

Neuer Mietspiegel für Darmstadt

■ In der zweiten Oktoberhälfte 2017 wurden die Fragebögen zur Erstellung eines neuen Mietspiegels für Darmstadt an die durch repräsentative Stichproben ausgewählten Haushalte verschickt. In der Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt meldeten sich viele Mieter, die über Teile des Fragebogens irritiert waren oder sich ein besseres Bild über die Beteiligung an der Befragung machen wollten.

Zunächst sei noch einmal deutlich gemacht, dass die Befragung für die Mieter selbstverständlich freiwillig ist. Auch repräsentativ ausgewählte Mieterhaushalte sind zur Ausfüllung des Fragebogens natürlich nicht verpflichtet. Bei vielen Mietern ergaben sich bereits auf Seite eins des insgesamt elfseitigen Fragebogens Irritationen, weil sie schon bei Fra-

ge drei des Fragebogens aufgefordert wurden, den Bogen nicht weiter auszufüllen, ihn aber dennoch zurückzuschicken.

Seite eins des Fragebogens dient dazu, diejenigen Haushalte in Darmstadt zu ermitteln, die überhaupt in die Auswertung für den neuen Mietspiegel gelangen dürfen. Hierfür gibt es bestimmte gesetzliche Vorgaben (wir berichteten im Einzelnen bereits in der MieterZeitungsausgabe August 2017).

Da das Gesetz fordert, dass lediglich Mietabschlüsse der letzten vier Jahre in einen Mietspiegel einfließen dürfen, wurden zunächst alle Mietverhältnisse aussortiert, deren letzte Mieterhöhung länger als vier Jahre zurücklag. Deshalb endete die Befragung in Einzelfällen schon an dieser frühen Stelle.

Ähnliches gilt für bestimmte Wohnungstypen, wie beispielsweise preisgebundene Wohnungen, wie Sozialwohnungen, Wohnungen als Teil eines Wohnheimes oder bestimmte Wohnformen, die zusätzliche Serviceleistungen des Vermieters enthalten (beispielsweise betreutes Wohnen oder Boardinghouses oder Ähnliches.) Auch in diesen Fällen endete die Befragung der betroffenen Haushalte bereits auf Seite eins. Auch dies hat seine Grundlage in den gesetzlichen Vorgaben, denn der Mietspiegel gilt nur für Mieterhöhungen in Mietverhältnissen über abgeschlossene Wohnungen des freifinanzierten Wohnraums.

Der insgesamt elf Seiten umfassende Fragebogen war sicherlich nicht einfach auszufüllen und erforderte durchaus ein wenig Zeit-

aufwand. Nach dem Gesetz muss der Mietspiegel insbesondere Wohnungen nach vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit erfassen. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, müssen alle diese Attribute im Einzelnen abgefragt und später von den Wissenschaftlern ausgewertet werden.

Ende November wurden die ersten Ergebnisse aus den Fragebögen in der Mietspiegelkommission, der auch der Mieterbund angehört, vorgestellt. Leider lagen die Ergebnisse bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Mietspiegel im Verlaufe des ersten Quartals 2018 nach der Verabschiedung durch die politischen Gremien veröffentlicht werden wird.

Der Verein wird über die Ergebnisse berichten. ■

Herr Meier macht eine Reise

■ 40.000 Studierende gibt es in der Universitätsstadt Darmstadt, die sich auf verschiedene Universitäten verteilen und eine entsprechende Schar an wissenschaftlichem Personal nach sich ziehen.

In Zeiten globalisierten Lebens, Lernens und Arbeitens verlangt unsere heutige Gesellschaft vor allem Mobilität und Flexibilität. Professoren und wissenschaftlichen Mitarbeitern, Studierenden und vielen qualifizierten Mitarbeitern der Industrie wird heute selbstverständlich abverlangt, einen Teil ihrer Arbeits- und Studienzzeit im Ausland zu verbringen.

Da es sich in der Regel um zeitlich befristete Aufenthalte oder Abordnungen handelt, möchten die meisten Mieter ihre Wohnung in Darmstadt in dieser Zeit selbstverständlich behalten und ihre Wohnung vorübergehend untervermieten.

Das Gesetz gestattet in Paragraph 553 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dem Mieter die Untervermietung eines Teils der Wohnung, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Lange umstritten war auch bei den Instanzgerichten, ob diese Voraussetzung auch erfüllt sein kann, wenn der Mieter sich vorübergehend im Ausland aufhält.

Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe (BGH) hat in seinem Urteil vom 11. Juni 2014 (Az: VIII ZR 349/13) einem Studierenden, der für ein Jahr an einer kanadischen Universität studieren wollte und danach eine Lehrtätigkeit an der Universität Ottawa für ein weiteres Jahr aufnehmen wollte, Recht gegeben.

Die Vermieterin hatte seinen Wunsch, die Wohnung während der beiden Auslandsaufenthalte unterzuvermieten, abgelehnt.

Der BGH betonte in seiner Entscheidung nochmals, dass ein

Mieter weder verpflichtet sei, seine gemietete Wohnung zu benutzen, noch in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen. Wo ein Mieter im herkömmlichen Sinn „wohne“, sei seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen. Auch die Tatsache, dass ein Mieter den größten Teil der Wohnung vorübergehend untervermieten möchte und beispielsweise nur ein Zimmer zur Lagerung von Möbeln und/oder sporadischen Aufenthalten in der Wohnung für sich behalte, reiche aus, um eine Verpflichtung des Vermieters zur Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung zu begründen.

Der Zweck des Gesetzes bestehe darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten. An diesem – mieterschützenden – Zweck der Vorschrift, dem Mieter den Wohnraum zu erhalten, ist insofern ein großzü-

giger Maßstab bei der Beurteilung anzulegen.

Für Mieter, die sich aus welchen Gründen auch immer vorübergehend im Ausland oder einer anderen deutschen Stadt aufhalten müssen, erhöhen sich damit die Chancen auf Erteilung einer Untermieterlaubnis deutlich. Sie müssen lediglich den Untermieter namentlich bekanntgeben, denn der Vermieter hat einen Anspruch darauf, dass sich aus der Person des Dritten nichts Negatives ergibt, so dass er die Erlaubnis ablehnen könnte. Aber es reicht vollständig aus, dass der Mieter den Gewahrsam an seiner Wohnung nicht vollständig aufgibt. Behält er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurück, um beispielsweise Möbel zu lagern oder/und dort gelegentlich zu übernachten, so reicht dies vollständig aus, um einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung zu haben. ■

■ In vielen Fällen ist die Lösung eines mietrechtlichen Problems davon abhängig, dass Mieter und Rechtsberater hartnäckig und dauerhaft ihr Ziel verfolgen. Manchmal aber geht es schnell, wenn auch mit einem deutlichen Schrecken für den betroffenen Mieter.

Den jedenfalls trug der 26-jährige Mieter eines Einzimmerapartments in der Neckarstraße in Darmstadt davon, der vier Wochen nach seinem Einzug am 1. September 2017 die Aufforderung erhielt, innerhalb einer Woche wieder auszuziehen.

Zur Chronologie: Der Mieter hatte sich für die Anmietung eines sogenannten Studios 1 beworben, hatte ein als Studio 1 nach dem aushängenden Bauplan bezeichnetes Apartment besichtigt und genau über dieses besichtigte Apartment einen Mietvertrag abgeschlossen.

Kaum hatte er sich in seiner neuen Wohnung eingerichtet, erhielt er nach circa vier Wochen die schriftliche Aufforderung seiner Vermieter, einer Management GmbH aus Berlin, sich bis zum nächsten Tag (!) zu entscheiden, ob er in das benachbarte Studio umziehen wolle oder in seinem bezogenen Apartment 90 Euro Kaltmiete mehr zu

Schneller Erfolg

zahlen gewillt sei. Durch eine Verwechslung sei ihm versehentlich Studio 4 übergeben worden. Dieses Studio sei acht Quadratmeter größer, er habe dafür keinen Mietvertrag und ein Rechtsanwalt werde mit der Räumung beauftragt, sofern er sich bis zum nächsten Tag nicht für eine der beiden Varianten entscheide.

Bereits am nächsten Tag fand der Mieter dann in seiner Post ein Anwaltsschreiben. Er wurde aufgefordert, das von ihm bewohnte Apartment innerhalb einer Frist von einer Woche herauszugeben, andernfalls müsse er mit einer Räumungsklage rechnen. Im Brustton der Überzeugung forderte man den Mieter gleichzeitig auf, die Kostennote des Rechtsanwaltes über 650,34 Euro zu übernehmen.

Der entsetzte Mieter suchte die Beratung des Mieterbundes auf. Am 6. Oktober wurde die Forderung vom Mieterbund mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass der Mieter genau das Apartment erhalten hatte, das er auch angemietet und besichtigt hatte. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Besichti-

gung mit einem Mitarbeiter des Vermieters genau dieses Apartment anhand des aushängenden Bauplans als Studio 1 identifiziert und dem Mieter als solches übergeben worden war. Eine Verwechslung hatte es aus Sicht des Mieters zu keinem Zeitpunkt gegeben.

Bereits drei Tage später wurde offensichtlich ohne jegliche Überprüfung des sachlichen Hintergrundes durch den Anwalt der Vermieter eine Anfechtung des Mietvertrages wegen Irrtums erklärt. Man habe dem Mieter „versehentlich“ ein um acht Quadratmeter größeres Apartment übergeben. Dies sei dem Mieter auch bekannt gewesen. Das Apartment sei unverzüglich herauszugeben, um eine Räumungsklage zu vermeiden. Gleichzeitig wies der gegnerische Anwalt darauf hin, dass sich aus dem Mietvertrag des Mieters die größere Fläche entnehmen lasse, der Mieter die Verwechslung also sehr wohl erkennen konnte.

Auch diese Behauptung erwies sich als aus der Luft gegriffen. Der Mieter beauftragte einen Fachmann, anhand der ihm

überlassenen Werkplanzeichnung die Wohnfläche zu ermitteln. Es wurde eine vergleichbar große Wohnfläche wie im Mietvertrag verzeichnet festgestellt. Am 16. Oktober wurde den gegnerischen Rechtsanwälten dieses Ergebnis mitgeteilt, mit dem erneuten Hinweis, dass sich deren Behauptungen einer Verwechslung durch absolut nichts erhärten ließ. Nicht einmal eine um acht Quadratmeter größere Wohnfläche hatte sich ermitteln lassen. Nochmals wurde seitens des Mieterbundes dazu aufgefordert, dem Sachverhalt zunächst gründlich nachzugehen, bevor man dem Mieter weiter mit Räumungsklage drohe.

Mit Schreiben vom 19. Oktober gestanden die gegnerischen Rechtsanwälte dem Mieter endlich zu, dass das Räumungsverlangen nicht mehr aufrechterhalten werde.

Vier nervenzermürende Wochen für den Mieter, weil weder der Vermieter noch die von ihm beauftragten Rechtsanwälte bereit waren, sich mit der tatsächlichen Sach- und Rechtslage sorgfältig auseinanderzusetzen und lieber durch Drohungen mit Räumung und hohen Kosten versuchten, den Mieter müde zu machen. ■

Mitgliederversammlung 2018

■ Die nächste Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt Region Südhessen findet am Freitag, den **23. Februar 2018**, ab 15.30 Uhr im Karolinenaal des Staatsarchivs in Darmstadt statt.

Das Staatsarchiv, fußläufig vom bisherigen Tagungsort dem Justus-Liebig-Haus entfernt, bietet mit dem historischen Karolinenaal einen schönen Rahmen für die Mitgliederversammlung, die künftig nur noch alle zwei Jahre durchgeführt werden soll.

Neben dem notwendigen Geschäfts- und Kassenbericht wird der Verein für Sie wieder aktuelle Informationen aus der Rechtsprechung und Wichtiges zum neuen Darmstädter Mietspiegel präsentieren. Sollten Sie Anregungen oder Wünsche haben, richten Sie diese gerne per E-Mail oder Telefon an die Geschäftsführerin Margit Heilmann. Der Verein wird bemüht sein, darauf einzugehen.

Ein Aufzug ist im Staatsarchiv vorhanden, Kaffee und Kuchen werden vorbereitet, so dass sich auf einen informativen Nachmittag in einem der wunderbaren historischen Gebäude Darmstadts gefreut werden kann. Der Verein hofft sehr, Sie zahlreich bei der Veranstaltung begrüßen zu dürfen. Die Tagesordnung wird der nächsten MieterZeitung Februar 2018 zu entnehmen sein.

Weihnachtsgrüße



Foto: imago

Wir danken Ihnen für die treue Unterstützung unserer Arbeit und wünschen Ihnen und Ihren Familien erholsame Weihnachtsfeiertage und einen guten Start in das neue Jahr 2018.

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt, Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt