

# Aktuelle Mietspiegelerhebung verzerrt Ergebnis

Fraktionen der SPD, Grünen und Freien Wähler wenden sich an Bundesministerien

**Regensburg. (bd)** Die Stadtratsfraktionen der SPD, der Grünen und der Freien Wähler sehen in der aktuellen Formulierung des Mietspiegels die Gefahr, dass die Mieten sich immer weiter nach oben schrauben, weil im Mietspiegel nur die Mieten erfasst werden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Günstigere alte Bestandsmieten werden nicht mit einbezogen.

Die drei Fraktionen haben sich deshalb schriftlich an die Bundesminister Heiko Maas (Justiz) und Barbara Hendricks (zuständig für Bau) gewandt, und um eine Änderung des betreffenden Paragraphen 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gebeten. „Wir wollen auf allen erreichbaren Ebenen dafür sorgen, dass es eine bessere Basis für die Erhebung des Mietspiegels gibt“, sagt der SPD-Fraktionsvorsitzende Dr. Klaus Rappert. Auch der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter habe sich an die Bundesministerien gewandt.

Die drei Fraktionen sahen sich zu diesem Schritt veranlasst, schreiben sie in einer Pressemeldung, weil nach der Verabschiedung des Mietspiegels vor wenigen Wochen der Anstieg der Mieten in Regensburg erneut deutlich wurde.

In ihren Briefen bitten die drei Fraktionen die betreffenden Minister darum, „die Paragraphen 558 fortfolgende BGB einer eingehenden



Der Mietspiegel soll Orientierung geben. Derzeit geht er an der Realität vorbei, sagen Regensburger Politiker. (Foto: us)

rechtlichen Überprüfung zu unterziehen und insbesondere den Paragraphen 558 Absatz 2 BGB zu überarbeiten“. Der Paragraph 558 Absatz 2 BGB besagt, dass „die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach Paragraph 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden

ist.“ Die Stadt Regensburg habe seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht und alle vier Jahre neu erstellt, stellen die Fraktionen in ihrem Schreiben fest. Ziel der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln war es, Vermietern eine Bezugsgröße bei Mieterhöhungen zur Verfügung zu stellen und damit zugleich Immobilienhaien die Grundlage zu entziehen. Ein Mietspiegel mit ortsüblichen Vergleichsmieten sollte den Mieter schützen.

Dieses Ziel werde nicht mehr erreicht, sagen die Fraktionen. Hauptursache dafür sei, dass in Paragraph 558 Absatz 2 BGB auf den Vier-Jahres-Zeitraum abgezielt werde. Sind Mietmärkte aufgeheizt,

wie es derzeit auch in Regensburg der Fall sei, führe genau diese Regelung dazu, dass die Mietpreisspirale sich unaufhörlich weiter nach oben drehe.

In der Stadt Regensburg gelte neben der Kappungsgrenze in Höhe von 15 Prozent auch die sogenannte Mietpreisbremse. Diese beziehe sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete und hier auf die Mieten der letzten vier Jahre. Dasselbe gelte für den geförderten Wohnungsbau, der sich auch auf den Mietspiegel beziehe und damit auf die Mieten der letzten vier Jahre als Bezugsgröße.

Solange für die Berechnung der Vergleichsmieten nicht alte Bestandsmieten mit einbezogen würden, drehe sich die Mietpreisspirale weiter. Das angedachte Ziel, der Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten, rücke immer weiter in die Ferne. Wenn gleichbleibend günstige Wohnungsmieten nicht mit einfließen, könnten sie auch keine preisdämpfende Wirkung entfalten.

Die Stadt Regensburg halte sich an die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben. „Wir sehen diese aber zunehmend als sehr problematisch an und bitten daher dringend um Überarbeitung der oben genannten Gesetze, um für die Zukunft eine realitätsnähere Abbildung der ortsüblichen Mieten zu erreichen und damit auch wieder ein Wohnen in der Stadt für viele Menschen möglich zu machen“, so die drei Fraktionen.