

MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT e.V.

MIETERINITIATIVE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

An die
Redaktion

Frankfurt am Main, den 18.08.2016

Stadt Maintal lehnt Weiterführung des Mietspiegels zum Schutz vor Mietpreisexplosion ab

Seitdem der Hanauer Mieterverein sowie die Eigentümerverbände sich vor zwei Jahren nicht auf eine Fortschreibung des Maintaler Mietspiegels 2012/2013 einigen konnten, gibt es in Maintal keinen Mietspiegel mehr. Nach dem Scheitern der ersten Verhandlungsrunde sind die Eigentümer nicht mehr zu einer Wiederaufnahme der Mietspiegelerstellung bereit.

Daher ist die Stadt gefordert. Zwar gab es in Maintal immer nur einen sogenannten „unqualifizierten (einfachen) Mietspiegel“, also einen Mietspiegel, der ohne empirische Erhebung bzw. ohne repräsentative Datensammlung erstellt wurde und daher vor Gericht nicht den Beweiswert eines „qualifizierten“ Mietspiegels hat, wie z.B. in Ffm. Dennoch hat auch ein einfacher Mietspiegel eine hohe Befriedungsfunktion und dient den Gerichten als Richtlinie.

Brunnhilde Fahr von der MIETERINITIATIVE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE unterstreicht: „Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr angespannt in Maintal. Das liegt nicht zuletzt daran, dass viele Mieterinnen und Mieter von den überhitzten Wohnungsmärkten der Metropolen auf das Umland ausweichen. Mittlerweile sind bei Neuvermietungen in Maintal 10 Euro Nettokaltmiete keine Seltenheit mehr.“

Da sich in Maintal offensichtlich Mieter- und Vermieterverbände nicht einigen können, müsste die Stadt nach § 558c BGB vorgehen und den Mietspiegel alleine erstellen. Hierfür würden der Stadt immerhin so gut wie keine Aufwendungen entstehen. Das bisherige Mietspiegelmodell könnte direkt übernommen werden. Die Mietsteigerungsraten könnten plausibel aus dem hessischen Mietpreisindex übernommen werden.

Die Zeit drängt. Denn augenblicklich wird bei Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen und Gutachten argumentiert. Diese Begründungsmittel werden von der Vermieterseite beauftragt bzw. bezahlt und gehen von deutlich höheren Werten als die Werte einer Fortschreibung nach Mietenindex aus.

Zwar können die Richter diese behaupteten Mietwerte überprüfen. Aber viele Mieter können es nicht auf einen Prozess bzw. auf das Kostenrisiko ankommen lassen und müssen daher der Mieterhöhung ungeprüft zustimmen. Im Gerichtsverfahren beauftragte Miethöhegutachten können allein mehr als 2.000 € kosten. Außerdem lassen sich erfahrungsgemäß auch viele Richter von den Schlagzeilen über explodierende Mieten beeinflussen.

Wir fordern daher die Stadt Maintal auf, den bisherigen Mietspiegel schnellstmöglich fortzuschreiben.

Jürgen Lutz (MIETER HELFEN MIETERN)

Brunnhilde Fahr (MIETERINITIATIVE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE)

Begriffserklärung:

Mietspiegel sollen die ortsübliche Vergleichsmiete nach bestimmten Wohnungstypen transparent machen. Die Vergleichsmiete setzt sich zusammen aus Neuvermietungen sowie aus Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, jeweils der letzten 4 Jahre.