

## Neuer Mietspiegel 2009 für Sindelfingen und Böblingen

Der Mietspiegel für die Städte Sindelfingen und Böblingen wurde letztmals 2006 fortgeschrieben. Deshalb hat sich die Mietspiegelkommission aus dem Jahr 2006 wieder zusammengefunden, um einen neuen Mietspiegel einvernehmlich herauszugeben.

Unter der Federführung der Wohnstätten Sindelfingen GmbH traf sich der Arbeitskreis, der sich aus folgenden Beteiligten zusammensetzte:

1. Mieterverein Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e. V., Untere Vorstadt 17, 71063 Sindelfingen
2. Haus- und Grundbesitzerverein Sindelfingen e. V., Böblinger Straße 1, 71065 Sindelfingen
3. Haus & Grund Böblingen, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V., Rudolf-Diesel-Straße 8, 71032 Böblingen
4. Wohnstätten Sindelfingen GmbH, Bahnhofstraße 9, 71063 Sindelfingen (Leitung)
5. Böblinger Baugesellschaft mbH, Marktplatz 31, 71032 Böblingen
6. Stadt Sindelfingen, Amt für Gebäudewirtschaft, Rathausplatz 1, 71063 Sindelfingen
7. Stadt Böblingen, Amt für Soziales, Familie und Senioren, Abt. Wohnungswesen, Marktplatz 16, 71032 Böblingen

Der neue Mietspiegel wurde gemeinsam für die Städte Sindelfingen und Böblingen, wie bereits bisher, erarbeitet, weil für beide Städte nahezu gleichartige Rahmendaten für den Wohnungsmarkt gelten.

Der Arbeitskreis Mietspiegel für Sindelfingen und Böblingen tagte im Hause der »Wohnstätten« am 2. Dezember 2008, um die Beratungen aufzunehmen. Dabei stellte sich heraus, dass unter den Mitgliedern breiter Konsens bestand, den seitherigen Mietspiegel fortzuschreiben.

Auf Datenerhebungen außerhalb des Arbeitskreises wurde auch dieses Mal verzichtet, weil sich die Vorgehensweise, die zum Mietspiegel 2006 führte, als sehr erfolgreich erwiesen hatte.

Der Mietspiegel fand nicht nur Akzeptanz in Böblingen und Sindelfingen, auch andere Gemeinden im Kreisgebiet haben ihn für sich als gültig und richtungweisend anerkannt. Nicht zuletzt das Amtsgericht hat sich mit seinen Entscheidungen an diesem Mietspiegel orientiert.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels dienten die umfangreichen Datenerfassungen der Vereine Haus & Grund Böblingen, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V., des Mietervereins Sindelfingen für den Landkreis Böblingen e. V. sowie insbesondere auch die Datenerhebungen und Ausarbeitungen bei den »Wohnstätten«, dem größten Wohnungsunternehmen im Landkreis Böblingen sowie der Böblinger Baugesellschaft und der Liegenschaftsämter der Städte Böblingen und Sindelfingen. Weitere ergänzende Vorschläge der Arbeitskreismitglieder wurden ebenfalls eingearbeitet.

Bei den Baualtersklassen wurde eine Zusammenfassung der beiden ältesten Klassen vorgenommen. Die Kategorie „Altbau bis 1948“ wurde um eine Dekade auf den Zeitraum „Altbau bis 1959“ erweitert. Der Bestand an Wohnungen, die in die Klasse bis 1948 gefallen wären, ist durch Modernisierungen dieses Bestandes sehr ausgedünnt und nicht mehr repräsentativ gewesen.

Die Preisspannen der ansonst unverändert gültigen Baualters-, Lage- und Ausstattungsklassen erfuhren eine Erhöhung um einen Faktor von 4,8 %. Lediglich im Bereich der Zusammenlegung der beiden ältesten Baualtersklassen weichen die Veränderungen hiervon ab, wenn man die neuen Werte in Beziehung zu den alten Klassen setzt. Durch diese Besonderheit gibt es in Einzelfällen Abweichungen von bis zu 6,8 %.

Im neuen Mietspiegel wird auf die Definition des Baualters im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verzichtet, da es hierzu mittlerweile eine ganze Reihe an Rechtsprechung gibt. Diese Rechtsprechung ist im Einzelfall detaillierter, als es eine kurze Erklärung im Mietspiegel zu sein vermag. Um Missverständnisse in diesem Bereich zu vermeiden, wurde auf die Einzelfaldefinition verzichtet.

Alle Mitglieder waren sich einig, dass die Erstellung des jetzt vorgelegten einfachen Mietspiegels ausreichend und für die benötigten Zwecke geeignet ist. Auf die Erstellung eines „qualifizierten Mietspiegels“ wurde insbesondere im Hinblick auf die Kosten von mehreren zehntausend Euro abgesehen.

Durch die Schaffung und Fortführung von Mietspiegeln will der Gesetzgeber entscheidend zur Versachlichung der Auseinandersetzung um die Mieterhöhung beitragen und den Beteiligten in vielen Fällen den Weg zum Gericht ersparen.

Mietspiegel sind zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Zweifel das geeignetste Beweismittel, auf das sich der Vermieter in seiner Erhöhungserklärung berufen kann. Auch der Mieter kann durch den Mietspiegel feststellen, ob er eine angemessene Miete an den Vermieter bezahlt.

Die Rechtsgrundlage zur Erstellung von Mietspiegeln ergibt sich aus § 558 c) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach kann der Mietspiegel von einer Gemeinde erstellt werden oder von

Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter, wenn dies gemeinsam geschieht und gegenseitig anerkannt wird. Wie schon 1995, 2000, 2003 und 2006 wurde der Mietspiegel 2009 von den Interessenvertretern, also den Vermietern und den Mietern, gemeinsam erstellt und anerkannt.

Durch die Einigung der unterschiedlichen Interessenverbände insbesondere - des Mietervereins und der Haus- und Grundbesitzervereine - und durch die Veröffentlichung in der Tagespresse erlangt der neue Mietspiegel damit die Rechtsgültigkeit.