

Frag ned so blöd, Depp!

21-01-2014

Schmerzfrei muss man schon sein, wenn man im Stadtrat häufiger nachfragt. Es kann nämlich sein, dass andere Stadträte, die alles sofort kapierten, einem dann schon zeigen, wo der Bartl den Most herholt. Das zeigte die Diskussion um den neuen Mietspiegel vergangene Woche.

Herbert Schlegl [1] schüttelt den Kopf. „Er kapiert's einfach nicht. Er kapiert's einfach nicht“, murmelt der alte CSU-Haudegen immer wieder in die Runde und setzt sich dazu in Pose. Vergangene Woche wurde im Planungsausschuss des Regensburger Stadtrats der neue Mietspiegel diskutiert. Soll dieser durch den Stadtrat qualifiziert werden und damit Charakter haben, der vor Gerichten einen gewissen Status genießt, oder nicht?

„Generalsanierung ist relativ einfach“

Und dass Benedikt Suttner [2] immer wieder nachfragt, was denn nun eine „Generalsanierung (vergleichbar Neubau)“ sein soll, die laut Tabelle eine Mieterhöhung um zehn Prozent rechtfertigt, geht Schlegl offenbar tierisch auf die Nerven. Schließlich ist das doch, das hat der Oberbürgermeister ja auch schon gesagt, „relativ einfach“. Und weil es so einfach ist, kann Herbert Schlegl eben nur den Kopf schütteln. Und weil es so einfach ist, wird es auch nach Suttners fünfter Nachfrage nicht erklärt, was denn das nun genau bedeutet, welche Maßnahmen da durchgeführt worden sein müssen.

Kapiert alles: Herbert Schlegl. Foto: Archiv/ Staudinger

Auch im Mietspiegel selbst wird der Begriff nicht erklärt oder genauer definiert. Es gibt auch keine rechtsverbindliche Definition dazu, was eine „Generalsanierung (vergleichbar Neubau)“ ist. Vermutlich muss eben etwas so saniert worden sein, dass es mit einem Neubau vergleichbar ist und ab wann eine Sanierung mit einem Neubau vergleichbar ist, das ist dann wiederum Definitionssache – des Mieters auf der einen und des Vermieters auf der anderen Seite.

„Wenn das von einem Vermieter missbraucht wird, dann ist das nicht unsere Ebene.“

Wozu das führen kann haben in der Vergangenheit, wie berichtet, die Mieterhöhungen der Stadt GmbH gezeigt, die ihrerseits Modernisierungen, die sie in Gebäuden durchgeführt hat als vergleichbar mit einem Neubau definiert und entsprechende Mieterhöhungen verschickt hat, die nach übereinstimmender Aussage von Mieterbund und Mieterverein nicht in Einklang mit dem damals gültigen Mietspiegel standen. Und die wenigen Widersprüche, die es dagegen gab, seien (zumindest bislang), das sagen ebenfalls beide Mietervertreter, samt und sonders erfolgreich gewesen. [3]

Auch Mietspiegel-Gutachter Professor Walter Oberhofer vermochte die Frage dazu, was denn nun die neue Begrifflichkeit „Generalsanierung (vergleichbar Neubau)“ konkret bedeutet, in der Sitzung nicht befriedigend zu beantworten. Es müsse eben wie neuwertig sein, so Oberhofer. „Und wenn das von einem Vermieter missbraucht wird, dann ist das nicht unsere Ebene.“

„Mehr Rechtsstreitigkeiten sind sicher.“

Für Willi Bauer vom Mieterverein, bei dem wir nachgefragt haben, ist der Fall klar: „Dieser neue Mietspiegel wird zu mehr Rechtsstreitigkeiten führen.“ Und auch wenn man erst die tatsächliche Praxis abwarten müsse, befürchtet er, dass die Neuerungen im Mietspiegel langfristig zu Ungunsten der Mieter ausfallen werden. Ähnlich sieht es Kurt Schindler vom Mieterbund. Wie berichtet, haben es beide Vereine abgelehnt, den neuen Mietspiegel mitzutragen. [4] Dies wurde zwar allfällig bedauert, scharfe Kritik daran kam lediglich von CSU-Fraktionschef Christian Schlegl, aber letztlich stimmten abgesehen von Linken und CSB alle Fraktionen der Qualifizierung des neuen Mietspiegels zu. Tenor: Ein qualifizierter Mietspiegel ist besser als keiner.

Kapiert's nicht: Benedikt Suttner. Foto: as

Die stetig wiederholte Frage von Benedikt Suttner, warum man den Begriff der „Generalsanierung (vergleichbar Neubau)“ nicht genauer definiert hat, blieb indes unbeantwortet. Dass dies nicht so sein muss, zeigen Beispiele aus anderen Städten. In Essen etwa ist der dort verwendete Begriff Kernsanierung näher erläutert und bietet damit sowohl Mietern wie auch Vermietern eine gewisse Rechtssicherheit. [5]

Doch zum Glück gibt es in Regensburg so erfahrene Stadträte wie Herbert Schlegl, die all das verstehen, weil es „so einfach“ ist, und die ewig Nachfrager wie Suttner, die noch nicht wissen, dass Stadträte alles wissen, im Zweifelsfall schon mal zu verstehen geben, dass sie Deppen sind.