

Herrn  
Mario Guglielmi

Datum: 25.10.2017

## Qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Mühlthal

Sehr geehrter Herr Guglielmi,

danke für die Übersendung der Unterlagen.

Meines Erachtens trifft die Stellungnahme der Gemeinde Mühlthal Fachbereich 3 nicht den Kern der eigentlichen Problematik. Im Einzelnen möchte ich wie folgt darauf eingehen:

1. Zunächst einmal halte ich es für überflüssig, dass die Gemeinde Mühlthal den Aufwand betreiben muss, einen eigenen Mietspiegel für Mühlthal erstellen zu lassen. Gemäß § 558 c BGB Abs. 2 können Mietspiegel auch für mehrere Gemeinden erstellt werden. Um die Kosten in vertretbarem Rahmen für die beteiligten Gemeinden zu halten, gäbe es zwei vertretbare Möglichkeiten. Zum Einen könnte die Frage innerhalb der politischen Gremien des Landkreises Darmstadt Dieburg diskutiert werden, ob es nicht sinnvoll ist, für bestimmte, von der Größe her vergleichbare Gemeinden des Landkreises einen einheitlichen Mietspiegel erstellen zu lassen. Rechtlich wäre dies ohne weiteres möglich.

Zum Anderen wäre es allerdings auch möglich, die Randgemeinden der Stadt Darmstadt, wie z.B. Mühlthal, als Teil des Darmstädter Mietspiegels zu erfassen. Dies wurde von unseren Vertretern innerhalb der Mietspiegelkommission zur Erstellung eines neuen Mietspiegels der Stadt Darmstadt bereits angesprochen. Die zuständige Dezernentin der Stadt Darmstadt, Frau Akdeniz, hat sich dem prinzipiell nicht verweigert, hat lediglich erklärt, dass hierfür anfallende Kosten natürlich nicht über die Stadt Darmstadt getragen werden könnten. Die Wissenschaftler des Instituts für Wohnen und Umwelt, die regelmäßig mit der Erstellung des Mietspiegels für Darmstadt betraut sind haben bei gleicher Gelegenheit deutlich gemacht, dass es im Rahmen der Mietspiegelerhebungen für Darmstadt ohne Weiteres möglich wäre, Zusatzerhebungen in den Randgemeinden durchzuführen und die-

se in einer geeigneten Form dann über den Mietspiegel Darmstadt mit abzubilden. Möglich wäre dies beispielsweise mit einer aussagekräftigen Tabelle, mit welchen Abschlägen vom Wert des Darmstädter Mietspiegels welche Randgemeinde jeweils zu behandeln wäre bzw. welche Randgemeinden mit den Werten der Stadt Darmstadt ohne Abschläge zu belegen sind. Bei Mieterhöhungen aus den Landkreismunicipalitäten könnte dann der Darmstädter Mietspiegel herangezogen werden und über eine Zusatztable die jeweilige Gemeinde mit einem entsprechenden Abschlag erfasst werden, so dass für Mieterhöhungen aus dieser Gemeinde ein vernünftiges Ergebnis zu erzielen wäre.

2. Die Fragebögen zur Erhebung des neuen Mietspiegels 2018 für Darmstadt sind bereits versandt. Wir rechnen mit einer Neuauflage des Darmstädter Mietspiegels zu Beginn 2018. Für diese Runde ist es also vermutlich zu spät. Mietspiegel werden allerdings alle 2 Jahre fortgeschrieben, alle 4 Jahre komplett neu erhoben. Zumindest innerhalb der nächsten 4 Jahre sollte es möglich sein, innerhalb der entsprechenden Gremien des Landkreises und der Randgemeinden von Darmstadt eine Beschlussfassung über dieses Thema zu ermöglichen.

Diese Variante hätte insbesondere den großen Vorteil, dass die Kosten für die Randgemeinden bzw. den Landkreis natürlich deutlich niedriger wären, als die Erhebung eines eigenen qualifizierten Mietspiegels.

3. Völlig unhaltbar sind meines Erachtens die Ausführungen, dass die Erstellung eines Mietspiegels vor allem den Vermietern nützt. Diese Bewertung wurde offensichtlich durch eine fehlerhafte Einordnung getroffen, wie Mieterhöhungen in der Realität begründet werden können. Dies klingt zumindest in den weiteren Ausführungen an.

Richtig ist, dass gemäß § 558 a Abs. II Nr 4 eine Mieterhöhung auch über die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen begründet werden kann. Dieses Begründungsmerkmal ist im Gesetz gleichwertig mit der Begründung durch einen Mietspiegel oder durch ein Sachverständigengutachten genannt. Diese vergleichbaren Wohnungen können sogar aus dem eigenen Bestand eines Vermieters sein, also beispielsweise auch aus dem gleichen Haus, so hat es vor vielen Jahren das Bundesverfassungsgericht entschieden. In der Realität bedeutet dies, dass wir bei Mieterhöhungen aus dem Stadtgebiet von Darmstadt zurückgreifen können auf einen Mietspiegel, in den über tausend Wohnungen eingeflossen sind und eine geforderte Mieterhöhung anhand dieser Werte kontrollieren können. In den umliegenden Landkreisen dagegen werden Mieterhöhungen mit drei vergleichbaren Wohnungen begründet. Im besten Fall für den Vermieter sind dies einfach Wohnungen aus seinem eigenen Bestand, die erst kürzlich von ihm – hochpreisig – weitervermietet wurden. Sie dienen dann dazu, die Mieterhöhung bei den Bestandsmietern zu begründen. Genau so ist § 558 war Abs. 2 BGB zu verstehen und genau so wird es in der Realität auch gemacht.

Dies führt in vielen Fällen zu der kuriosen Situation, dass die betreffende Wohnung nach dem Darmstädter Mietspiegel berechnet, preiswerter wäre, als beispielsweise nach drei benannten Vergleichswohnungen aus Bickenbach, Groß-Gerau, Mühlthal oder anderen.

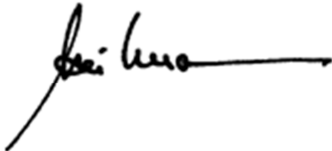
4. Akzeptiert der Mieter diese Mieterhöhung nicht, weil er sie für überzogen hält, läuft er Gefahr, dass der Vermieter nach Ablauf von zwei Monaten Überlegungsfrist seine Zustimmung gerichtlich einklagt. Derartige Prozesse sind erheblich risikobehaftet für den Mieter und vor allem kostenintensiv, denn das Gericht bestellt in der Regel einen Gutachter, der die Einstufung der Miete vornimmt. Die Kosten dieses Gutachtens sind Teil der Gerichtskosten, die dann von demjenigen getragen werden, der im Prozess unterliegt. Selbst ein gerichtlicher Vergleich, weil der Gutachter beispielsweise eine Vergleichsmiete zur Hälfte der Forderung begründet, führt dann dazu, dass die immer noch zu tragenden Gerichtskosten derart hoch sind, dass es im Grunde genommen für Mieter nur dann ratsam ist, sich auf derartige Klagen einzulassen, wenn sie über eine entsprechende Rechtsschutzversicherung abgedeckt sind. In der Realität für dies letztendlich dazu, dass insbesondere in den Landkreisen oft Mieterhöhungen zugestimmt wird, die deutlich zu hoch ausfallen, allein, um ein Prozessrisiko wegzunehmen.
5. Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme der Gemeinde Mühlthal kommt es praktisch nicht vor, dass ein Vermieter seine Mieterhöhung über ein Sachverständigengutachten gemäß § 558 a Abs 2 Nr 3 BGB begründet. Dies ist in der Realität, wenn überhaupt, nur bei völlig außergewöhnlichen Objekten, die mit anderen eben nicht vergleichbar sind der Fall.

Insofern teile ich die Ausführungen der Gemeinde Mühlthal zu diesem Punkt überhaupt nicht und kann aus unserer langjährigen Erfahrung mit Mieterhöhungen sowohl innerhalb der Stadt, wie auch in den Landkreisen nur deutlich machen, dass der Bezug auf einen qualifizierten Mietspiegel nicht nur außerordentlich zur Befriedung der Mietverhältnisse innerhalb der Stadt beiträgt (es gibt bei den Amtsgerichten in Darmstadt nur sehr wenige Rechtsstreite zum Thema Mieterhöhung), sondern auch Mietern hilft, leicht zu begründende und völlig überzogene Mieterhöhungsforderungen annähernd risikofrei abzuweisen.

Wir würden es vom Mieterbund Darmstadt begrüßen, wenn Sie Ihre politischen Bestrebungen weiter in diese Richtung fortführen würden. Vielleicht sollten Sie, wie von uns zu Beginn unseres Schreibens vorgeschlagen, die Angelegenheit weiter in den Landkreis hineinziehen und insbesondere über die zuständigen Gremien Kontakt zur Stadt Darmstadt aufnehmen. Spätestens für den nächsten Mietspiegel in vier Jahren wäre eine gemeinsame Erhebung realistisch.

Sollten wir Sie inhaltlich weiter in dieser Sache unterstützen können, werden wir dies gerne tun.

Mit freundlichen Grüßen  
**MIETERBUND DARMSTADT**  
**Region Südhessen e.V.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Margit Heilmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

Margit Heilmann, Geschäftsführerin

Rechtsanwältin  
(Syndikusrechtsanwältin)