

Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe soll dazu beitragen, dass Mieter, die ursprünglich eine hoch subventionierte Sozialwohnung wegen ihres niedrigen Einkommens beziehen konnten, dort auch bleiben dürfen, wenn sich ihre Einkommenssituation deutlich gebessert hat und sie eigentlich zum Bezug einer Sozialwohnung nicht mehr berechtigt wären.

Allerdings sollen sie insgesamt zu Mietzahlungen herangezogen werden können, die am freien Wohnungsmarkt auch erzielbar sind. Dies wird durch die in Hessen seit 1. Juli 2016 wieder eingeführte Fehlbelegungsabgabe gesetzlich geregelt. Danach können Mieter, die in einer öffentlich geförderten Wohnung leben und deren Einkommen die Berechtigungsgrenze für den Bezug einer derartigen Wohnung um mindestens 20 Prozent überschreitet, zur Zahlung einer zusätzlichen Abgabe verpflichtet werden.

Folgerichtig haben auch viele Mieter in Darmstadt in der zweiten Hälfte des Jahres 2016 von der Stadt Darmstadt einen Bescheid über die zusätzlich zur Miete zu zahlende Fehlbelegungsabgabe

Neuaufgabe der Fehlbelegungsabgabe in Hessen

erhalten. Die Einnahmen der Kommune daraus dienen zweckgebunden dem Ankauf weiterer Belegungsrechte für dringend benötigte Sozialwohnungen.

Dass es dabei auch zu gravierenden Fehlern kommen kann, zeigt der Fall einer Mieterin aus der Ruthstraße in Darmstadt, die eines Tages einen Bescheid zur Zahlung einer monatlichen Fehlbelegungsabgabe über 155,91 Euro für ihre 39 Quadratmeter große Altbauwohnung aus ihrem Briefkasten holte. Dies erschien ihr in Anbetracht der Größe und der Minderausstattung ihrer Wohnung doch erheblich viel Geld zu sein, denn zusammen mit ihrer monatlichen Miete stieg damit die monatliche Zahlungsbelastung für ihre Wohnung auf 9,29 Euro pro Quadratmeter. Selbst für Darmstadt ein stolzer Preis.

Die Mieterin legte Widerspruch gegen den Bescheid ein und hatte Erfolg damit.

Bei der Bemessung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe kommt es nach dem Gesetz eben nicht nur entscheidend auf die Höhe des mittlerweile erzielten Einkommens an, sondern es geht natürlich auch darum, was auf dem zugegeben teuren Wohnungsmarkt Darmstadt zu erzielen wäre. Darüber gibt der Darmstädter Mietspiegel Auskunft, denn er gibt für die betreffende Wohnung konkret die ortsübliche Vergleichsmiete an. Und die darf natürlich nicht überschritten werden.

Bei der Bemessung der Höhe hatte die Stadt fehlerhaft auf eine pauschale Berechnung der ortsüblichen Miete nach der Höchstbetragsverordnung zurückgegriffen, ohne zu berücksichti-

gen, dass nach dem Darmstädter Mietspiegel die für die Wohnung ausschlaggebende Vergleichsmiete ohne weiteres konkret bestimmbar war. Und während die Stadt mit ihrer Methode auf eine pauschale Miete von 9,29 Euro zurückgriff, ließ sich für die nicht wärme gedämmte Zweizimmer-Altbauwohnung ohne eigene Küche und Warmwasserversorgung, mit auf Putz liegenden Leitungen und Dachschrägen eine deutliche niedrigere Vergleichsmiete von 7,56 Euro ermitteln.

Die Behörde ließ sich von den Argumenten der Mieterin überzeugen und kürzte die ursprünglich geforderte Fehlbelegungsabgabe fast um die Hälfte.

Es kommt bei der Bemessung der Fehlbelegungsabgabe also nicht nur ausschließlich auf die Höhe des jetzt erzielten Einkommens an, sondern in zweiter Linie auch, was für die Wohnung auf dem freien Markt tatsächlich an Miete erzielbar wäre. Denn eine Art Strafzoll stellt die Fehlbelegungsabgabe nicht dar. ■

Sommerferienbetrieb

Die hessischen Schulkinder und Lehrer starten in diesem Jahr ab dem 3. Juli in ihre verdienten Sommerferien. Bis einschließlich 11. August werden viele Familien ihren Urlaub in dieser Zeit antreten, egal ob eine Urlaubsreise ansteht oder Balkonen das Ziel ist. Das gilt auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mieterbundes Darmstadt, die sich an den Schulferien orientieren müssen.

Wie in jedem Jahr bleibt selbstverständlich das Beratungsangebot auch in dieser Zeit zu Ihrer Verfügung. Der Verein bittet nur bereits jetzt um Ihr Verständnis, wenn vielleicht Ihr/e Berater/in in dieser Zeit nicht zur Verfügung steht und Sie sich an eine/n Vertreter/in wenden müssen oder wenn sich die Wartezeiten etwas verlängern. ■

Wer zahlt für den Makler?

Eine seit Jahrzehnten überfällige gesetzliche Regelung des Maklerrechts fehlt zwar bis heute, aber zumindest ist seit 1. Juni 2015 das sogenannte Bestellerprinzip im Maklerrecht gesetzlich verankert. Seither müssen Vermieter, die einem Makler den Auftrag erteilt haben, einen Mieter für ihre Wohnung zu finden, die Maklercourtage selbst bezahlen.

Bereits in der Ausgabe der MieterZeitung Dezember 2015 hatte der Mieterbund Darmstadt darüber berichtet, dass die Regelung wohl noch nicht bei allen Maklern angekommen sei. Einzelne Makler schickten munter weiter Rechnungen an die Mieter. Das

scheint bis zum heutigen Tag so zu sein. Vielen Mietern bleibt nichts anderes übrig, als das Geld zunächst zu überweisen, um einen Mietvertrag für die Wohnung zu bekommen.

Den ewig schwarzen Schafen der Branche, in Darmstadt weiterhin zum Beispiel die Maklerfirma Immoinform Umminger, über deren rechtswidriges Treiben der Verein bereits in der Zeitung vom Dezember 2015 berichtet hatte, sagt jetzt auch die Stadt Darmstadt den Kampf an.

Das Ordnungsamt der Stadt teilte mit, dass jederzeit ein behördliches Ordnungsverfahren gegen Makler eingeleitet werde, die entgegen Paragraph 2 Absatz 1a

des Wohnungsvermittlungsgesetzes vom Mieter unberechtigt die Zahlung der Maklercourtage fordern und entsprechende Rechnungen stellen.

Betroffene Mieter können also nicht nur zivilrechtlich, beispielsweise über den Mieterbund Darmstadt, gegen den Makler vorgehen, sondern sollten gleichzeitig beim Ordnungsamt Anzeige erstatten. Das gilt auch dann, wenn sie die Rechnung aus Unkenntnis oder, um die Chance zur Anmietung der Wohnung zu bekommen, bereits gezahlt haben. Das Ordnungsamt hat mittlerweile einen eigenen Sachbearbeiter benannt, der für die Verfolgung derartiger Anzeigen zuständig ist. ■

Neuer Mietspiegel 2018 in Vorbereitung

■ Kaum hat man gelernt, mit den Tabellen des aktuellen Mietspiegels souverän umzugehen, flattert bereits die Einladung zur Eröffnungsrunde für den neuen Mietspiegel ins Büro des Mieterbundes Darmstadt.

Tatsächlich muss nach dem Gesetz jeweils im Zweijahresabstand ein Mietspiegel entweder neu empirisch erhoben oder statistisch fortgeschrieben werden, wenn er seine Beweiskraft vor Gericht behalten will. Und so folgt zwangsläufig auf den 2014 erhobenen und 2016 fortgeschriebenen Mietspiegel eine neue Erhebung für den Mietspiegel 2018.

Schon beim ersten Treffen der Mietspiegelkommission bestätigte der gemeinsame Rückblick auf die letzten vier Jahre, dass sich generell die Investition für einen wissenschaftlich erhobe-

nen Mietspiegel auszahlt. Der Vertreter des Amtsgerichts Darmstadt in der Mietspiegelkommission versicherte, dass fast keine Streitigkeiten über die Miethöhe vor den Gerichten ausgetragen werden müssen. Ein Indiz für die Befriedungsfunktion des Mietspiegels in der außergerichtlichen Auseinandersetzung.

Sehr problematisch wird sich bei dieser Mietspiegelrunde erweisen, dass nach dem Gesetz in den neuen Mietspiegel nur die Neuabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre einfließen dürfen. Da die Mieten gerade in den letzten Jahren auch in Darmstadt erheblich gestiegen sind, bleibt zu befürchten, dass sich eine kräftige Entwicklung des Mietniveaus nach oben abzeichnen wird.

Planmäßig soll der Fragebogen

an die Stichprobe der repräsentativ ausgewählten Haushalte in Darmstadt ab September verschickt werden, so dass die Auswertungen der umfangreichen Fragebögen im November und Dezember 2017 erfolgen wird.

Mit einem neuen Mietspiegel 2018 ist dann im ersten Quartal 2018 zu rechnen.

Erneut können leider auch die Randgemeinden Darmstadts wie Griesheim, Weiterstadt, Roßdorf oder Mühlthal nicht mit der nur für das Stadtgebiet geltenden Tabelle abgebildet werden. Methodisch wäre das nach Aussagen der Wissenschaftler des Instituts für Wohnen und Umwelt kein Problem. Es fehlt lediglich am Willen der umliegenden Landkreise, sich finanziell an einer derart erweiterten Erhebung zu beteiligen. Vielleicht ein Projekt für die nahe Zukunft, um auch den Mietern der Umlandgemeinden die notwendige Sicherheit zu geben. ■

Wann darf die Miete erhöht werden?

■ Nach den Paragraphen 558, 558 a-e BGB darf die Miete in laufenden Mietverhältnissen maximal bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ erhöht werden. Um diesen Schlüsselbegriff dreht und wendet sich alles, wenn es um die Frage geht, wie weit der Vermieter die Miete erhöhen darf. In Darmstadt wird die ortsübliche Vergleichsmiete durch den Mietspiegel festgelegt. In den Umlandgemeinden ohne eigenen Mietspiegel kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch durch die Nennung von drei vergleichbaren Wohnungen, in denen eine höhere Miete gezahlt wird, begründet werden. Die Wohnungen können auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters sein.

Mehr als die nach Mietspiegel ausgewiesene Vergleichsmiete muss der Mieter niemals akzeptieren. Wenn die Differenz zur gezahlten Miete sehr groß ist, gibt es zudem eine soziale Schutzgrenze zugunsten der Mieter, die sogenannte Kappungsgrenze. Sie legt im Raum Südhessen zum Beispiel für Darmstadt, Griesheim, Bensheim, Gernsheim, Weiterstadt, Dietzenbach und Rüsselsheim fest, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent steigen darf. In den meisten anderen Umlandgemeinden sind das höchstens 20 Prozent. Egal, wie weit die Mietspiegelmiete entfernt liegt. So soll verhindert werden, dass Mieter ihre Wohnung verlassen müssen, weil sie die Erhöhung der Miete finanziell nicht verkraften können. ■

Neuer Vorstand

■ In einer außerordentlichen Sitzung wurde im November 2016 ein neuer Vorstand gewählt, der die Interessen des Mieterbundes Darmstadt Region

Südhessen in den nächsten vier Jahren vertritt. In den geschäftsführenden Vorstand wurden Nicole Frölich, Norbert Peller und Edmund Schenk gewählt. Sie werden unterstützt von den bei-

den Vertreterinnen des Beirates, Dr. Kyra Seidenberg und Regina Kamm. Auch mit der neuen Vorstandsriege bleibt die Kontinuität der bisherigen Vorstandsarbeit erhalten. ■



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 0 61 51/49 799-0
Telefax: 0 61 51/49 799-50

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/49 799 90. Verantwortlich für den Inhalt der
Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt