

Mietspiegel Darmstadt

Bild durch Klicken
auf Symbol
hinzufügen

- ✦ Preistreiber oder Abbild der Realität

Was ist ein Mietspiegel?

Eine Übersicht über die **ortsüblichen Vergleichsmiete** § 558 II BGB

Ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet:

- * aus den üblichen Entgelten
- * die in einer Gemeinde
- * für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- * in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert wurden

Wer erstellt einen Mietspiegel?

1. Interessenvertreter von Vermietern und Mietern erstellen ihn gemeinsam („Rotweinienspiegel“) § 558c
 2. Die Gemeinde erstellt ihn, Interessenvertreter erkennen ihn an § 558 c
 3. Er wird nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretungen anerkannt (qualifizierter Mietspiegel) § 558d
- 1) und 2) **sollen** alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden § 558 c III
- 3) **muss** nach zwei Jahren fortgeschrieben und nach vier Jahren neue erhoben werden § 558 d II

Wozu dient ein Mietspiegel?

- * „Ortsübliche Vergleichsmiete“ ist der zentrale Begriff im Mieterhöhungsrecht:
- * Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.
- * Mieterhöhungsrecht zur Anpassung an die Vergleichsmiete (§§ 558 ff) ist das verfassungsrechtlich notwendige Korrektiv zum Ausschluss der Änderungskündigung im Wohnraummietrecht (§ 573 I 2)

Fazit: Mietspiegel sind Instrumente zur Durchsetzung von Mieterhöhungen

Wozu dient ein Mietspiegel nicht?

- * Er deckelt nicht die Neuvermietungsrenten
- * Er ist nicht Obergrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen
- * Er berücksichtigt nicht die behebbaren Mängel in einer Whg
- * Er setzt keine Investitionen des Vermieters voraus

Kein Mietspiegel = keine Mieterhöhung?

„Ortsübliche Vergleichsmiete“ darf auch begründet werden durch:

- * 3 vergleichbare Whgen, auch aus dem eigenen Bestand § 558 a II
- * Oder durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558 a II)

Fazit: Mietspiegel sind auch Instrumente zur Abwehr überhöhter Mieterhöhungen

Sind Mietspiegel notwendig?

- * Mietspiegel sorgen für Transparenz auf dem Whgsmarkt
- * Mietspiegel dienen als Orientierungshilfe
- * Außergerichtliches Befriedungsinstrument
- * Haben weiteren weitreichenden Informationswert :
 - im FamilienR (Unterhaltsverfahren),
 - im VollstreckungsR bei der Ermittlung des pfändbaren Einkommens,
 - ALG II (KdU),
 - bei den Finanzgerichten (geldwerter Vorteil einer

Wohnflächenm...

Exkurs: Kappungsgrenze

- * Mieterhöhungen dürfen höchstens 20% innerhalb von drei Jahren betragen
- * Soziale Schutzgrenze zugunsten des Mieters, dessen bezahlte Miete sehr weit von der ortsüblichen Miete (nach Mietspiegel) entfernt liegt
- * Nicht: 20% gehen immer!

Handlungsspielräume für die Kommunen

- * Bei der Mietspiegelerstellung (Auftraggeber)
- * Bei der Mietspiegelanwendung im Rahmen der städtisch beeinflussbaren Whgsunternehmen

Der teure Fahrradkeller



Ein Radkeller, der

- * 2 oder mehr Abstellplätze pro Whg bietet,
- * Innerhalb des Gebäudes oder überdacht max. 30 m entfernt liegt,
- * Diebstahls geschützt,
- * Witterungsgeschützt,
- * Ebenerdig, über eine Rampe oder mit max. 3 Stufen zu erreichen ist

kostet in Darmstadt 0,53 Euro/qm

Energieausweise

- * Energieverbrauchsausweis
- * Wer die dicke Jacke anzieht bekommt zur Belohnung eine höhere Miet
- * Energiebedarfsausweis
- * Er misst den Wärmeverlust eines Geb



Das Zuschlagssystem des Mietspiegels

- * Alle Wohnungen nach Baualter und Größe



85 qm
Bj 1949-

5,46

- * Alle Wohnungen mit besonderen Merkmalen

Durchschnittlicher
Heizverbrauch unter 175
KW



+ 0,50 Euro

Durchschnittsmieten in Darmstadt

* Sanierter Altbau

85qm/Bj
1949-1977
5,46
4-7Whg

* Unsanierter Altbau

85qm/Bj 1949-1977 5,46
4-ZWhg + 0,70
Größter Raum 25qm + 0,50
 6,66
Gute Wohnlage + 1,35
 8,01
Nicht mod. Altbau - 0,79
Mietspiegelmiete 7.22
(normale Wohnlage 5.87)

Durchschnittsmieten in Darmstadt

* Repräsentativer Altbau

85qm/Bj bis 1918	5,46
4-ZWhg	+ 0,70
Größter Raum 25 qm	+ 0,50
	6,66
Repräsentativer Altbau	+ 0,94
(Sprossenfenster, 3,40 m)	7,60
Gute Wohnlage	+ 1,25
Mietspiegelmiete	8,95

* Neubau

85qm/ Bj 1978
– 2007
5,90
4-Zwhg

Handlungsspielräume bei der Erstellung von Mietspiegeln nutzen

- * Nicht jedes statistisch ermittelbare Ergebnis ist auch sinnvoll (Außenwirkung)
- * Subjektive Wertungen stecken in jedem Mietspiegel, es ist eben nicht nur eine Statistik
- * Mietspiegel bilden Realitäten des Whgsmarktes ab, sie dienen nicht zur Herbeiführung gewünschter Effekte (ökologische Ziele, Lage)
- * Transparenz nach außen ist entscheidend (Zusammenhang Grundtabelle Zuschlags-/Abschlagstabellen; Dokumentation zum Mietspiegel veröffentlichen (Frankfurter Bsp);

Handlungsspielräume bei der Anwendung von Mietspiegeln

- * Niemand ist gezwungen, die Mietspiegelmiete zu nehmen!
- * Einflussmöglichkeiten auf städtisches Whgsbauunternehmen nutzen (Mieterhöh in bestimmten Teilbereichen 5 %, 10% etc unter Mietspiegelwert belassen; Neuvermietungsmiten auf Mietspiegelwert deckeln etc. etc.)
- * Gegenfinanzierung weiterer Sozialwhgen durch gewinnorientiertes Vorgehen im Bestand der frei finanzierten reißt Lücke auf

Die beiden Säulen für preiswerten Wohnraum in Darmstadt

Sozialer Wohnungsbau

Zielgruppe:

Menschen, die sich auf dem Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können

Bezahlbarer Wohnraum

Zielgruppe:

die breiten Schichten der Bevölkerung

Unsere Forderungen

- * Außenwirkung des Mietspiegels mit berücksichtigen
- * Der Mietspiegel darf nicht zum Instrument für Preistreiberei gemacht werden
- * Der Mietspiegel sollte kein Maßstab städtischer Wohnungspolitik sein
- * Sozialen Wohnungsbau fördern – Bezahlbaren Wohnraum erhalten
- * Keine renditeorientierte Wohnungspolitik der städtischen Bauverein AG : Mieten deutlich unter Mietspiegelniveau