sachlichen Geltungsbereich auf EOF-Wohnungen erstreckt, können (müssen) die zum Zeitpunkt der Datenerhebung gezahlten Mieten für EOF-Wohnungen erfasst werden. Dies schon deswegen, um die zulässige Erhöhung nach dem Vergleichsmietenprinzip unter Anwendung des Mietspiegels zu ermöglichen. Andernfalls wäre eine solche Erhöhung entsprechend dem Tenor* und der Begründung des von der Verwaltung zitierten Urteils (LG München I, Urteil vom 16.05.2012 – 14 S 27322/11) mit dem Mietspiegel nicht möglich.

***Bestimmt ein Mietspiegel, dass er für öffentlich geförderten Wohnraum nicht anwendbar ist, so führt dies zur formellen Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, wenn der Vermieter gleichwohl zur Begründung seines Zustimmungsverlangens alleine auf den Mietspiegel Bezug nimmt.**

Nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann nur dann auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden, wenn dieser auch sachlich anwendbar ist, also auch Daten für die streitgegenständliche Wohnung enthält. Legt sich der Mietspiegel selbst nur einen beschränkten sachlichen Anwendungsbereich bei, so kann er nicht für anderen Wohnraum herangezogen werden.

Die Eingangsmiete für EOF-Wohnungen richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete und kann nach den Regeln des BGB erhöht werden. Wie soll eine solche Erhöhung erfolgen, wenn eine Verwendung des Mietspiegels als Begründungsmittel nach § 558a BGB nicht zulässig ist?

Die Stadtbau-GmbH Regensburg verwaltet fast 7.000 Wohnungen. Der größte Teil davon ist in unterschiedlicher Weise öffentlich gefördert. Die Stadtbau-GmbH erhöht nach Einlassung ihres Geschäftsführers jährlich für etwa 2.000 Wohnungen die Miete. Als Begründungsmittel wird der Regensburger Mietspiegel herangezogen. Sind und waren diese Erhöhungen rechtswidrig?

Ausklammern sogenannter Altmieten außerhalb des 4-Jahreszeitraums

Die 4-Jahresfrist ist vom Gesetzgeber vorgegeben. Diese Regelung steht in der aktuellen Kritik und wird voraussichtlich auf 8 Jahre ausgedehnt. Die Tatsache, dass sich die Verwaltung an diese Vorgabe gebunden sieht, ändert nichts daran, dass auch eine unveränderte Miete marktrelevant ist. Es agieren durchaus nicht alle Vermieter ständig und durchweg mit der alleinigen Intention maximaler Gewinnerzielung. Mit fehlender Marktrelevanz lässt sich deshalb nicht begründen, dass die Zurückhaltung derjenigen Vermieter, die keine Mieterhöhungen vornehmen, das ortsübliche Marktniveau nicht beeinflussen soll. Auch eine unveränderte Miethöhe ist ein Beleg für das als üblich und

gerecht Empfundene. Eine ortsübliche Vergleichsmiete, die nur Neuvermietungen und Mietänderungen der letzten vier Jahre berücksichtigt, birgt die Gefahr einer falschen Signalwirkung. Wer sich an ihr orientiert, denkt zu Unrecht, dass er sich am Durchschnitt aller lokalen Mieten orientiert.

Pauschaler Zuschlag für die Wohnlage „Innenstadt“

Ein solcher Zuschlag ist grundsätzlich abzulehnen, da es für ihn keine nachvollziehbaren Gründe gibt. Durch die besondere Bewertung der Innenstadtlage ergeben sich paradoxe Bewertungen. Liegt eine Wohnung in der Innenstadt wird sie ohne weiteres mit einem Zuschlag von 8 % belegt (Mietspiegel Tabelle 3). Beträgt die Entfernung zwischen Wohnung und Neupfarrplatz weniger als 1 km erhöht sich dieser Zuschlag um weitere 14% auf 22 %. Lärm, Begrünungsgrad, Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen werden nicht berücksichtigt.

Die Überbewertung der Zentrumslage ist eine künstliche und durch objektive Kriterien nicht zu rechtfertigen. Vielmehr spielen bei der (Über-)Bewertung der Zentrumslage „weiche Faktoren“ eine Rolle, die auf das subjektive Empfinden einzelner Personen oder Personengruppen zurückgeführt werden können. Dieses unter dem Begriff Image subsumierte Teilmerkmal findet seinen Ausdruck in marktschreierischen Begriffen wie „bevorzugte Wohnviertel“, „Lage mit besonderer Nachfrage“, „traditionell gefragte Lagen“, „Adressenviertel“, „urbane In-Viertel“, „bevorzugte Citylage“, „imagerträchtige Lage“, „Welterbe“ u.Ä.. Für die Erstellung eines Mietspiegels dürfen aber lediglich „harte Faktoren“ heran gezogen werden, deren physische Existenz nachvollziehbar ist.

Insoweit war die Berücksichtigung von Wohnlagemerkmalen, wie dies anhand der Tabelle 4 im Mietspiegel 2016 vorgesehen war, objektiver und realistischer. Gerade die Innenstadt ist von Lärm durch Verkehr, Gewerbe, Tourismus, Gaststätten und Diskotheken, Abgasen, Staub, Geruch, noch dazu bei geringer bis fehlender Begrünung, betroffen. Diese „harten Faktoren“ sind physikalisch verifizierbar und objektiv erfassbar und müssen frei von subjektiven Wahrnehmungen berücksichtigt werden. Bundesweit wird ein Fahrverbot für Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren in Innenstädten diskutiert. Das geschieht doch nicht ohne Grund. Zitat aus einem Artikel in der MZ vom 09.10.2017: „Die Stadt Regensburg verfolgt einen Aktionsplan gegen Lärm. Eine Umfrage ergab, dass viele Anwohner besonders unter dem Verkehrslärm leiden. In der Altstadt werben Gastronomen im Zuge des Aktionsbündnisses „Fair feiern“ für mehr Rücksichtnahme und Toleranz...“. In einem Kommentar derselben Ausgabe findet sich folgende Zustandsbeschreibung: „Junggesell(inn)en-Abschiede, Raucherkohorten vor Clubtüren, Kneipenhopper, die mit der Bierpulle in der Hand bis tief in die Nacht durch die Fußgängerzonen ziehen: Attraktive Innenstädte – wie die von Regensburg – werden zusehends zur rummeligen Dauer-Partymeile“. Das soll bei der Wohnlagebewertung keine Rolle spielen?

Bedenkliche Nähe führender Politiker zu privaten Bauträgern

Der Mieterbund Regensburg hat in diesem Zusammenhang keine Behauptung aufgestellt. Inhaftierungen und Anklagen gegen verschiedene Personen aus der Immobilienbranche sprechen für sich.

Lediglich 47% der Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verfügen über einen qualifizierten Mietspiegel. Lieber kein Mietspiegel, als ein Mietspiegel, der als Instrument der Förderung des Mietanstiegs dient.

Regensburg, den 01.12.2017

Mit freundlichen Grüßen
Kurt Schindler, Vorsitzender