

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gaby Gottwald (LINKE)

vom 23. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Januar 2019)

zum Thema:

Verfahren zur Ermittlung des Mietspiegels 2019

und **Antwort** vom 07. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17636
vom 23. Januar 2019
über Verfahren zur Ermittlung des Mietspiegels 2019

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

Vorbemerkung der Abgeordneten: „Bevor eine Zufallsstichprobe gezogen wird, sollte die Datei, aus der das geschieht, möglichst um alle Haushaltssadressen oder Wohnungen bereinigt werden, die nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen oder die nicht in den Mietspiegel aufgenommen werden sollen.“ (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 13. Aufl. 2017, BGB § 558d Rn. 65-69)

Frage 1:
Welche Datei wird als Grundlage für die Auswahl einer Zufallsstichprobe zur ersten Phase der Datenerhebung für den neuen Mietspiegel zugrunde gelegt?

Frage 2:
Um wie viele Haushalte und nach welchen Kriterien wird diese Datei bereinigt, bevor eine Zufallsstichprobe gezogen wird?

Antwort zu 1. und 2.:

Der Mietspiegel 2019 ist eine Fortschreibung auf Basis der Stichprobenerhebung 2017. Da diese Anzahl an Wiederholungsbefragten bei jedem Fortschreibungsmietspiegel nicht ausreicht, wurde diese Basis um eine Zusatzstichprobe erweitert. Diese Zuquotierung war auch erforderlich, um neu hinzugekommene mietspiegelrelevante Bestände zu berücksichtigen.

Die Grundlage für die zuquotierte Stichprobe war die aktualisierte Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen.

In dieser Grundgesamtheit waren die Wohnungen nicht enthalten, die gemäß § 558 Abs. 2, letzter Satz BGB nicht bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden dürfen. Diese Wohnungen, die durch Gesetz oder Förderzusage festgelegte Miethöhen haben (z.B. der Soziale Wohnungsbau), wurden vor der

Stichprobenziehung durch das Institut aus der Grundgesamtheit entfernt. Dies erfolgte anhand verschiedener offiziell verfügbarer Dateien (z.B. Kataster der bezirklichen Wohnungsämter). Ebenso wurden weitere nicht einzubeziehende Bestände wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen u.a. anhand von Angaben aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS entfernt.

Danach wurde die zuquotierte Stichprobe für die Mieterbefragung aus der Einwohnermelddatei des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten gezogen, bereinigt um die o.g. nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Da es aber nicht möglich ist, aus den in Berlin vorliegenden Grundlagendateien abschließend auf die mietspiegelrelevanten Wohnungen zu schließen, konnten nicht alle nichtmietspiegelrelevanten Wohnungen im Vorfeld der Erhebung aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen werden. So liegen z.B. keine Angaben vor, ob sich die Mieten im relevanten Vier-Jahreszeitraum verändert haben oder neu vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2, erster Satz BGB). Solche Ausschlusskriterien wurden durch entsprechende Fragen in den zugesandten Erhebungsunterlagen geklärt und die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen wurden gelöscht.

Die Zuordnung von gemeldeten Personen aus der Einwohnermelddatei zu Haushalten bzw. Wohnungen ist nicht möglich. Daher kann die entsprechende Anzahl der bereinigten Haushalte nicht angegeben werden. Die Bereinigung gemäß § 558 Abs. 2, letzter Satz BGB erfolgte aufgrund von Adressangaben.

Frage 3:

Wird die Datei auch um diejenigen Haushalte bereinigt, die aufgrund einer vermieteterseitigen Missachtung des § 556 d Abs. 1 BGB eine rechtswidrig zu hohe Miete zahlen, und folglich nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen und wie werden diese Daten erhoben? Wenn nein: Warum nicht?

Frage 6:

Teilt der Senat die Auffassung, dass es für etwaige Interessenverbände der Mieter*innen problematisch wäre, einem Mietspiegel zuzustimmen, der unter Einbeziehung rechtswidrig überhöhter Mieten eine ortsübliche Vergleichsmiete ausweist?

Antwort zu 3. und 6.:

Grundsätzlich ist es nicht Aufgabe des Mietspiegels bzw. des Mietspiegelerstellers, Mieten hinsichtlich § 556d Abs. 1 BGB auf Rechtskonformität zu überprüfen. Dies ist im Streitfall Sache der Gerichte.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung ist es auch nicht möglich, die angegebenen Mieten auf Einhaltung der Mietpreisbremse bzw. das Vorliegen von Ausnahmen davon zu prüfen. Ein Interwiever kann dies bei der Mieterbefragung anhand des Mietvertrages nicht erkennen, z.B. wenn es keinen Beleg über die Höhe der Vormiete gibt. Bei den durch Vermieter schriftlich oder elektronisch zurückgesandten Erhebungsdaten ist eine solche Prüfung ebenso nicht möglich. Im Rahmen der Auswertung und Festlegung, welche Mietdaten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen, werden durch Plausibilitätsprüfungen sowie die Ausreißerbereinigung unüblich hohe und niedrige Mieten ausgeschlossen.

Zu diesem Thema gab es auch Diskussionen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Auch den Interessenverbänden der Mieterinnen und Mieter in der Arbeitsgruppe Mietspiegel ist bewusst, dass eine Überprüfung hinsichtlich rechtswidrig überhöhter Mieten im Rahmen des Mietspiegels nicht stattfinden kann. Daher kann zur Frage der Problematik für diese Interessenverbände keine Aussage getroffen werden.

Frage 4:

Welche Interessenverbände wirken bei der Erstellung des Mietspiegels beratend mit?

Antwort zu 4.:

Es wirken jeweils drei Interessenverbände der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter an der Erstellung mit.

Auf der Mieterseite sind es der

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

Auf der Vermieterseite sind es der

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

Frage 5:

Welche Interessenverbände müssen den Entwurf des Mietspiegels anerkennen, damit dieser gültig wird?

Antwort zu 5.:

Berlin erstellt qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Danach ist der qualifizierte Mietspiegel „... ein Mietspiegel, derund von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“

Berlin, den 07.02.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen