Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 896
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Thomas Isenberg (SPD)

vom 10. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2021)

zum Thema:

Mietspiegel und Mieterschutz unverzüglich sichern

und **Antwort** vom 18. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. 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 Thomas Isenberg (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27896
vom 10. Juni 2021
über Mietspiegel und Mieterschutz unverzüglich sichern

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

Frage 1:
Wie beurteilt der Senat aus Sicht des maximalen Mieterschutzes die Relevanz des Mietspiegels 2021?

Frage 3:
Teilt der Senat insofern die Einschätzung, dass es zumindest rechtlich nicht gesichert ist, dass der Mietspiegel 2021 für die Gerichte noch eine geeignete Schätzgrundlage darstellt? Ist dem Senat bewusst, dass für zahlreiche Mieter, die auf die mieterschützenden Vorschriften der Mietpreisbremse hoffen und vertrauen, nun einige Zeit ein Risiko besteht, ihre Ansprüche erfolgreich durchzusetzen?

Antwort zu 1 und 3:
Der Berliner Mietspiegel 2021 bietet Rechtssicherheit dahingehend, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels auf die Mietspiegel-Werte Bezug genommen werden muss - auch wenn eine Mieterhöhung z.B. mit Vergleichswohnungen begründet wird. Bei den im qualifizierten Mietspiegel 2021 ausgewiesenen Mieten tritt die gesetzliche Vermutungswirkung ein, dass diese die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Er ist auch ein einfaches Instrument zur Ermittlung der Miete für die konkrete Wohnung. Die Vermutungswirkung ist allerdings widerlegbar, d.h. im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte (Zivilrecht) über die Zulässigkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder die Zulässigkeit der Miethöhe bei Mietbeginn. Ob sie dabei den Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen, wird bezogen auf den konkreten Einzelfall entschieden.
Dies war auch in den wenigen gerichtlichen Streitigkeiten bei den vorherigen Mietspiegeln so. Eine einheitliche Rechtsprechung der ordentlichen Gerichte gab und gibt es nicht, gleichwohl wurde in der weit überwiegenden Mehrheit der Fälle die ortsübliche Vergleichsmiete der Mietspiegel als Basis zur Entscheidung über die Miethöhe verwendet;

die Gerichte haben die Mietspiegel demnach als geeignete Schätzgrundlage angesehen und angewandt.

Die Mietpreisbremse knüpft nicht direkt an den Mietspiegel an, sondern an die in § 558 Absatz 2 BGB benannte ortsübliche Vergleichsmiete. 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. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so greift die Vermutungswirkung. Auch für den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse kommt es im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien auf die Entscheidung der ordentlichen Gerichte für den jeweiligen Einzelfall an.

Frage 2:
Die Erklärung der Senatsverwaltung in der Berliner Zeitung vom 12. April 2021, es handele sich beim Berliner Mietspiegel 2019 um einen sog. qualifizierten Mietspiegel und nicht um einen fortgeschriebenen Mietspiegel, weshalb eine Fortschreibung bei dem Mietspiegel 2021 möglich gewesen sei, ist bekannt. Ist der Senatsverwaltung bekannt, dass und welche anderen veröffentlichten Rechtsauffassungen es hierzu gibt? Wurden eigene Rechtsgutachten eingeholt?

Antwort zu 2:
Ja, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnnen sind Auffassungen bekannt, dass es sich beim Mietspiegel 2021 nicht um einen qualifizierten und auch nicht um einen einfachen Mietspiegel handeln soll.
Eigene Rechtsgutachten wurden nicht eingeholt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieterverbände haben den Mietspiegel 2021 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Auch alle drei Mitgliedsverbände der Vermieterseite empfehlen ihn ihren Mitgliedern zur Anwendung. Darüberhinaus sehen zwei dieser Verbände den Mietspiegel als im rechtlichen Sinne qualifiziert an.

Frage 4:
Gibt es aus Sicht des Senats einen vernünftigen Grund, zumindest für die Zukunft nicht SOFORT zum bestmöglichen Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten damit zu beginnen, einen neuen Mietspiegel zu erstellen und die dazu notwendigen Daten zu erheben? Falls ja, welcher?

Frage 5:
Was wurde bisher unternommen, um eine aktuelle und ausreichende Datenbasis für einen neuen Mietspiegel zu erhalten? Falls nichts, warum?

Antwort zu 4 und 5:
Nein.
Es haben bereits die Arbeiten am neuen Mietspiegel (2023) begonnen. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat Mitte Juni über die grundsätzlichen Themen in Vorbereitung des neuen Mietspiegels beraten. Dazu gehört u.a. die Ausschreibung, um - wie auch bisher - ein Institut beauftragen zu können. Mit dem Institut werden dann die weiteren konkreten Schritte, z.B. die Datenerhebung, abgestimmt.

Derzeit wird im Bundestag der Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts erörtert. Mögliche Änderungen des Mietspiegelrechts sowie geplante Mietspiegelverordnung der Bundesregierung werden bei der Erstellung des nächsten qualifizierten Berliner Mietspiegels zu beachten sein. Zu den Eckpunkten des Entwurfes

gehört auch die Auskunftspflicht für Mieter und Eigentümer sowie die Verarbeitungsmöglichkeit von Grundsteuerdaten und Daten der Meldebehörde. Insbesondere diese Punkte werden Einfluss auf die Datenbasis und –erhebung von Mietspiegeln haben. Die Endfassung und der Beschluss des Gesetzes müssen abgewartet werden.

Berlin, den 18.06.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen