

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 24. November 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. November 2015) und **Antwort**

Wie setzt sich der Senat für einen rechtssicheren und aussagestarken Mietspiegel ein?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Welche Maßnahmen hat der Senat auf Landesebene ergriffen, um juristische Angriffe von Eigentümern und Vermieterverbänden auf den Mietspiegel als nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellen und damit qualifizierten Mietspiegel abzuwehren?

Antwort zu 1: Das oberste Ziel ist weiterhin die Erstellung eines rechtssicheren qualifizierten Berliner Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Die angewandten Methoden zur Mietspiegelerstellung werden daher fortlaufend in der Arbeitsgruppe Mietspiegel, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelt ist, erörtert und hinterfragt. Bekannte relevante Gutachten und Gerichtsurteile werden analysiert und, soweit erforderlich und möglich, genutzt, um die Mietspiegelerstellung weiter zu verbessern. Die umfassende Einbeziehung der Mieter- und Vermieterverbände in die Arbeitsgruppe Mietspiegel soll die Akzeptanz des Mietspiegels erhöhen und Streit vermeiden.

Frage 2: Welche Erkenntnisse hat der Senat darüber, dass von Vermietern in Berlin in zunehmendem Maße nicht der Mietspiegel, sondern drei Vergleichsmieten zur Begründung der Mieterhöhung herangezogen werden, und was empfiehlt er davon betroffenen Mieter/innen und Wohnungssuchenden?

Antwort zu 2: Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor, dass von Vermieterinnen und Vermietern in zunehmendem Maße nicht der Mietspiegel, sondern drei Vergleichsmieten zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden. Im Rahmen der Erhebung zum aktuellen Mietspiegel 2015 wurde wie bereits zum Mietspiegel 2013 festgestellt, dass rund 79 % der letzten Mieterhöhungen mit dem Mietspiegel begründet wurden.

Wenn die Begründung von Mieterhöhungen mit drei Vergleichswohnungen erfolgt, sollten Mieterinnen und Mieter das Mieterhöhungsverlangen mit Hilfe des Berliner Mietspiegels prüfen. Wenn es zwischen den Mietvertragsparteien zum Streit um die Zulässigkeit der Mieterhöhung bzw. um die Miethöhe kommt, kann dies nur auf privatrechtlichem Wege durch ein Zivilgericht abschließend geklärt werden.

Frage 3: Wie bewertet der Senat die Einschätzung, dass mit Angriffen auf den qualifizierten Berliner Mietspiegel Vermieter den Mietern die Grundlage für eine Rüge nach der sogenannten Mietpreisbremse bei mehr als 10%iger Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu entziehen versuchen, und was unternimmt der Senat dagegen?

Antwort zu 3: Mieterinnen und Mietern können ohne Berücksichtigung von Einreden bei der Rüge, die gemäß § 556g Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch die Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, auch auf die Angaben des Berliner Mietspiegels zurückgreifen. Im zivilrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend. Das Ziel des Senats ist die Erstellung eines rechtssicheren Berliner Mietspiegels, den die Mietvertragsparteien und die Zivilgerichte bei ihrer Entscheidungsfindung berücksichtigen.

Frage 4: Wie steht der Senat zur Forderung des Deutschen Mieterbundes, durch eine bundesgesetzliche Regelung alle Vertragsabschlüsse, zumindest die der letzten zehn Jahre, zu berücksichtigen und nicht allein Vertragsvereinbarungen der letzten vier Jahre, und was unternimmt der Senat dafür auf Bundesebene?

Frage 5: Wie steht der Senat zur Forderung des Deutschen Mieterbundes, durch eine Rechtsverordnung des Bundes ein klares Regelwerk über die Aufstellung und den Inhalt von qualifizierten Mietspiegeln zu erhalten?

Frage 6: Wie wird der Senat auf Bundesebene dafür eintreten, dass die obligatorische Einführung von Mietspiegeln in allen größeren Städten, einheitliche Kriterien für deren Aufstellung, rechtssichere Kriterien zur Lage, Ausstattung und zum energetischen Zustand von Mietwohnungen und zu statistischen Anforderungen in einer Rechtsverordnung des Bundes enthalten sein werden?

Antwort zu 4, 5 und 6: Bis zum Frühjahr 2016 soll nach den Erklärungen des federführenden Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz ein Gesetzentwurf mit dem zweiten Teil der Mietrechtsnovellierung vorliegen, welcher unter anderem die Änderungen der Regelungen für die Mietspiegelerstellung beinhalten soll. Der Senat wird nach Vorlage des Gesetzentwurfs die vorgesehenen Änderungen prüfen und bewerten. Soweit erforderlich und möglich wird der Senat über den Bundesrat nachsteuern.

Berlin, den 03. Dezember 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Dez. 2015)