

SPD-Stadtratsfraktion, Haidplatz 8, 93047 Regensburg

Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)  
Stresemannstraße 128 - 130  
10117 Berlin

Regensburg, 11.12.2017

## **Offener Brief**

### **mit der Bitte um Reform/ Überarbeitung der §§ 558 ff. BGB**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

wir wenden uns mit der Bitte an Sie, die §§ 558 ff. BGB einer eingehenden rechtlichen Überprüfung zu unterziehen und insbesondere den § 558 Abs. 2 BGB zu überarbeiten.

§ 558 Abs. 2 BGB besagt:

"Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, 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 § 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 hat seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 regelmäßig einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht und alle vier Jahre neu erstellt.

Ziel der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln war es, Vermieter(inne)n eine Bezugsgröße bei Mieterhöhungen zur Verfügung zu stellen und damit zugleich Immobilienhalern die Grundlage zu entziehen. Ein Mietspiegel mit ortsüblichen Vergleichsmieten sollte den Mieter schützen.

Dieses Ziel wird nicht mehr erreicht. Hauptursache dafür ist, dass in § 558 Abs. 2 BGB auf den Vier-Jahres-Zeitraum abgestellt wird. Sind Mietmärkte aufgeheizt, wie es derzeit auch in

Regensburg der Fall ist, führt genau diese Regelung dazu, dass die Mietpreisspirale sich unaufhörlich weiter nach oben dreht.

In der Stadt Regensburg gilt neben der Kappungsgrenze in Höhe von 15 % auch die sogenannte Mietpreisbremse. Diese bezieht sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete und hier gemäß § 558 Abs. 2 BGB auf die Mieten der letzten vier Jahre. Dasselbe gilt für den geförderten Wohnungsbau, der sich auch auf den Mietspiegel bezieht und damit auf die Mieten der letzten vier Jahre als Bezugsgröße.

Solange für die Berechnung der Vergleichsmieten nicht alte Bestandsmieten miteinbezogen werden, dreht sich die Mietpreisspirale weiter, und das angedachte Ziel, der Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten, rückt immer weiter in die Ferne. Wenn gleichbleibend günstige Wohnungsmieten nicht miteinfließen, können sie auch keine preisdämpfende Wirkung entfalten.

Die Stadt Regensburg hält sich an die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben. Wir sehen diese aber zunehmend als sehr problematisch an und bitten daher dringend um Überarbeitung der obengenannten 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.

Mit freundlichen Grüßen

für die SPD

für Bündnis90/die Grünen

für die FWR

Dr. Klaus Rappert  
Fraktionsvorsitzender

Margit Kunc  
Fraktionsvorsitzende

Ludwig Artinger  
Fraktionsvorsitzender