



HESSISCHER LANDTAG

28. 04. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (Die LINKE) vom 10.02.2020

Mietspiegel in hessischen Städten und Gemeinden

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Laut Selbstdarstellung ist die Landesregierung darum bemüht, den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten und Verdrängung zu verbessern. In diesem Zusammenhang wurden Ende letzten Jahres der Geltungsbereich der so genannten Mieterschutzverordnung ausgeweitet und – weitgehend unter Ausschluss der Öffentlichkeit und unter zum Teil heftigen Protest der nichtberücksichtigten Gemeinden – 49 Kommunen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten deklariert. Dort ist die Mietpreisbremse bei Neuvermietung, die verlängerte Kündigungsfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bestehender Verträge gültig.

Damit die ohnehin beschränkte Schutzfunktion der Mietpreisbremse sowie der abgesenkten Kappungsgrenze für Mieterinnen und Mieter tatsächlich zum Tragen kommt, bedarf es eindeutiger, rechtssicherer und allgemein zugänglicher Informationen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie ein einfacher oder, besser noch, ein qualifizierter Mietspiegel enthält (§§ 558c, 558d BGB). Laut Ankündigung der Landesregierung (siehe z.B. Antwort auf Kleine Anfrage Drucks. 20/1497) möchte das Land, einem Vorschlag der Allianz für Wohnen in Hessen folgend, ein Förderprogramm zur Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel auflegen. Demnach waren hierfür im Haushaltsentwurf 2020 Fördermittel in Höhe von 1 Mio. € vorgesehen, die Veröffentlichung der entsprechenden Förderrichtlinie sollte im Jahr 2020 erfolgen. Bisher scheint eine solche Förderrichtlinie jedoch nicht zu existieren. Dennoch sind im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 im Kapitel 07 25, Förderprodukt Nr. 88 „Modellprojekte, Wettbewerbe, Entwicklung von Bauland und Mietspiegel ein Gesamt-Bewilligungsvolumen von 1,25 Mil. Euro sowie für die Jahre 2020 und 2021 jeweils ein Soll von 10 geförderten Mietspiegeln vorgesehen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Das Vergleichsmietensystem ist ein bewährtes, etabliertes und anerkanntes Instrument des sozialen Mietrechts. Es gewährleistet Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern. Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen; qualifizierte Mietspiegel bilden die ortsüblichen Vergleichsmieten noch genauer ab.

Die Landesregierung hat daher auf Anregung der Allianz für Wohnen beschlossen, die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu fördern. Ziel dieser Förderung ist es, dass sich der Verbreitungsgrad dieser Mietspiegel in Hessen erhöht und damit Rechtssicherheit und Transparenz für Vermieter und Mieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestärkt werden.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt

Frage 1. In welchen der 49 Kommunen, die aktuell als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, existiert ein einfacher bzw. ein qualifizierter Mietspiegel?

In zwei hessischen Städten, die nach der Mieterschutzverordnung über angespannte Wohnungsmärkte verfügen, gibt es qualifizierte Mietspiegel. Das sind die Großstädte Darmstadt und Frankfurt am Main. Einfache Mietspiegel existieren aktuell in den Städten Langenselbold, Maintal, Nidderau, Offenbach am Main und Wiesbaden.

Frage 2. In welchen der kreisfreien Städte und Sonderstatusstädte, die aktuell nicht als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, existiert ein einfacher bzw. ein qualifizierter Mietspiegel?

Von den kreisfreien Städten und Sonderstatusstädten, die nach der Mieterschutzverordnung nicht über angespannte Wohnungsmärkte verfügen, hat lediglich die Stadt Hanau einen einfachen Mietspiegel.

Frage 3. Aus welchen Gründen ist die für das Jahr 2020 angekündigte Veröffentlichung der Förderrichtlinie für die Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel bisher nicht erfolgt?
Wann soll sie erfolgen?

Bei dieser Förderung handelt es sich um ein völlig neues Förderprogramm. Die Entwicklung eines neuen Programms benötigt naturgemäß einen gewissen zeitlichen Vorlauf und großen Abstimmungsbedarf. Erschwerend kam hinzu, dass durch die Corona-Pandemie zusätzliche Arbeitsbelastungen in der Verwaltung auftraten. Hierdurch haben sich diese notwendigen Abstimmungsprozesse bei der Richtlinienerstellung verzögert.

Die Richtlinie soll im Laufe des Jahres 2021 veröffentlicht werden.

Frage 4. In welchen Städten und Gemeinden wurde oder wird mit den im Haushaltsplan dafür vorgesehenen Mitteln (Kapitel 07 25, Förderprodukt Nr. 88 „Modellprojekte, Wettbewerbe, Entwicklung von Bauland und Mietspiegel) die Erstellung qualifizierter Mietspiegel gefördert?

Mangels Richtlinie, wurde bislang noch in keiner Gemeinde die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gefördert.

Nach dem aktuellen Richtlinienentwurf sind zur Antragstellung hessische Gemeinden und Zusammenschlüsse von Gemeinden berechtigt. Die zu fördernde Gemeinde muss eine Einwohnerzahl von mindestens 40.000 Einwohnern haben.

Kooperationsprojekte im Rahmen eines Zusammenschlusses mehrerer Gemeinden, die aneinander angrenzen, sind ebenfalls förderfähig. Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 40.000 Einwohnern haben.

Gemeinden, die gemäß der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt worden sind, werden vorrangig gefördert.

Frage 5. Welche Kosten entstehen dabei pro Kommune für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels?
Welche Kosten entstehen insgesamt?

Die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels können nicht pauschal benannt werden, sondern diese hängen jeweils von der Größe der betrachteten Gemeinde ab.

Nach dem aktuellen Richtlinienentwurf sollen maximal 70 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Die Gesamtförderung pro Gemeinde oder eines Kooperationsprojektes (Zusammenschluss mehrerer Gemeinden) soll maximal 70.000 € betragen.

Frage 6. Sind der Landesregierung in Hessen Fälle bekannt, in denen einzelne Vermieterinnen und Vermieter oder Wohnungsunternehmen juristisch gegen einfache bzw. qualifizierte Mietspiegel vorgegangen sind oder aktuell vorgehen?

Ja, der Landesregierung sind solche Fälle in Hessen bekannt. So hat beispielsweise das Landgericht Wiesbaden mit Urteil vom 11.07.1994 (Az. 1 S 205/92) im Klageverfahren einer Vermieterin auf Mieterhöhung, in dem diese auch Einwände gegen den damaligen Wiesbadener Mietspiegel vorgebracht hatte, entschieden, dass dieser Mietspiegel die beste Erkenntnisquelle zur Ermittlung des örtlichen Mietzinses ist. Ferner hat das Landgericht Darmstadt mit Urteil vom 12.03.1997 (Az. 21 S 210/96) aus Anlass der Klage eines Vermieters entschieden, dass der damalige Mietspiegel der Gemeinde Dreieich, an dessen Entstehen die Interessengruppen ausreichend beteiligt waren und der alle formalen und inhaltlichen Kriterien erfüllt, Entscheidungsgrundlage bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete sein kann.

Frage 7. Welche Gründe sind der Landesregierung bekannt, warum Städte und Gemeinden bisher noch keinen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel erstellt haben?

Einzelne Mittelstädte geben an, die Erstellung eines Mietspiegels sei insbesondere wegen des finanziellen Aufwandes und des geringen Datenmaterials nur sehr schwer realisierbar.

Frage 8. Welche Position vertritt die Landesregierung gegenüber dem Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG), den das Bundeskabinett Ende letzten Jahres auf den Weg gebracht hat und der im Lauf des Jahres von Bundestag und Bundesrat beschlossen werden soll?

Die Landesregierung begrüßt die geplante Reform des Mietspiegelrechts und ihre Umsetzung in den Entwürfen eines Mietspiegelreformgesetzes und einer Mietspiegelverordnung ausdrücklich.

Damit werden qualifizierte Mietspiegel transparenter und vor allem rechtssicherer. So sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel und insbesondere für die Datenerhebung verbessert werden. Ferner soll die geplante Verlängerung des Bindungszeitraums von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln den mit der Erstellung und Anpassung eines Mietspiegels verbundenen Aufwand senken. Dadurch wird die Erstellung von Mietspiegeln insbesondere für Klein- und Mittelstädte attraktiver. Zudem werden ihre Bedeutung und ihre Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum gestärkt werden.

Wiesbaden, 21. April 2021

Tarek Al-Wazir