

Presseerklärung

Mietspiegel 2010 erfüllt nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels

Seit Februar 2011 ist der Mietspiegel 2010 in Kraft. Das verspätete Inkrafttreten war eine Folge von Beanstandungen an der Datenerhebung des von der Stadt beauftragten Instituts InWIS Forschung und Beratung Dortmund. Der Mietspiegel 2010, beinhaltet eine Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete und hat zwei neue Lagenzuschläge Innenstadtgebiet 1 und 2. Diese Zuschläge betragen in Innenstadt 1 1,87 Euro pro qm und 1,24 Euro für Innenstadtlage 2.

Das Kerngebiet Bockenheim: Frauenlobstraße bis Westbahnhof wurde als Innenstadtlage 2 ausgewiesen. Als Folge setzen Mieterhöhungen in den Wohngebieten Große Seestraße, Otto Löwe Straße, Adalbertstraße, Schloßstraße und anderen unter Berufung auf diesen „qualifizierten“ Mietspiegel ein. In diesen Straßen wohnen viele Menschen mit niedrigem Einkommen und auch viele ältere Menschen. Alle Anfragen an die Politik und das Dezernat (Herr Schwarz auf der Auftaktveranstaltung der Planungswerkstätten) wurden mit dem Hinweis „qualifizierter Mietspiegel“ und wissenschaftliche Untersuchung abgetan. Eindringliche Hinweise auf die nicht vergleichbaren Wohnlagen in dem ausgewiesenen Lage 2 Gebiet Bockenheims wurden nicht gehört, bzw. mit Hinweis auf die Untersuchungen und die Alternativlosigkeit des „qualifizierten Mietspiegels“ abgewiesen. Wir, die Gruppe „Wir Bockenheimer bleiben hier“ wollten der Sachlage nachgehen und haben beim Wohnungsamt um Einsicht in die Dokumentation der Untersuchung gebeten. Und es stellt sich heraus: Die Dokumentation existiert nicht, die Untersuchungen sind nicht öffentlich zugänglich auch ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Mietspiegels 2010.

Fehlt jedoch die Dokumentation, handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB, sondern lediglich um einen einfachen Mietspiegel i.S.v. § 558 c BGB.

In der **Dokumentation** muss **niedergelegt** sein, dass

- der Mietspiegel vom **richtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete** ausgeht,
- die Daten auf einer **repräsentativen Datenerhebung** beruhen und
- eine **anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethode** gewählt wurde.

Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass **nur beim qualifizierten Mietspiegel** (nicht beim einfachen) die inhaltliche **Richtigkeit** der darin angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete **vermutet** wird, § 558 d Abs. 3 BGB. Dies bedeutet, dass derjenige, der sich auf einen qualifizierten Mietspiegel beruft (z.B. der Vermieter zur Begründung der von ihm verlangten Mieterhöhung) nur Ausgangstatsachen darlegen muss. Der Vermieter könnte sich somit darauf beschränken darzulegen, dass die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels vorliegen und dass diese Angaben über die betreffende Wohnung zu entnehmen sind. Die Vermutung der Richtigkeit der ortsüblichen

Vergleichsmiete müsste der Mieter dann widerlegen, indem er den Beweis führt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich unter dem aus dem Mietspiegel hervorgehenden Wert liegt.

Auch der Lagenzuschlag müsste im Einzelnen in seiner Berechtigung für die jeweilige Wohnung und deren Lage nachgewiesen werden. Der jetzt pauschal festgesetzte Lagenzuschlag ist insbesondere unzulässig, da

- o höchst unterschiedliche Wohnlagen im Stadtteil, abhängig von Lärmbelastigung, baulichem Zustand des Wohnumfeldes, Straßenbild, Grün- und Freiflächen in der Nähe unzulässigerweise über einen Kamm geschoren werden
- o die Zentrumsnähe auch nach der Systematik des Mietspiegel selbst nicht maßgebend ist; viel zentralere Lagen nämlich werden nach dem Mietspiegel als „sonstige Bebauung“ klassifiziert, was der einfachen Wohnlage, also der untersten Kategorie entspricht, für die es überhaupt keinen Zuschlag gibt
- o in anderen Stadtteilen (z.B. Ginnheim) innerhalb des Stadtteils zu Recht zwischen sehr guten, gehobenen, mittleren und einfachen Lagen differenziert wird
- Orientierung an Bodenrichtwerten, d.h. an Verkaufserlösen für unbebaute Grundstücke, sachfremd ist auf Mietpreise vergleichbarer Wohnungen, die allein nach dem Gesetz maßgeblich sind, keine hinreichend aussagekräftigen Rückschlüsse zulässt.

Durch die unzutreffende Bezeichnung des Mietspiegels 2010 von Seiten der Stadt als „qualifizierten“ Mietspiegel wurde daher eine Rechtliche Situation vorgetäuscht, die es für Mieter wesentlich schwerer macht einem Verlangen nach Mieterhöhung zu widersprechen.

Durch das Vorenthalten der Dokumentation ist es den betroffenen Bürgern unmöglich gemacht worden Sachverhalte nachzuprüfen und gegebenenfalls zu widersprechen. Wie wird die Stadt diese Bürger entschädigen oder Sorge tragen, die Zustimmungen zu den Mieterhöhungen rückgängig machen? Die Mieter mussten rasch bezahlen, und die Städtischen Behörden lassen sich mit dem Nachweis alle Zeit, die sie brauchen. Warum und wieso sollen die Bürger dies hinnehmen?

Aktionskreis „Wir Bockenheimer bleiben hier“ im Stadtteilbüro Bockenheim, Leipziger Straße 91
60487 Frankfurt

Anette Mönich, Frankfurt, den 27. Januar