

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Stadtreaktion und Hessen-Redaktion

Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de
21.10.2016

Die Fehlbelegungsabgabe kann zur Überschreitung der Mietspiegelmiete führen Keine Aufklärung der hiervon betroffenen Mieter über ihr Recht auf Kürzung der Abgabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ende September verschickte die Stadt Frankfurt einen großen Teil der Bescheide über die Fehlbelegungsabgabe. In der Rechtsmittelbelehrung heißt es zwar, die Mieter können bis zum Ablauf eines Monats Widerspruch einlegen. Die Mieter können aber nicht ahnen, dass die Abgabe in vielen Bescheiden zu hoch angesetzt ist.

Die Überschreitung der Höchstgrenze ergibt sich im neuen Gesetz aus der Höchstbetragsverordnung. Die Verordnung regelt über 6 „Mietenstufen“ (kommunale Mietniveaus), ab welcher Höhe die Abgabe gekappt werden muss. Die Kappung muss eigentlich bzw. grundsätzlich so funktionieren, dass der Mieter mit der Summe aus Miete und Abgabe nicht mehr als die Vergleichsmiete zahlt.

Die neue Höchstbetragsverordnung wurde jedoch so aggressiv gestaltet, dass diese Grenze in bestimmten Fällen überschritten wird. Im Gegensatz zu den früheren Fehlbelegungsgesetzen hat man sich dieses Mal zu eng am Mietspiegel orientiert.

Zwar kann man die Mietspiegel wegen des damit verbundenen Aufwands in der Praxis nicht „1 zu 1“ als „Höchstbetrag“ einsetzen und geht stattdessen von nur wenigen Parametern aus, wie Wohnungsgröße und Baualter. Da es hierbei zu Abweichungen - teilweise zu Ungunsten der Mieter – kommen muss, enthielten die Höchstbetragsverordnungen früherer Gesetzgeber einen ausreichend großen Spielraum. D.h. die Höchstbeträge erreichten die Mietspiegelwerte immer nur annähernd.

Doch nach der jetzigen Verordnung ergeben sich für manche Mieter z.B. über 10 € mehr als nach Mietspiegel bzw. als für vergleichbare freifinanzierte Wohnungen. Und das, obwohl Sozialwohnungen meistens Nachteile aufweisen, z.B. im Wohnumfeld oder in der Qualität der Ausstattung.

Dies kann nicht nur diejenigen Mieter betreffen, die aufgrund einer mindestens 80-prozentigen Überschreitung der Einkommensgrenze den Höchstbetrag zu 100% zahlen müssen, sondern hiervon können alle Abgabenzahler betroffen sein. Denn die Abgabe errechnet sich aus einem Prozentsatz (von 30% bis 100%) des Differenzbetrags zwischen (ursprünglicher) Miete und Höchstbetrag. Ist also der Höchstbetrag zu hoch, überträgt sich der Fehler direkt auf die Höhe der Abgabe.

Der Verordnungsgeber war sich dieses Problems offenbar bewusst und hat ein Korrektiv eingebaut, das allerdings erst auf Antrag des Mieters Berücksichtigung findet: Nach § 2 Höchstbetragsverordnung kann der Mieter den Nachweis der Überschreitung des Mietspiegels erbringen.

Die Stadt Frankfurt möge bestätigen, dass mieterseitige Nachweise der Überschreitung des Mietspiegels auch noch nach Ablauf der einmonatigen Widerspruchsfrist möglich sind.

Auswirkungen auf andere Gemeinden

Noch ungerechter als in Frankfurt kann es Mieter z.B. in Offenbach und vielen anderen hessischen Städten wegen der dort üblichen **Tabellen**mietspiegel treffen. (Frankfurt hat einen Regressionsmietspiegel.)

In Tabellenmietspiegeln wird die Vergleichsmiete einer bestimmten Wohnung nicht wie in Frankfurt durch differenzierte Zu- und Abschlagsmerkmale berechnet, sondern die Parteien können eine Einordnung der Wohnung nach auslegbaren (bzw. oft streitigen) Qualitätsaspekten in einer „Spanne“ zwischen Unter- und Oberwert vornehmen.

In Gemeinden mit Tabellenmietspiegeln gilt nun: Wenn der Höchstbetrag den Oberwert der Mietspiegelspanne nicht überschreitet, ist der Höchstbetrag maßgeblich. Für die Höhe der Abgabe kann also in diesen Fällen die Miete für die theoretisch beste vergleichbare Wohnung maßgeblich sein!

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz