

LIBÜ Linkes Bündnis

Reinhard Hamel
Eichweg 10
35418 Buseck
☎ 06408-940929
✉ reinhard.hamel@t-online.de

21. 8. 2013

An den-Kreistagsvorsitzenden
Herrn Karl-Heinz Funck
Riversplatz 1 - 9

35394 Gießen

Vorlage Nr.: 07.15.12013
Mit Antrag
auf direkte
Ausschlußberatung

Buseck, den 20. August 2013

Antrag: Mietwerterhebung aktualisieren

Sehr geehrter Herr Kreistagsvorsitzender,

ich bitte Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Kreistagssitzung zu nehmen:

Antrag:

Der Kreisausschuss wird beauftragt, schnellstmöglich eine Aktualisierung, d. h. eine neue Erhebung, der Bestandsmieten in Auftrag zu geben, die für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Kaltmieten für Grundsicherungsempfänger notwendig sind.

- *Dabei ist das nach BGB § 558, Abs. 2 vorgesehene Alter von maximal vier Jahren bei der Erhebung der Mietwerte zugrunde zu legen.*
- *Sollte die dabei erhobene Zahl der Bestandsmieten nicht ausreichend sein, ist bei der Berücksichtigung älterer Verträge eine Preisbereinigung vorzunehmen.*

Begründung:

Man kann gegen die Mietwerterhebung diverse Einwände erheben. Die Methode ist vor Gericht bisher im Prinzip bestätigt worden. Unsere Kritik hat sich von Anfang an nicht auf die Methode, sondern auf die Datenerhebung bezogen. Sie ist in keiner Weise von einem Gericht bisher bestätigt worden. Im Gegenteil: Alle bisher mir bekannten, bestätigenden Urteile der Mietwerterhebungen der Fa. Analyse & Konzepte erfassen keine Bestandsmieten, die in den letzten vier Jahren nicht verändert wurden.

Nach § 558, Abs. 2 BGB müssen bei entsprechenden Erhebungen die Verträge aus den letzten vier Jahren stammen:

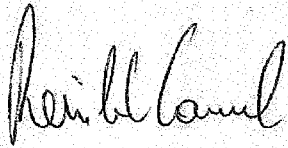
„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Dies ist bei der gegenwärtig vorliegenden Mietwerterhebung offensichtlich nicht der Fall. Denn schon der Vertreter von Analyse & Konzepte hat bei der Vorstellung der Erhebung auf 31.10.2012 auf entsprechende Fragen geantwortet, dass nicht genügend Bestandsmieten aus den letzten vier Jahren vorgelegen hätten, man deswegen auch ältere Bestände erfasst habe. Diese Mietwerte wurden ohne jede Preisbereinigung in die Erhebung übernommen.

Da der Kreisausschuss und der zuständige Erste Kreisbeigeordnete bisher jede Antwort auf die Frage verweigert haben, wie groß der Anteil der erhobenen Verträge ist, die älter als vier Jahren sind, muss davon ausgegangen werden, dass die meisten erfassten Bestandsmieten nicht den Anforderungen des BGB genügen.

Die Mietwerterhebung erfasst also im Wesentlichen die Mietwerte der Jahre 2007 / 2008. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Weil diese Mietwerte ohne jede Preisbereinigung in die neuen Kaltmieten eingegangen sind, finden wohnungssuchende Familien heute, 2013, meist keinen entsprechenden Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Hamel

Beschluss des Kreis tags vom:

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung