

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.
am 04.10.2012
D-MA 11/V-1 *z. Stenogramm*
Stenographischer Dienst

Mietspiegel für München

Aufnahme von Bestandsmieten in den
Münchener Mietspiegel
Antrag Nr. 1/2012 des Mieterbeirates vom 16.04.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09836

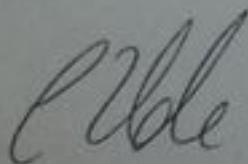
Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2012
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin
wie in der Sitzung des Sozialausschusses vom 20.09.2012.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss *(gegen die Stimmen von CSU und FDP)*
nach Antrag.

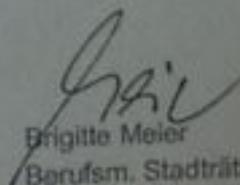
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende



Oberbürgermeister/

Die Referentin



Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 20 SEP. 2012

D-III-W/V-3
Stenographischer Dienst

Mietspiegel für München

Aufnahme von Bestandsmieten in den Münchener Mietspiegel

Antrag Nr. 1/2012 des Mieterbeirates vom 16.04.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09836

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.09.2012 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---|--|
| Anlass | <ul style="list-style-type: none">• Aufnahme von Bestandsmieten in den Mietspiegel für München• Antrag Nr. 1/2012 des Mieterbeirates vom 16.04.2012 |
| Inhalt | <ul style="list-style-type: none">• Kritik an der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete aus § 558 Abs. 2 BGB (Vier-Jahres-Zeitraum)• Vorstoß an den Gesetzgeber |
| Entscheidungsvorschlag | <ul style="list-style-type: none">• Weiterer Einsatz des Herrn Oberbürgermeisters für das Streichen des Vier-Jahres-Zeitraumes |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | <ul style="list-style-type: none">• Mietspiegel• Ortsübliche Vergleichsmiete• Mieterhöhung |

Mietspiegel für München

Aufnahme von Bestandsmieten in den Münchener Mietspiegel

Antrag Nr. 1/2012 des Mieterbeirates vom 16.04.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09836

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.09.2012 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München hat den als Anlage beigefügten Antrag einstimmig beschlossen. Darin wird der Stadtrat aufgefordert, auf die Bundesregierung Einfluss zu nehmen den Wortlaut in § 558 Abs. 2 BGB neu zu fassen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in § 558 Abs. 2 BGB u.a. über den sogenannten Vier-Jahres-Zeitraum definiert. Dies hat zur Folge, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Bestandsmieten, welche in den letzten Jahren nicht verändert wurden, nicht in die Ermittlung mit einfließen.

Da auch bei der Erstellung des Mietspiegels auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt wird (§ 558 c BGB) führt die Definition in § 558 Abs. 2 BGB zu dem Ergebnis, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr aus den üblichen Entgelten für den gesamten vergleichbaren Wohnraum innerhalb einer Gemeinde ermittelt wird, sondern nur noch die Durchschnittsmiete der Wohnungen, die in den letzten vier Jahren eine Veränderung der Miethöhe erfahren haben.

Das bedeutet in der Praxis, dass Bestandsmieten, die über einen längeren Zeitraum (z. B. 10 Jahre) unverändert geblieben sind, nicht in den Mietspiegel einfließen dürfen. Eine Erweiterung des zeitlichen Rahmens bzw. gar eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes würde zu einem realistischeren Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.

Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen. Leider fehlt auch im derzeit diskutierten Gesetzentwurf zur Reform des Mietrechts immer noch eine entsprechende Neuregelung.

- III. **Beschluss** gegen die Stimmen
nach Antrag der CSU-Fraktion **gegen die Stimmen**
der FDP-Fraktion

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

gez. Strobl

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

gez. Meier

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

- IV. **Abdruck von I. mit III.**
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. (089) 2332 4334
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de
16. April 2012

Antrag Nr. 1/2012: Aufnahme von Bestandsmieten in dem Mietspiegel

Der Mieterbeirat möge beschließen:

Der Stadtrat wird aufgefordert auf die Bundesregierung Einfluss zu nehmen, die Worte „in den letzten vier Jahren“ in § 558 Abs. 2 BGB zu streichen, so dass auch die Bestandsmieten in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einfließen und die ortsübliche Vergleichsmiete eine echte Durchschnittsmiete im Wortsinn wird.

Begründung:

Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind. Dies hat zur Folge, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Bestandsmieten, welche in den letzten Jahren nicht verändert wurden, nicht in die Ermittlung mit einfließen. Da auch bei der Erstellung des Mietspiegels auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt wird (§ 558 c BGB) führt die Definition in § 558 Abs. 2 BGB zu dem absurden Ergebnis, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr aus den üblichen Entgelten für den gesamten vergleichbaren Wohnraum innerhalb einer Gemeinde ermittelt wird, sondern nur noch die Durchschnittsmiete der Wohnungen, die in den letzten vier Jahren eine Veränderung der Miethöhe erfahren haben.

Damit entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete von ihrer gesetzlichen Definition her nicht mehr ihrem Wortsinn und § 558 Abs. 2 BGB ist dementsprechend zu ändern. Die derzeitige Formulierung in § 558 Abs. 2 BGB dürfte darüber hinaus der Sozialbindung des Eigentums in Art. 14 Abs. 2 GG widersprechen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 1974 (BVerfGE 37, 132 f.) das System der Mieterhöhung für Wohnraum in Anknüpfung an die zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Grundgesetz für vereinbar erklärt. Der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts liegt die Erwägung zugrunde, dass für Wohnungen mit vergleichbarem Wohnwert gleich hohe Mieten gezahlt werden sollen (BVerfGE 53, 356). Die heutige Formulierung des § 558 Abs. 2 BGB entspricht nicht mehr diesen verfassungsrechtlichen Erwägungen und es muss daher bezweifelt werden, dass diese Regelung einer erneuten verfassungsrechtlichen Überprüfung standhalten würde. Auch aus diesem Grund ist § 558 Abs. 2 BGB zu ändern.

Mieterbeirat LH München

Katja Weltzel