



Mieterbund Rüsselsheim e.V. • Postfach 12 31 • 65402 Rüsselsheim
Falls verzogen, bitte mit neuer Anschrift zurück

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
DII/F12 Fachbereich Soziales und Gesundheit
Mainstraße 7
65428 Rüsselsheim am Main

Per E-Mail: Christian.Mayer@ruesselsheim.de

TELEFON: 0 61 42 / 6 33 00 FAX: 0 61 42 / 1 67 76

E-MAIL: info@mieterbund-ruesselsheim.de
INTERNET: www.mieterbund-ruesselsheim.de

GESCHÄFTSZEIT: Montag bis Freitag
von 9:00 - 12:00 Uhr
Montag 18:00 - 20:00 Uhr
Mittwoch 16:00 - 18:00 Uhr
BERATUNGEN NUR NACH VEREINBARUNG

BÜRO: Walter-Flex-Straße 64
(GEGENÜBER AMTSGERICHT)

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

Datum
22.06.2021

Stellungnahme zur Schaffung eines Mietspiegels für die Stadt Rüsselsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.06.2021 zeigten Sie uns an, dass die Erarbeitung eines Mietspiegels für die Stadt Rüsselsheim im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 20. Mai 2021 beschlossen wurde. Sie baten uns als Interessenverband der Mieter*innen der Stadt Rüsselsheim um die Übersendung einer schriftlichen Stellungnahme zur Schaffung eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels. Wir hätten es zwar begrüßt, vor der förmlichen Beschlussfassung zu diesem komplexen Thema schon befragt zu werden, sind aber bereit, trotz der schon geschaffenen Fakten, folgende Stellungnahme abzugeben.

Vorweg möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass wir in der aktuellen Lage die übereilte Erstellung eines Mietspiegels für Rüsselsheim nicht für sinnvoll erachten, da derzeit an neuen bundeseinheitlichen Regelungen durch das Mietspiegelreformgesetz gearbeitet wird und hier mit entscheidenden Änderungen noch dieses Jahr zu rechnen ist. Daher empfehlen wir jetzt bereits diese Reformierung abzuwarten, damit gewährleistet wird, den Mieter*innen in Rüsselsheim einen Mietspiegel an die Hand zu geben, welcher nach aktuellsten Kriterien gesetzeskonform erstellt ist. Außerdem weisen wir darauf hin, dass wir aufgrund der unbekannt Details hinsichtlich der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Erstellung eines Mietspiegels und dessen Ausgestaltung aktuell nur eine allgemeine Stellungnahme abgeben können.

Wie der Deutsche Mieterbund e.V. in Berlin, halten auch wir grundsätzlich die Erstellung eines rechtlich anerkannten Mietspiegels für Kommunen ab 50.000 Einwohnern für sinnvoll. Jedoch hängt die Wirksamkeit eines Mietspiegels ganz wesentlich von seiner Ausgestaltung ab. Darüber hinaus unterstützen wir unseren Bundesverband in der Zielsetzung eines sechsjährigen bundesweiten Mietenstopps.

Oberstes Ziel für den Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V. sind möglichst niedrige Mieten, damit auch zukünftig alle Teile der Bevölkerung sich Mietwohnungen leisten können. Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen von Mietspiegeln, die einen Betrachtungszeitraum von maximal sechs Jahren zulassen, können bei Einführung des entsprechenden Mietspiegels Anreize für Mieterhöhungen schaffen.



Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V.

Darüber hinaus besteht die grundsätzliche Gefahr, dass bei einem vorhandenen Mietspiegel Mieterhöhungsverlagen der Vermieterseite einfacher werden, da die Notwendigkeit eines Vorweisens von Vergleichsmieten oder alternativ die Erstellung eines eigenen Gutachtens zur ortsüblichen Vergleichsmiete entfällt. Im Klartext bedeutet das: Nach der Einführung eines Mietspiegels sind Mieterhöhungsverfahren durch private Vermieter aufgrund der Vereinfachung wahrscheinlich.

Allerdings gehört zur vollumfänglichen Betrachtung der Effekte eines Mietspiegels auch mögliche positive Auswirkungen zu beleuchten. So kann z.B. die Einführung eines Mietspiegels aktuelle Intransparenz über die ortsübliche Vergleichsmiete beseitigen. Da diese Grundlage sowohl für Mieterhöhungen gemäß § 558 Absatz 1 BGB als auch Anknüpfungspunkt für die Miethöhe bei Wiedervermietungen nach den §§ 556d ff. BGB ist, sollte diese rechtssicher und greifbar dargestellt werden. Dieses Gebot der Transparenz gilt umso mehr in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, zu welchen auch Rüsselsheim seit dem in Kraft treten der Mieterschutzverordnung des Landes Hessen am 26.11.2020 gehört. Die in dieser Verordnung vorgesehene Mietpreiskontrolle kann nur durch die Anwendung eines anerkannten Mietspiegels greifen.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Erstellung eines Mietspiegels findet ihre Wahlmöglichkeit zur Ausgestaltung in einem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Der Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V. präferiert einen qualifizierten Mietspiegel für die Mieter*innen in Rüsselsheim, sofern mindestens die Forderungen unseres Bundesverbandes im Rahmen des derzeit laufen Gesetzgebungsverfahrens (Mietspiegelreformgesetz) berücksichtigt werden. Der qualifizierte Mietspiegel wird gemäß § 558d Absatz 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, die auf einer breiten, unabhängigen Datenerhebung basieren und somit ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges abbilden. Im Gegensatz dazu besteht beim einfachen Mietspiegel die Gefahr, dass Vermieter mit großen Wohnungsbeständen ihre überhöhten Mieten zur Grundlage des Mietspiegels machen.

Einen einfachen Mietspiegel halten wir daher für weniger geeignet, das Interesse an niedrigen Mieten sicherzustellen und Rechtssicherheit für die Mietparteien zu schaffen.

Vermieter haben in der Vergangenheit die Berechnungsgrundlagen von Mietspiegeln juristisch angefochten. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt und strebt eine Reform des Mietspiegelrechts an. So sollen beispielsweise klare Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln gesetzlich festgeschrieben werden. Das Gesetzgebungsverfahren hierzu läuft derzeit.

Wir schlagen daher vor, die Reform des Mietspiegelrechts abzuwarten, da in der aktuellen Lage der schwebenden Ungewissheit sich die voreilige Ausgestaltung eines Mietspiegels für Rüsselsheim als nachteilig herausstellen könnte und zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

MIETERBUND RÜSSELSHEIM
und Umgebung e.V.

Frank Tollkühn Günter Meyer