

Schlosserei ALBRECHT Metallbau



Ihr Fachmann für:

- Schlösser
- Gitter
- Tore
- Geländer
- Schließanlagen
- Draht- und Gitterzäune

Reparaturen aller Art!

Kurze Geismarstraße 17
37073 Göttingen
(Eingang & Zufahrt auch über „Am Wochenmarkt“)
Telefon: 0551 / 577 52
Mobil: 0172 / 58 999 12
info@metallbau-uwe-albrecht.de

metallbau-uwe-albrecht.de



(K)ein Mietspiegel für Göttingen

Ab 01.01.2023 muss die Stadt Göttingen einen Mietspiegel vorweisen. Rund um das Thema ergeben sich zahlreiche Aspekte, über die Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und 1. Vorsitzender des H + G Göttingen e. V. – Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung – berichtet.

Text: Ulrich Drees | Fotos: Halm, Miriam Merkel

Das Mietspiegel-Reformgesetz schreibt seit dem 01.07.2022 laut § 62 des Artikels 229 EGBGB Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen bis spätestens zum 01.01.2023 die Erstellung und Veröffentlichung eines Mietspiegels vor. Dabei haben die Gemeinden die Wahl zwischen einem sogenannten einfachen Mietspiegel oder einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB. Die Stadt Göttingen hat sich gegen den Rat des H + G Göttingen e. V., der Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung, und des Mietervereins Göttingen e. V. nicht für einen qualifizierten, sondern für den einfachen Mietspiegel entschieden.

Bedeutung des einfachen Mietspiegels >>> Um eine Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, muss der Vermieter dies in Textform begründen – in Göttingen aktuell in der Regel mit einem Vergleich zu drei ähnlichen Wohnungen oder seltener mittels eines Gutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wenn die betreffende Wohnung schwer zu vergleichen ist. Bisher gibt es in Göttingen weder eine Mietdatenbank noch einen Mietspiegel für solche Vergleiche, nun einen einfachen Mietspiegel zu veröffentlichen, würde lediglich eine weitere mögliche Begründung

für Mieterhöhungsverlangen geschaffen. Die allerdings von Vermietern, bzw. Mitgliedern von H + G Göttingen e. V. nur freiwillig genutzt werden müsste. Die Verpflichtung eine Mieterhöhung mit einem Mietspiegel zu begründen, besteht nämlich nur beim Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels, der aber derzeit offensichtlich politisch nicht gewollt ist.

Kurzfristige Datenerhebung >>> Auf einer Video-Konferenz am 16.08.2022 mit Vertreter:innen des Mietervereins Göttingen e. V., des H + G Göttingen e. V. sowie der drei örtlichen Wohnungsunternehmen (Volksheimstätte eG, Wohnungsgenossenschaft eG und Städtische Wohnungsbau GmbH) und der Dezernate für Kultur, Soziales und Gesundheit sowie Statistik der Stadt Göttingen ging es um die Einführung eines einfachen Mietspiegels. Das mit seiner Erstellung beauftragte Unternehmen erläuterte die geplante Vorgehensweise. Da die Daten aus dem 2022 durchgeführten Zensus nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen würden, um sie zur Erstellung des Mietspiegels zu verwenden, sollten von Februar bis Oktober Eigentümer:innen und Mieter:innen mittels eines Fragebogens befragt werden, um die nötigen Daten zur Vorlage eines Mietspiegels bis zum Jahreswechsel einzuholen.



Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und 1. Vorsitzender des H + G Göttingen e. V.

Laut der geltenden Rechtsverordnung liegen für die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels keine besonderen Voraussetzungen vor. Der Ersteller kann außerdem von der Datenerhebung, über die Verwendung von Sekundärdaten bis zur Auswertung und Darstellung der gesammelten Daten frei entscheiden, wie er dabei vorgehen will. Was sich daraus begründet, dass der einfache Mietspiegel keine zwingenden Rechtsfolgen hat, er ist nur eines von mehreren Mitteln mit dem der Wunsch einer Mieterhöhung begründet werden kann. Vorgeschrieben ist nur, dass die verwendeten Grundlagen in Grundzügen erläutert werden müssen. Außerdem müssen der einfache Mietspiegel und seine Dokumentation kostenfrei im Internet veröffentlicht werden.

Aussagekraft der Daten >>> Auch bei der Datenerhebung für einen einfachen Mietspiegel gibt es kaum Anforderungen, nicht einmal eine empirische – also wissenschaftlich begründbare – Datenerhebung ist erforderlich, um die Erstellungskosten auch für kleinere Gemeinden verhältnismäßig zu halten. Die Rechtsverordnung empfiehlt nur eine Orientierung an den Anforderungen für einen qualifizierten Mietspiegel, dass ein Stichprobenumfang also in der Regel zwischen mindestens 500 Wohnungen und maximal 3.000 Wohnungen umfassen sollte, was bei einem qualifizierten Mietspiegel einem Richtwert von etwa 1 % der vorhandenen Wohnungen entspräche. Für einen einfachen Mietspiegel muss dieser Wert jedoch nicht erreicht werden, obwohl sich aus einer höheren Zahl von Daten natürlich eine genauere Ableitung einer ortsüblichen Vergleichsmiete erzielen ließe.

Anerkennung des einfachen Mietspiegels >>> Ein Mietspiegel bedarf der Anerkennung von Interessenvertreter:innen der Mieter:innen und Vermieter:innen. Wird diese nicht erteilt, muss der Mietspiegel als Übersicht über die ortsübliche Ver-

gleichsmiete von der nach Landesrecht zuständigen Behörde anerkannt werden. Letzteres wird wohl notwendig werden, denn der Göttinger Mieterverein hat in einer Presseerklärung bereits eine ablehnende Haltung im Hinblick auf den zutage getretenen Zeitdruck der Erstellung eingenommen.

Qualifizierter Mietspiegel >>> Das H + G Göttingen e. V. als Interessenvertretung der Vermieter:innen in einer gemeinsamen Erklärung mit dem Mieterverein Göttingen e. V. die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gefordert hat, ist darin begründet, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt wird, und Mieter:innen ebenso wie Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet sind, an seiner Erstellung mitzuwirken.

Seine Aussagekraft ist damit deutlich höher, und er kann nicht nur für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen eingesetzt werden, sondern hat vor Gericht den Vorteil, dass ein vorhandener qualifizierter Mietspiegel die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens unnötig machen und somit erhebliche Kosten für die Parteien vermeiden würde.

Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die Stadt Göttingen aufgrund der längeren Übergangsfrist für den qualifizierten Mietspiegel bis zum 01.01.2024 für die nötige Datenerhebung Zeit gehabt hätte. Möglicherweise wartet die Stadt Göttingen jedoch auf eine erneute Anpassung der rechtlichen Regelungen für Mietspiegel. Denn die derzeitige Regierungskoalition hat vereinbart, den qualifizierten Mietspiegel für Städte über 100.000 Einwohner vorschreiben zu wollen, was dann mit einer Kostenübernahme durch das jeweilige Bundesland verbunden wäre. Dies muss jedoch abgewartet werden. ■

Mitwirkung am Mietspiegel

Beim einfachen Mietspiegel existiert anders als beim qualifizierten zwar keine Pflicht zur Mitwirkung von Mieter:innen oder Vermieter:innen, an der Befragung mitzuwirken, doch je mehr Teilnehmer:innen es gibt, desto aussagekräftiger wird der Mietspiegel. Unter der Internetseite <https://dl.analyse-conzepte.de/igoel/> kann der Fragebogen als Excel-Datei heruntergeladen werden. Die Teilnahme ist freiwillig, der Datenschutz ist gewährt, und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Wo ist der Mietspiegel erhältlich?

Sobald der einfache Mietspiegel erstellt ist, liegt dieser für Mitglieder von H + G Göttingen e. V. in der Geschäftsstelle des Vereins am Groner Tor 1 zur Abholung bereit.

H + G Göttingen e. V.
Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen und Umgebung von 1892
Groner-Tor-Straße 1
37073 Göttingen
Telefon: 05 51 / 52 10 12
Fax: 05 51 / 52 10 169
verein@hug-goe.de
www.hug-goe.de

Werte schaffen.
Traditionen erhalten.



- ✓ Dach & Fassade
- ✓ Dämmung
- ✓ Flachdach
- ✓ Entwässerung
- ✓ Sturmschäden
- ✓ Schornstein
- ✓ Dach-Wohnraumfenster
- ✓ Kranverleih

Professionelles Abdichten mit KEMPEROL® seit 1979

HORST seit 1930
BOENING 1970
Bedachungen · Bauklempnerei

Wilhelm-Berg-Straße 8 | 37079 Göttingen
Telefon: 05 51 / 6 10 29 | Fax: 05 51 / 6 63 68
info@boening-bedachungen.de

www.boening-bedachungen.de