

Was darf der Quadratmeter kosten?

Hanau hat keinen Mietspiegel – Streit zwischen Haus & Grund sowie Mieterbund – OB will sich einschalten

Von Reinhold Schlitt

HANAU • Orientiert sich eine Mieterhöhung an der ortsüblichen Vergleichsmiete? In Hanau und einigen Kommunen im Umland konnten Vermieter und Mieter das bislang im Mietspiegel nachlesen. Doch dessen Laufzeit ist Ende Juli 2014 abgelaufen und eine Neuaufgabe ist nicht in Sicht. Der örtliche Vermieterverband Haus & Grund als einer der beiden Mietspiegel-Verhandlungspartner stört sich an einer geplanten Mietrechtsreform. Das Gesetzesvorhaben steht in dieser Legislaturperiode aber gar nicht mehr zur Abstimmung. Jetzt will sich Oberbürgermeister Claus Kaminsky einschalten.

Mehr als zwei Jahre nach dem formellen Ende des Hanauer Mietspiegels gibt es immer noch keine Verhandlungen zwischen den bisherigen Vertragspartnern Haus & Grund und dem örtlichen Mieterbund. Im Gegenteil: Auch in der Stadt Maintal, wo es schon seit Ende 2013 keinen Mietspiegel mehr gibt, verweigert sich die Vermieterseite, an dessen Neuaufgabe mitzuarbeiten. Dort hat sich jüngst sogar die Stadtverordnetenversammlung eine kräftige Abfuhr eingehandelt, weil sie Vermieter- und Mietervertretung einstimmig aufgefordert hat, einen aktualisierten Mietspiegel für Maintal zu vereinbaren. „Anmaßend“ sei das, ließ Haus & Grund wissen, weil es „eine Pflicht zur Mietspiegelstellung nicht gibt“.

Diese Pflicht gibt es natürlich auch für Hanau nicht. Dennoch haben sich die Interessenvertreter in der Brüder-Grimm-Stadt viele Jahre lang immer wieder zu einem Mietspiegel durchgerungen. Jetzt nicht mehr. Das Nachsehen könnten Mieter und Vermieter haben. Will oder muss ein Vermieter die Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum erhöhen, hat er sich an der „ortsüblichen“ Vergleichsmiete zu orientieren. Ziemlich verbindlich stand die im abgelaufenen Mietspiegel. Einsteilen bleibt ihm nur, den Nachweis der „Ortsüblichkeit“ durch Vergleichsmieten dreier vergleichbarer Wohnungen oder durch ein Sachverständigen-gutachten nachzuweisen. Solcherlei Vergleichsmieten werden von Mietern aber oft nicht akzeptiert, Sachverständigen-gutachten sind teuer und deswegen auch eine Zumutung für viele „kleine“ Vermieter, die oft nur wenige Wohneinheiten ihr Eigen nennen.

Hans-Egon Heinz, der Chef des örtlichen Deutschen Mieterbundes (DMB), sieht deswegen die Argumente für eine Fortschreibung des Mietspiegels auf seiner Seite: „Mit dem Mietspiegel sind beide Seiten viele Jahre sehr gut gefahren. Das sieht man auch daran, dass Streitigkeiten über Mietpreiserhöhungen bei uns jährlich nur zwischen sechs und sieben Prozent aller Rechtsberatungsfälle ausmachen. Wer das ignoriert, muss schon gute Gründe haben.“ Die aber vermisst der Mieterbund-Chef bei Haus & Grund. Immer wieder wird in Pressemitteilungen der Vermieterseite unterstellt, mit ihrem Verhalten eine Mietenexplosion in Kauf zu nehmen, auch von einem fehlenden Staatsverständnis beim Immobilienverein ist die Rede. „Ehrverletzende Entgleisungen“ lautet dessen Retourkutsche. Und miteinander geredet wird sowieso schon lange nicht mehr. „Der letzte offizielle Kontakt liegt schon

über zwei Jahre zurück“, sagt Heinz.

Indes – Haus & Grund macht es sich nicht leicht, das Fernbleiben vom Verhandlungstisch zu begründen. Rechtsanwalt Stephan Weber, Geschäftsführer des Vereins, sagt, der Gesetzgeber plane eine Ausweitung der Datenbasis zur Erstellung von Mietspiegeln von bisher vier auf acht Jahre. Damit würden aber „keine ortsüblichen Vergleichsmieten mehr abgebildet“. Er sehe „einzig und allein die politische

Entscheidung, Mietpreisentwicklungen möglichst zu beschneiden (...), ohne Rücksicht auf regionale Nachfragesituationen nach Wohnraum (...)“.

Doch wo liegt das Problem? Schließlich geht auch Haus & Grund inzwischen davon aus, dass es unter dieser Bundesregierung nicht mehr zu einer Umsetzung des Gesetzesvorhabens kommt. Der umstrittene Mietrechtsänderungsentwurf schmort seit April letzten Jahres im Kanzleramt, vermutlich, weil die Koalitionspartner CDU und CSU ihn nicht haben wollen – jedenfalls nicht so. Vermieter-Interessenvertreter Weber gibt sich ohnehin diplomatisch: „Eine Entscheidung dahingehend, dass dies (die Nichtteilnahme an einer Mietspiegel Fortschreibung, d. A.) auch für die Zukunft gelten soll, ist nicht getroffen worden.“

Andererseits hat Haus & Grund nach eigenen Angaben „keine Vorstellungen entwickelt (...), unter welchen Voraussetzungen eine Fortschreibung des Mietspiegels zu gegebener Zeit in Betracht kommen kann“. Es sei denn, es sollte das gelten, was Weber schon am 29. August letzten Jahres in unserer Zeitung geradezu apokalyptisch anmutend prophezeite: Sollte die Mietrechtsänderung mit ihrer Erweiterung der Datenbasis auf acht Jahre kommen, „so wird dies aus Sicht des Verbandes der Immobilieneigentümer den Todesstoß für den Mietspiegel darstellen.“

Für Mieter hingegen könnte eine Erweiterung der Datenbasis für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre rechnerisch vorteilhaft sein. Ob das der Grund für die Verweigerungshaltung von Haus & Grund ist? Weber schließt rein monetäre Motive für sein Handeln aus und gibt den Ball an die Politik zurück. Ein nicht unwichtiges Kriterium für das Mietpreinsniveau ist für ihn das Verhältnis von Wohnraumangebot

und -nachfrage. Wenn durch knappen Wohnraum die Mieten steigen würden, sei es für die Politik einfacher, daraus entstehende Probleme durch „künstliche Dämpfung des Mietpreisanstiegs“ auf die Vermieter abzuwälzen. Die öffentliche Hand spare sich dadurch Investitionskosten in den Wohnungsneubau.

Ulrich Ropertz, Geschäftsführer und Pressesprecher des Dachverbandes des Deutschen Mieterbundes in Berlin, kann die Hanauer Auseinandersetzung überhaupt nicht nachvollziehen: „Wenn Haus & Grund die Ausweitung der Datenbasis für die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten fürchtet, dann sollte dies doch erst recht die Triebfeder dafür sein, jetzt noch einen Mietspiegel mit der geltenden vierjährigen Datenbasis abzuschließen.“ Sein Hanauer Vorstandskollege Heinz sieht das auch so: „Hier und jetzt geht es mit einem Mietspiegel um einen maximal möglichen Orientierungsgewinn, der schließlich zum Rechtsfrieden beiträgt. Daran müssten doch auch gerade die vielen kleinen Vermieter bei Haus & Grund ein Interesse haben. Durchaus. Denn auch Haus & Grund konstatiert, dass ein Mietspiegel bei Mieterhöhungen eine „Befriedungsfunktion“ hat. (...) Die erforderliche Begründung seiner Mieterhöhung wird für den Vermieter aber schwieriger, wenn er Vergleichsmieten suchen oder ein Mietpreissachverständigen-gutachten einholen muss.“ Vermieter würden ihre Mietpreise „nur ungern an andere Vermieter zur Durchführung einer Mieterhöhung preisgeben“. Doch jenseits solcher Transparenzprobleme glaubt Haus & Grund nicht, dass die Mieten in Hanau ohne Mietspiegel nun schneller beziehungsweise stärker steigen werden. Schließlich hätten auch viele andere Kommunen im Rhein-Main-Gebiet keinen Mietspiegel. Trotzdem würden dort die Mieten nicht dem freien Spiel der Kräfte ausgesetzt sein.

Wesentlich stärker seien hingegen die Mietnebenkosten gestiegen, „angeführt von den Energiepreisen wie Strom, Gas und Heizöl, aber auch beispielweise die deutliche Anhebung der Grundsteuer“. Letzteres hat in Hanau aus verschiedenen Richtungen zu heftiger Kritik an Mieterbundchef Heinz geführt. Der Vorwurf: Heinz habe im Stadtparlament Grundsteuererhöhungen zuge-

stimmt, wissend, dass diese Steuer über die Nebenkosten auf die Mieter abgewälzt würde: „Er zitiert oft Urteile im Mietrecht und prangert die zu hohen Nebenkosten an. Im Stadtparlament nickt er im Fraktionszwang genau diese Nebenkosten ab, anstelle sich hier mit einer Gegenrede für seine Mieter einzusetzen“, hieß es einst in einem Leserbrief an unsere Zeitung.

Der Stadtverordnete hat eigenen Angaben zufolge zwei von drei Grundsteuererhöhungen zugestimmt: „Da gibt es bestimmte Sachzwänge, aus denen heraus ein Stadtverordneter handeln muss. Hier muss ich alle Aspekte betrachten, dazu verpflichtet mich mein Mandat. Bezogen auf die Grundsteuererhöhungen muss man sehen, dass die Stadt Hanau unter dem kommunalen Schutzschirm des Landes Hessen steht. Daraus ergeben sich Abwägungen, die niemand auf die leichte Schulter nimmt. Aber“, und hier schließt der Mieterbund-piegel wieder an die Vorhaltung des Nebenkostenanstiegs an, „Wasser und Abwassergebühren, über die wir auch entscheiden, sind in Hanau so niedrig wie in kaum einer anderen vergleichbaren Kommune.“

Kein Mietspiegel mehr in Hanau? Für Sozialdemokraten, unter denen manche noch die Inauguration des ersten Mietspiegels im Jahr 1980 durch die Stadt Hanau selbst in Erinnerung haben, ist das kaum vorstellbar. Die waren stolz, dass Hanau damals zu den ersten Kommunen mit einem Mietspiegel gehörte. Immerhin kam der erste Mietspiegel noch als „Amtliche Bekanntmachung“ der Stadt daher. Die Fortschreibung ging dann sehr bald auf Haus & Grund und den örtlichen Mieterbund über. Hans Egon Heinz: „Die Stadt Hanau war damals überglücklich über diese Lösung.“ Und sie zehrt wohl immer noch davon, wenn man Oberbürgermeister Claus Kaminsky Glauben schenken darf. Der Rathauschef hatte Presseberichten zufolge noch im Oktober 2015 darauf vertraut, dass es „bisher immer zu einer Einigung kam“.

Und wenn nicht? Würde die Stadt dann ein teuer zu erkaufendes Gutachten (man spricht von 80 000 bis 150 000 Euro), spendieren, dessen Ergebnisse in einen Mietspiegel einfließen könnten? Das hat Kaminsky schon damals ausgeschlossen – und dafür würde er wohl vermutlich auch keine Mehrheit im Stadtparlament zusammenbekommen.

Der OB will aber nunmehr auf Mieterbund sowie Haus & Grund zugehen und einen Vermittlungsversuch starten, wie ein Pressesprecher der Stadt auf Nachfrage unserer Zeitung mitteilte.



Stephan Weber



Hans-Egon Heinz

Haus & Grund sieht Schuld bei der Politik

Das sind die Beteiligten

▪ **Haus & Grund Hanau:** Der 1911 gegründete Verein hat etwa 2000 Mitglieder. Er versteht sich als Interessenvertreter der Immobilieneigentümer und ist neben der Rechtsberatung auch auf anderen Interessensfeldern der Immobilieneigentümer tätig. Bis zum Jahr 2014 wirkte er an der Erstellung des Hanauer Mietspiegels mit. Geschäftsführer des Vereins ist seit 1995 der Hanauer Rechtsanwalt Stephan Weber.

▪ **Mieterbund Hanau:** Der Mieterbund mit seinen rund 4800 Mitgliedern versteht sich als Selbsthilfeverein ohne Gewinnerzielung, wahrt die wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit und finanziert sich ausschließlich aus den Beiträgen der Mitglieder. Vorsitzender des 1921 gegründeten Hanauer Mieterbund e.V. ist seit 1995 Hans Egon Heinz, der bisher für seinen Verein an der Mietspiegelstellung beteiligt war. ▪ **litt**

Hanau war Vorreiter beim Mietspiegel

dafür würde er wohl vermutlich auch keine Mehrheit im Stadtparlament zusammenbekommen. Der OB will aber nunmehr auf Mieterbund sowie Haus & Grund zugehen und einen Vermittlungsversuch starten, wie ein Pressesprecher der Stadt auf Nachfrage unserer Zeitung mitteilte.

Was ist ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel „spiegelt“ die durchschnittlich erzielten Nettomietpreise (die so genannte „ortsübliche Vergleichsmiete“) für frei finanzierte Wohnungen in einer Kommune beziehungsweise bestimmter Stadt- oder Ortsteile. Es wird nach verschiedenen Kriterien unterschieden, zum Beispiel die Wohnungsgröße und -ausstattung, Alter eines Wohnhauses, Lage und vielen mehr. ▪ **„Einfach“ und „qualifiziert“:** Unterschieden wird nach

einem sogenannten „einfachen“ Mietspiegel (wie er auch für Hanau und einige umliegende Kommunen galt) und einem „qualifizierten“ Mietspiegel, wo seine Merkmale anhand strenger wissenschaftlicher Kriterien erhoben werden. ▪ **Erstellt und aktualisiert** werden Mietspiegel entweder durch die jeweilige Gemeinde selbst, alternativ durch örtliche Interessenverbände der Vermieter- und Mieterseite oder durch ein Gutachten eines wissenschaftlichen Instituts.

▪ **Keine Mietspiegelpflicht:** Einen Zwang zur Erstellung von Mietspiegeln gibt es übrigens nicht. Wo es sie gibt, werden sie jedoch häufig bei Mietstreitigkeiten vor Gericht als Beweis zugelassen. Vermieter können bei der Mietgestaltung abschätzen, in welchem (zulässigen) Rahmen sich ihr verlangter Mietzins bewegt, Mieter bekommen erste Anhaltspunkte über das Mietniveau. ▪ **litt**

Mietspiegel
für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau
Haus und Grund Hanau e. V. und der Mieterbund Hanau e. V. haben den Mietspiegel (Gültigkeitsdauer bis zum 30.06.2014) beschlossen. Dabei wurde die Fortschreibung von Nettomieten der letzten 4 Jahre c) sowie die Berücksichtigung von statistischen Daten und deren Durchschnittswerte und sehen Mietpreisspannen mit Zu- und Abnahme vor.
Der Mietspiegel soll dazu dienen, ein ausgewogenes Verhältnis im Mietsektor zu erreichen und Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten erleichtern. Die verantwortlichen Vertreter der Organisation dieser Mietspiegel sind die Partnerorganisation der Vermieter und Mieter. Der Mietspiegel gilt für sämtliche Stadt- und Ortsteile, er ist in den Geschäftsstellen der Vereine erhältlich.
Hanau, den 01.07.2013
Haus und Grund Hanau, Verein der Hanauer Haus- und Grundeigentümer e. V. und der Mieterbund Hanau e. V.