

Führung / Kommunikation

## Jakob Mähren fordert : Führt einen Mietspiegel-TÜV ein!

Als der Gesetzgeber die Mietpreisbremse verabschiedete, ahnte er bereits, dass sie eine ganze Welle von Klagen zur Folge haben würde. Immerhin handelt es sich bei der Mietpreisbremse ja um einen Eingriff in die Verfügungsgewalt über das Eigentum. Dieser Eingriff mag zwar sozialen Erwägungen folgen, dennoch braucht er aber natürlich ein festes Fundament. Diese Aufgabe hat der Gesetzgeber den Mietspiegeln zugedacht, an denen sich die lokalen und regionalen Spannbreiten für Mieterhöhungen bei der Neuvermietung bemessen sollen.



Jakob Mähren; Foto Mähren Gruppe

Mietspiegel gibt es bereits seit längerem, aber bisher haben sie keine wichtige Rolle gespielt. Das ändert sich mit dem neuen Gesetz. Nun werden die Mietspiegel zum Maßstab für die „ortsübliche Vergleichsmiete“, die den Spielraum für Mieterhöhungen bei Neuvermietungen begrenzt. Doch gleich bei der ersten richterlichen Prüfung eines Mietspiegels stellt sich heraus, dass das Zahlenwerk kein festes Fundament bildet, sondern allenfalls ein wenig verlässlicher Sandboden ist. Der Berliner Mietspiegel, so urteilten die Richter am Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, sei nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden.

Es ist zu vermuten, dass dies nicht nur für Berlin gilt, sondern für viele Mietspiegel in Deutschland. Deswegen ist eine ganze Prozesslawine zu befürchten, wenn die Bundesländer ab dem 1. Juni Landesgesetze zur Mietpreisbremse verabschieden. Für jeden Mietspiegel dürfte es dann mindestens eine Klage geben. Richter müssen dann für jeden Mietspiegel prüfen, ob wissenschaftliche Gesichtspunkte erfüllt sind. Verhindern können die Bundesländer eine solche Lawine nur, wenn sie sich auf einen Mietspiegel-TÜV einigen. Also auf länderübergreifende Kriterien, nach denen die lokalen und regionalen Mietspiegel künftig erstellt werden müssen. Die klar definierten Parameter würden es ermöglichen, die Realität jenseits von politi-

schen Zielvorgaben oder Wunschvorstellungen abzubilden und den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden. Erst in einem zweiten Schritt macht es dann Sinn, die Mietpreisbremse in den Ländern in Kraft treten zu lassen. Sonst wird es den Landesregierungen so gehen wie dem Bauherrn, der sein Haus auf sandigem Untergrund errichtet: alles abreißen und nochmal von vorn beginnen. Eine teure und langwierige Erfahrung.

**Jakob Mähren**

Geschäftsführender Gesellschafter der Mähren Gruppe