Im Mietspiegel 2002 und 2006 sind Kriterien für die Beschaffenheit von Wohnungen festgelegt, um so eine Einstufung in den Mietspiegel vornehmen zu können.

Für ein und dieselbe Wohnung wurden im Jahr 2002 und 2006 unterschiedliche Kriterien zur Einstufung der Wohnungen zugrunde gelegt, was einen erheblichen Anstieg der Miete ur Folge hat, ohne dass der Vermieter nur einen Cent für die Modernisierung der Liegenschaft ausgeben muss.

Beispiel:
Für die Ermittlung der Beschaffenheit einer Wohnung wurde das Beurteilungssystem des Mietspiegels 2002, Pkt. 4.2.4., S. 7 angewendet. Danach wurde der Bauzustand der vier Bauteile „Fenster, Außenwände, Elektroleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen“ nach dem festgelegten Punktesystem eingestuft, ob ein einfacher, ein normaler oder ein guter Zustand festzustellen ist.
Für die Beispiel-Wohnungen wurde folgende Einstufung vorgenommen:

	BAUZUSTAND	**BAUZUSTAND**	**BAUZUSTAND**
Bauteile	**einfach**	**normal**	**Gut**
	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Fenster			X
Außenwände			X
Elektroleitungen		X	
Wasserleitungen	X		

Die Wohnungen erreichen also 9 Punkte und entsprechen damit normaler Beschaffenheit.

Für dieselben Wohnungen wurden im Mietspiegel 2006 folgende Einstufungen vorgenommen:

	BAUZUSTAND	**BAUZUSTAND**	**BAUZUSTAND**
Bauteile	**einfach**	**normal**	**Gut**
	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Fenster			X
Außenwände			X
Elektro- und Wasserleitungen	X		
Hauseingangstüren			X

Die Wohnungen erreichen nach dieser Einstufung 10 Punkte und entsprechen damit guter Beschaffenheit.

Durch die Änderung eines Kriteriums ist ohne eine Veränderung am Wohngebäude eine neue Beschaffenheit entstanden. In vielen Wohngebäuden gab es die erneuerte Hauseingangstür allerdings auch schon im Jahr 2002.
Somit würde die Miete z. B. von 3,53 € auf 4,88 € erhöht (HWG), ohne eine tatsächliche Bestandsverbesserung seit 2002 vorgenommen zu haben. Wegen der Kappungsgrenze kann eine solche Mieterhöhung zwar nur in mindestens zwei Schritten vorgenommen werden, aber eine Erhöhung um insgesamt fast 40 % war sicher nicht Ziel der Überarbeitung des Mietspiegels.

Deshalb fragen wir die Oberbürgermeisterin:

Haben die Vertreter der Stadtverwaltung in der Gruppe, die den Mietspiegel regelmäßig erstellt, solch einer Änderung im Bewusstsein der oben aufgezeigten Konsequenzen zugestimmt?
Wenn ja, warum und hat die Stadtverwaltung die Folgen dieser Maßnahme für viele Mieter bedacht?

Bei wie vielen Mietpartein ihrer kommunalen Wohnungsunternehmen sind aufgrund dieser Maßnahme seit 2006 Mieterhöhungen vorgenommen worden und in welcher Höhe?

Wird die Stadtverwaltung sich dafür einsetzen, diese Maßnahme zu korrigieren?

<u>Antwort der Verwaltung:</u>

Der Mietspiegel 2006 wurde unter organisatorischer Leitung der Stadtverwaltung und Beratung durch das Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg, durch den Arbeitskreis Mietspiegel erstellt, dem sowohl Interessenvertreter der Vermieter als auch der Mieter (Deutscher Mieterbund; Mieterverein Halle e.V.) in der Stadt Halle angehörten. Diese Interessenvertreter haben den i. S. des § 558d BGB „qualifizierten Mietspiegel“ im Konsens anerkannt.

Dies betrifft auch das neu eingeführte Kriterium Hauseingangstür. Durch dieses neue Kriterium sollte zum Einen eine noch stärkere qualitative Differenzierung des Wohnungsmarktes ermöglicht und zum Anderen ein Ansporn für Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Mietspiegelfelder des Jahres 2002 und 2006 pauschal zu vergleichen ist nicht sinnvoll, da bei der Datenerhebung und Auswertung die jeweils zu Grunde liegenden Beschaffenheitskriterien mit erhoben und im Rahmen der Auswertung berücksichtigt wurden (hier 2006 auch Hauseingangstür).

Es ist aus Sicht der Stadtverwaltung nicht nachvollziehbar, ob es Mieterhöhungen und wenn ja, in welcher Höhe, allein durch die Berücksichtigung des Bauzustandes der Hauseingangstür gegeben hat.

Jedes Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter grundsätzlich schriftlich zu erklären und zu begründen. Hieraus sollte zweifelsfrei ersichtlich sein, worauf sich das Erhöhungsverlangen stützt.

Beim Vorliegen begründeter Zweifel sollte der Betroffene den Vermieter um Klärung bitten oder rechtlichen Beistand hinzuziehen. Der Mieterverein Halle e.V. steht hier u. a. beratend zur Verfügung. Die Stadtverwaltung hingegen gibt zum Mietrecht grundsätzlich keine Rechtsauskünfte.

Wie durch Vertreter des Landgerichts und des Amtsgerichtes Halle-Saalkreis mehrfach bestätigt wurde, hat der Mietspiegel insgesamt eine hohe Befriedungsfunktion erfüllt.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird das Thema Hauseingangstür im Arbeitskreis diskutiert werden, Entscheidungen werden wie bisher nur im Konsens getroffen.

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter