

Von: Haus und Grund <info@hausundgrund-ruesselsheim.de>
Gesendet: Freitag, 4. Juni 2021 16:22
An: Mayer, Christian
Betreff: Stellungnahme zum Mietspiegel für Rüsselsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Rüsselsheim und Umgebung e.V. begrüßt den erneuten Anlauf der Stadt Rüsselsheim zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt.

Mietspiegel eignen sich als gutes Instrument, in einer Stadt die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden.

In Rüsselsheim werden Wohnungen überwiegend von privaten Vermietern zur Miete angeboten. Diese privaten Vermieter verfügen meist nur über eine Immobilie mit ein bis drei Wohnungen, von denen häufig eine Wohnung von dem Vermieter selbst bewohnt wird. Da Wohnungen in einer Immobilie häufig hinsichtlich ihrer Größe nicht miteinander vergleichbar sind, fällt es privaten Vermietern äußerst schwer, für eine konkrete Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete festzulegen. Und wer mag schon bei Nachbarn nachfragen, ob dieser auch vermietet und zu welchem Preis. Das führt in Rüsselsheim dazu, dass sich Vermieter gezwungen sehen, mangels einer moderaten Mietanpassung durch Vorlage von Vergleichswohnungen in bestehenden Mietverhältnissen, eine Neuvermietung für die Anhebung der Miete zu nutzen.

Verfügt eine Stadt oder Gemeinde hingegen über einen Mietspiegel, kann die ortsübliche Vergleichsmiete anhand der dort aufgeführten repräsentativen Stichproben transparent dargestellt werden. Dies ermöglicht Vermietern genauso wie auch Mietern prüfen zu können, ob die für eine Wohnung vorgesehene bzw. gezahlte Miete tatsächlich der Ortsüblichkeit entspricht.

Ein Mietspiegel schafft einen Interessenausgleich zwischen den Mietparteien und führt dazu, dass die dort hinterlegten Daten für eine Mietanpassung in der Regel auch akzeptiert werden und so langwierige Mieterhöhungsprozesse vor Gericht vermieden werden können. Denn wie will ein Mieter bei einer Mieterhöhung anhand von drei Vergleichswohnungen prüfen, ob die im Mieterhöhungsverlangen benannten Vergleichswohnungen tatsächlich mit der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbar sind? Soll er dort klingeln und sich die Wohnung ansehen?

Mietspiegel haben hingegen den Vorteil, dass sie das ortsübliche Mietniveau auf einer breiten Basis von Informationen abbilden. Sie nehmen quasi einen neutralen Ausgangspunkt ein, der leicht vom Mieter überprüft und nachvollzogen werden kann und auch dem Vermieter eine Rechtssicherheit bietet, nur das zu verlangen, was bei einer vergleichbaren Wohnung an Miete anfällt.

Zudem ist bei Mieterhöhungen anhand von Vergleichswohnungen zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber bei Schaffung dieses Instruments noch nicht an die DSGVO, also an die neuen Datenschutzbestimmungen gebunden war.

Ein Mietspiegel verweist nicht auf konkrete, vermietete Wohnungen und enthält somit anders als bei zu benennenden Vergleichswohnungen keine personenbezogenen Daten, die Rückschlüsse auf den jeweiligen Mieter zuließen.

Soweit der Mieterbund Rüsselsheim in einer Presseerklärung vor wenigen Tagen äußerte, keinesfalls einem einfachen Mietspiegel zuzustimmen, sieht Haus und Grund Rüsselsheim dies anders. Denn die Schaffung eines qualifizierten Mietspiegels ist für eine Gemeinde oder Stadt mit erheblichem Kostenaufwand verbunden. So muss ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt

werden. Zudem muss er im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und bereits nach vier Jahren wieder neu erstellt werden. Gerade bei der Stadt Rüsselsheim mit ihrer angespannten Finanzlage kann dies zu einer kaum überwindbaren Hürde werden.

Ein einfacher Mietspiegel hingegen kann eine kostengünstige Alternative darstellen. Einfache Mietspiegel wirken regelmäßig als befriedendes Instrument. Die Praxis zeigt zudem, dass sie bei gerichtlichen Auseinandersetzungen wenig hinterfragt werden. Streitigkeiten entzünden sich in der Regel nicht am Mietspiegel selbst, sondern daran, ob eine bestimmte Wohnung, deren Miete angepasst werden soll, richtig nach den Kriterien des Mietspiegels eingeordnet wurde.

Schließlich bieten Mietspiegel einen guten Anhaltspunkt auch für die Neuvermietung. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die Regelungen zur Mietpreisbremse auch die zulässige gesetzliche Miete bei einer Neuvermietung bestimmt werden soll. Ein Mietinteressent kann in diesem Fall mit einfachen Mitteln überprüfen, ob die vom Vermieter geforderte Miete den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Insgesamt ist deshalb festzuhalten, dass sich der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Rüsselsheim und Umgebung e.V. für die Schaffung eines einfachen Mietspiegels für Rüsselsheim ausspricht.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Müller
1. Vorsitzender

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Rüsselsheim und Umgebung e.V.
Grabenstr. 31
65428 Rüsselsheim am Main
Fon: 06142/797277

info@hausundgrund-ruesselsheim.de
www.hausundgrund-ruesselsheim.de