



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 Weitzel



Vorsitzende

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