Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 583
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 12. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2021)

zum Thema:
Wie sehr spiegelt der neue Mietspiegel die Mieten in Berlin?

und **Antwort** vom 31. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27583
vom 12. Mai 2021
über Wie sehr spiegelt der neue Mietspiegel die Mieten in Berlin?

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

Frage 1:
Wie bewertet der Senat den Umstand, dass der am 06.05.2021 vorgestellte Mietspiegel nach geltendem Bundesrecht ungültig ist, da es sich um eine zweite Fortschreibung des Mietspiegels 2017 handelt. Nach geltendem Bundesrecht ist aber nur eine einmalige Fortschreibung erlaubt.

Antwort zu 1:
Die Daten zum qualifizierten Berliner Mietspiegel 2019 wurden bei Mieterhaushalten und Vermietenden neu erhoben. Es handelte sich beim Berliner Mietspiegel 2019 nicht um eine Fortschreibung im Sinne § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2021 beruht hingegen auf der Fortschreibung gemäß § 558d Absatz 2 BGB unter Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland.

Frage 2:
Ist dem Senat bekannt, dass ohne gültigen Mietspiegel die Mietpreisbremse de facto nicht mehr wirksam ist? Wenn ja, wie geht der Senat mit dieser Konstellation um?

Antwort zu 2:

Nein. § 556d BGB regelt die die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse). Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Landesrechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Die Mietpreisbremse knüpft daher an die in § 558 Absatz 2 BGB geregelte ortsübliche Vergleichsmiete an und nicht am Mietspiegel. Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB kann gemäß § 558a Absatz 2 BGB

insbesondere Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietendatenbank, ein Sachverständigengutachten oder entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen. Bei Vorlage eines qualifizierten Mietspiegels, wie der Berliner Mietspiegel 2021, wird gemäß § 558d Absatz 3 BGB vermutet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Frage 3:
Welche Vorkehrungen trifft der Senat bereits jetzt, sofern der aktuelle Mietspiegel 2021 vor Gericht gekippt werden sollte?

Antwort zu 3:
Die mietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch sind Zivilrecht. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte im konkreten Einzelfall über die Zulässigkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder die Zulässigkeit der Miethöhe bei Mietbeginn. Die ordentlichen Gerichte entscheiden dabei bezogen auf den konkreten Einzelfall, ob sie den Berliner Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen.

Frage 4:
In welchem Rahmen plant der Senat aktuell weitere Maßnahmen über einen Mietspiegel hinaus, um eine Nachvollziehbarkeit von Mietentwicklungen zu ermöglichen?

Antwort zu 5:
Vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wird der Verbraucherpreisindex im Land Berlin monatlich herausgegeben, der unter anderem den Preisindex für Wohnungsmieten beinhaltet. Die Darstellung der Entwicklung der Nettokaltmieten und der Wohnungsnebenkosten ist daher bereits Teil einer amtlichen Statistik.

Frage 5:
Wann plant der Senat wieder einen qualifizierten Mietspiegel vorzulegen und welche wissenschaftliche Expertise soll bei der Erstellung beteiligt werden?

Antwort zu 5:
Die Erstellung des nächsten qualifizierten Berliner Mietspiegel erfolgt unter Einhaltung der bundesrechtlichen Vorgaben. Der Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts wird derzeit im Bundestag erörtert. Mögliche Änderungen des Mietspiegelrechts im BGB und der Inhalt der geplanten Mietspiegelverordnung der Bundesregierung werden bei der Erstellung des nächsten qualifizierten Berliner Mietspiegels zu beachten sein.

Berlin, den 31.5.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen