

Neuer Mietspiegel für Darmstadt

Seit Mitte Mai gibt es einen neuen Mietspiegel in Darmstadt. Wie zu befürchten war, hat er nicht viel Gutes für Darmstadts Mieter gebracht.

Der letzte empirisch erhobene Mietspiegel stammte von 2008. Im Jahr 2010 waren die Werte lediglich statistisch fortgeschrieben worden.

Als Gesamtergebnis des Mietspiegels 2014 präsentierte das mit der Erhebung betraute Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt in der Zeit von 2008 bis zur neuen Erhebung 2013 eine durchschnittliche Mietsteigerungsrate von 24,2 Prozent. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen in Darmstadt beträgt damit 8,19 Euro. Hinzu kommen hohe Betriebskosten und ebenso hohe Stromkosten, die die Haushalte zu tragen haben. Für einen durchschnittlichen Vierpersonenhaushalt in einer 90-Quadratmeter-Wohnung bedeutet



So sollte er nicht aussehen, der berühmte Darmstädter Radabstellplatz. Mieter sollten zu diesem wie auch allen anderen Kriterien erst sehr genau die Beschreibungen der Merkmale im Mietspiegel überprüfen oder sich entsprechend im Mieterbund beraten lassen. Häufig entsprechen die in Mieterhöhungen behaupteten Zuschlagskriterien nicht den im Mietspiegel vorausgesetzten Definitionen



dies reine Wohnkosten von rund 1.200 Euro im Monat.

Der neue Mietspiegel weist eine völlig neue Struktur auf und ist in seinen Einzelwerten kaum mit den drei Mietspiegeln der Vorjahre vergleichbar. Wie sich die neue Struktur auswirken wird und vor allem wie sich der in der Anwendung sehr komplizierte Mietspiegel mit seinen unterschiedlich aufgebauten Tabellen im Einzelfall zielgenau einsetzen lassen wird, bleibt fraglich.

Einer der Hauptkritikpunkte am generellen Mietspiegelverfahren ist die gesetzliche Vorgabe, wonach lediglich die Mietabschlüsse der letzten vier Jahre in den Mietspiegel einbezogen werden dürfen. Nicht berücksichtigt bleiben ältere Bestandsmieten, Mietspiegel zeigen insofern ein bloßes Zerrbild des tatsächlichen Mietenniveaus. Diese gesetzgeberische Vorentscheidung ist nicht zuletzt ausschlaggebend für die Tatsache, dass Mietspiegel in der Realität das ortsübliche Mietenniveau kontinuierlich nach oben schrauben. Wäre es dem Gesetzgeber ernst mit seinen Bestrebungen, die Mietsteigerungen adäquat zu begrenzen, wäre eine Änderung dieser erst in den Jahren 1982 und 1993 eingeführten Regelung vorrangig.

Heftig kritisiert wurde von den

Vertretern des Mieterbundes bereits vor Verabschiedung des Mietspiegels die praxisuntaugliche Erhebung der wärmetechnischen Beschaffenheit einer Wohnung anhand einer Bauteilebewertung, der viele Mieter vermutlich hilflos ausgeliefert sein werden. Ob ein Mietspiegel mit solch eklatanten Schwachpunkten noch seine Befriedungsfunktion außerhalb der Gerichte beibehalten wird, bleibt abzuwarten.

Kritikwürdig ist auch das in den letzten Jahren als absolut untauglich befundene Kriterium des Radabstellplatzes, ein absolutes Wunschkriterium der Stadt Darmstadt als Herausgeberin des Mietspiegels. Weder die häufig missbräuchliche Verwen-

dung dieses Kriteriums, noch die nicht nachvollziehbare Höhe des Zuschlags im Vergleich zur relativen Bedeutungslosigkeit dieses Merkmals bei der Wohnungsausstattung fand bei den Verantwortlichen der Stadt Darmstadt Gehör.

Der Mieterbund hat dem neuen Mietspiegel letztlich nach langem Ringen aus rein pragmatischen Gründen zugestimmt. Ohne den Mietspiegel würden die Mieten auf dem angespannten Wohnungsmarkt Darmstadt in kürzester Zeit explodieren, da sind sich die Fachleute des Mieterbundes Darmstadt einig. In hochpreisigen Städten wie Darmstadt stellt ein wissenschaftlich erhobener Mietspiegel letztlich nach wie vor sicher, dass sich Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsüblichen Mieten auf einer empirisch fundierten Grundlage bewegen müssen und nicht zu wucherverdächtigen Fantasiepreisen, begründet über drei Vergleichswohnungen, explodieren. Gerade in schwierigen Zeiten teurer Mieten und angespannter Wohnungsmärkte würden die Mietpreise, sofern sie sich selbst und dem Marktgebaren überlassen blieben, ins Uferlose schießen. Insofern wird auch dieser Mietspiegel 2014 seine mietspiegdämpfende Wirkung entfalten. Auch wenn es auf den ersten Blick so nicht erscheinen mag. ■

Beitragsrechnung verspätet

Viele treue Mitglieder des Mieterbundes Darmstadt haben sich darüber gewundert, dass die Beitragsrechnungen in diesem Jahr erheblich verspätet von ihm verschickt wurden.

Der Verein hatte bereits in der letzten Ausgabe der MieterZeitung um Ihr Verständnis dafür geworben, dass die Erneuerung des EDV-Verwaltungsprogrammes, mit dem auch die Beiträge bearbeitet und verwaltet werden, erhebliche Verzögerungen verursachen wird. Dass es sich allerdings derart kompliziert gestalten würde, hat auch der Verein nicht geahnt. Er bittet Sie deshalb nochmals um Ihr Verständnis, dass sowohl die Abbuchungen von Ihren Konten wie auch die Übermittlung der Rechnungen in diesem Jahr sehr zögerlich erfolgt sind.

Ein herzlicher Dank gilt allen Mitgliedern, die den Beitrag von sich aus auf eines der Konten überwiesen haben.

Gebäudemodernisierungen belasten Bewohner

■ Großbaustellen werden auch den Sommer 2014 für viele Mieter deutlich eintrüben. Die Sanierungswelle rollt weiter durch Darmstadt. Erstmals machen sich jetzt auch die wenig mieterfreundlichen Mietrechtsänderungen vom Mai 2013 negativ bemerkbar.

Schlechte Informationspolitik

Die formalen Anforderungen an die Begründung von Modernisierungen wurden vom Gesetzgeber deutlich gesenkt. Dies führt jetzt in noch erheblich größerem Ausmaß dazu, dass Mieter sich mit angekündigten Grundsaniierungen ihrer Wohnungen abfinden müssen, gleichzeitig aber nur noch oberflächlich über den eigentlichen Ablauf der Baumaßnahme informiert werden. Ein Lied davon zu singen wissen die derzeit von Komplettsanie-



rungen betroffenen Mieter der Bauverein AG in der Soderstraße und Goethestraße in Darmstadt, die sich teilweise fast hilflos den spärlich fließenden Informationen ausgeliefert fühlen. Entsprechend groß ist die Empörung mittlerweile. Einige Mieter sahen sich genötigt, ihre geplanten

Sommerurlaube abzusagen, weil sie weder wissen, wann ihre Wohnungen im Laufe der für ein Jahr angekündigten Sanierungen betroffen sein werden, noch, welchen konkreten Baumaßnahmen ihre Wohnungen ausgesetzt sein werden. Mangelnde Information ist ein immer wieder von Mietern der Bauverein AG geäußelter Kritikpunkt. Daran ändern in der Regel auch Informationsveranstaltungen nichts, wenn Mieter dort ihre drängenden Fragen nicht stellen dürfen, wie die Mieter der Goethestraße erleben durften.

Minderungsausschluss für drei Monate

Trotz der erheblichen Beeinträchtigungen, mit denen derartig tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen für die Bewohner einhergehen, müssen sie nach der Gesetzesänderung für Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung für drei Monate auf Mietminderungen verzichten. Und auch an dieser Stelle zeigen sich gerade die Wohnungsbaugesellschaften alles andere als kulant. Dabei ist es rechtlich mehr als umstritten, ob diese Einschränkung der Minderungsrechte bei Vollsanierungsmaßnahmen überhaupt berechtigt sind, denn sie beinhalten, wie in der Goethestraße zu verfolgen, nicht nur energetische

Sanierungen, sondern in erster Linie den Ausbau der Dachgeschosse zu Eigentumswohnungen. Solche Baumaßnahmen wurden vom Gesetzgeber keineswegs privilegiert. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist das Minderungsrecht für diese Arbeiten in den ersten drei Monaten nicht eingeschränkt, wird den betroffenen Mietern aber rundweg abgelehnt.

Wie bereits im Vorfeld der Gesetzesänderung kritisiert wurde, bestraft die Privilegierung energetischer Sanierungen in Wahrheit die von einer Grundsanierung betroffenen Mieter, die häufig jahrzehntelange Instandsetzungsrückstaus in ihren Wohnungen durch eigene Investitionen ausgeglichen haben, doppelt. Statt die notwendige Grundsanierung der Gebäude aus den 50er und 60er Jahren auch dadurch zu fördern, dass den betroffenen Mietern die Hand gereicht wird, um die notwendigen Maßnahmen kooperativ und in gutem Einvernehmen zügig abzuwickeln, fühlen sich viele Mieter übergangen und entmündigt. Dabei sind derartige Sanierungen keineswegs als Wohltat für die Mieter gedacht. Die meisten Wohnungsbauunternehmen wissen sehr genau, dass die Verbesserung des Ausstattungsstandards nicht zuletzt dringend notwendig ist, um die Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu erhalten. Saniert wird in der Regel nicht, um den Mietern hohe Heizkosten zu ersparen und eine moderne Haushaltsführung zu ermöglichen, sondern aus eigenen unternehmerischen Erwägungen. Durchaus legitim, aber warum kleinlich und einseitig auf dem Rücken der Mieter ausgegossen, die in der Regel viele Jahre lang viel Geld in die Wohnungen investiert hatten und nach der Sanierung überdies mit saftigen Mieterhöhungen rechnen müssen. ■

Bundesverfassungsgericht tritt Mieterrechte mit Füßen

Ausgerechnet bei der Beurteilung von Eigenbedarfskündigungen zeigen sich die beiden obersten deutschen Gerichte ausgesprochen mieterfeindlich.

Nach den Freibriefen für Kündigungen zur Unterbringung von Au-pair-Mädchen (11. März 2009 – BGH VIII ZR 127/08), einer Puppensammlung (!)(BVerG NJW 1994, 994) oder zur reinen beruflichen Nutzung für ein Anwalts- oder Architekturbüro (BGH 26. September 2012 – VIII ZR 330/11) hat das Bundesverfassungsgericht jetzt die Verfassungsbeschwerde einer Mieterin zurückgewiesen, die ausziehen muss, weil der Vermieter die Wohnung als Zweitwohnung benötigt, um hin und wieder seine Tochter besuchen zu können. Dies seien ausreichende und nachvollziehbare Gründe, um das seit 1987 bestehende Mietverhältnis zur Mieterin zu kündigen. Es sei nicht notwendig, dass der Vermieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung begründe, urteilte das Bundesverfassungsgericht.

Grundsätzliche Auswirkungen hat der Beschluss insofern als damit erstmals eine Eigenbedarfskündigung zugelassen wird, obwohl die Wohnung lediglich vorübergehend für einige Wochen im Jahr genutzt werden soll.

Auch im entschiedenen Fall hatte der Vermieter die Wohnung bereits im vermieteten Zustand gekauft, um der langjährigen Mieterin letztlich doch noch wegen fadenscheiniger Luxusprobleme zu kündigen. Kauf bricht eben doch Miete – auch wenn im Gesetz etwas anderes steht.

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