

Mietspiegelreform dringend notwendig

Eine Reform des Mietspiegelrechts ist seit Jahren dringend notwendig. Mit der ersten Lesung im Plenum des Bundestags und des Beschlusses des Bundesrats vom 12.02.2021 ist ein wichtiger Schritt im Gesetzgebungsverfahren hin zu einem reformierten Mietspiegelrecht getan worden.

„Ein Mietspiegel gibt sowohl Mietern, als auch Vermietern eine gute und wichtige Richtschnur bei der Bestimmung und späteren Erhöhung der Miete“, so Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Umso wichtiger ist es, dass ein solider, rechtssicherer und aussagekräftiger Mietspiegel vorhanden ist.“

Auch heute schon gibt es in vielen Gemeinden und Städten einen Mietspiegel. Dieser dient Mietern und Vermietern bei der Bestimmung der Höhe der Miete und stellt häufig die Grundlage für eine spätere Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Allerdings fällt immer wieder auf, dass auch in größeren Gemeinden und Städten aus vielerlei Gründen kein oder kein aktueller Mietspiegel vorhanden ist. Dies ist ein großes Problem, fehlen in diesen Städten und Gemeinden den Mietparteien verlässliche Anhaltspunkte, um eine faire und transparente Miete zu vereinbaren und eine nachvollziehbare Mieterhöhung zu bestimmen. Daher sind die dann daraus entstehenden Gerichtsprozesse sowohl für die Mieter, als aber auch für die Vermieter, dann oftmals mit einem hohen Kostenrisiko verbunden.

„Daher begrüßen wir es ausdrücklich, dass die längst überfällige Reform des Mietspiegelrechts in der Schlussphase der parlamentarischen Beratung angekommen ist“ erklärt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Wichtig ist allerdings, dass gerade größere Gemeinden verpflichtet werden sollten, einen Mietspiegel zu erstellen. Dafür ist es unserer Ansicht nach auch notwendig, dass eine entsprechende Finanzierung durch Bund und Länder abgesichert ist, weil sich ansonsten Gemeinden, mit dem Verweis auf die Kosten, ihrer Verantwortung leicht entziehen könnten. Für Gemeinden und Städte, in denen die Mietpreisbremse gilt, sollte es eine zwingende Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln geben.“

Soweit Städte und Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel vorlegen, sollte der Vermieter nicht mehr die gesetzliche Möglichkeit haben, sich als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen auf drei Vergleichswohnungen beziehen zu können, da diese in der Regel nicht die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Häufig bietet dieses Begründungsmittel lediglich ein Schlupfloch, um eine Miete, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, zu vereinbaren.

Außerdem ist bislang im Entwurf der Mietspiegelverordnung vorgesehen, dass außergesetzliche Merkmale bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden können. Dies ist deutlich abzulehnen. Hier müssen die wohnwertrelevanten Merkmale, wie die Lage des Wohnraums, die Wohnfläche, die Ausstattung der Wohnung oder das Baujahr des Hauses vorrangig berücksichtigt werden. Die Einführung von außergesetzlichen Merkmalen wie z. B. die Frage, ob es sich um ein persönliches Näheverhältnis zwischen Mieter und Vermieter handelt, stellt die Einführung einer erheblichen Unsicherheit dar. Es ist zu befürchten, dass sich gerade große Vermieter gegen die Berücksichtigung eher geringerer Mieten, die von z. Bsp. sozial agierenden Genossenschaften erzielt werden, wehren würden. Dies hätte dann insgesamt eine Verfälschung der Ergebnisse des Mietspiegels zur Folge.

Da gerade die großen Wohnungsbaugesellschaften, wie z. Bsp. Vonovia, Vivawest oder LEG immer mehr ihren Einfluss in den Mietspiegelgremien geltend machen, um ausschließlich eigene Interessen durchzusetzen, ist die Reform des Mietspiegelrechts dringend notwendig.

3.699 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 48.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.