Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 481
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe

vom 27. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2021)

zum Thema:
Spieglein, Spieglein – der Berliner Mietspiegel 2019

und **Antwort** vom 12. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 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 Marcel Luthe
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27481
vom 27.04.2021
über Spieglein, Spieglein - der Berliner Mietspiegel 2019

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

Frage 1:
Erfüllt der Berliner Mietspiegel 2019 aktuell noch die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB? Wenn ja, weshalb? Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort zu 1:
Der Berliner Mietspiegel 2019 erfüllte in seinem Geltungszeitraum die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel i.S. des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), da er entsprechend der dafür geltenden Erfordernisse erstellt wurde. Dies betrifft die Erstellung selbst (gemäß anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze), die Anerkennung (durch die Gemeinde oder Interessenvertreter der Mieter*innen und Vermieter*innen) sowie die zeitliche Anpassung an die Marktentwicklung.

Frage 2:
Wie ist nach Kenntnis der für Bauen zuständigen Senatsverwaltung der Stand der Entwicklung eines Mietspiegels 2021?

Antwort zu 2:
Der Mietspiegel 2021 wurde am 6. Mai 2021 veröffentlicht.

Frage 3:
Wie soll für einen Mietspiegel 2021 ff. damit umgegangen werden, dass die tatsächlichen Mieten im Jahr 2020 durch den als verfassungswidrig erkannten sogenannten „Mietendeckel“ nicht marktgerecht waren?

Antwort zu 3:
Der Mietendeckel stellte bis zu seiner Außerkraftsetzung ein Gesetz dar, das die Miethöhe begrenzt. Gemäß BGB dürfen u.a. durch Gesetz begrenzte Mieten nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – und damit für die Erstellung des Mietspiegels – herangezogen werden. Das ist mit gefördertem Wohnraum vergleichbar. Da zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten am Mietspiegel 2021 der Mietendeckel noch nicht für nichtig erklärt war, konnte aufgrund zu weniger anderer, marktgerechter Daten für den größten Teil des Mietwohnungsmarktes kein auf einer Datenerhebung basierender Mietspiegel erstellt werden (zu viele Leerfelder in der Mietspiegeltabelle).
Daher wurde der Mietspiegel 2021 als index-Mietspiegel erstellt. Dies ist eine anerkannte Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für qualifizierte Mietspiegel.

Für einen Nachfolger des Mietspiegels 2021 wird im Vorfeld geprüft werden, welche Mieten entsprechend der Regelungen des BGB (§ 558 Abs. 2, Satz 2) einbezogen werden dürfen. Da der aktuelle Mietspiegel 2021 soeben erst veröffentlicht wurde, haben die Arbeiten für einen Nachfolge-Mietspiegel noch nicht begonnen.

Frage 4:
Hat die aktuelle Situation mit Blick auf den Mietspiegel 2019 und die Nichtigkeit des „Mietendeckels“ zur Folge, dass Mieten aktuell völlig frei verhandelbar sind? Wenn ja, weshalb? Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort zu 4:
Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zum Mietendeckel hatte keine Auswirkungen auf den qualifizierten Mietspiegel 2019. Er hatte bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels 2021 weiterhin Bestand als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Übersicht bietet aktuell der neue Mietspiegel 2021.
Aus dem Mietspiegel lässt sich die maximal zulässige Netto-Kaltmiete im Falle einer Mieterhöhung für eine konkrete Wohnung ablesen. Bei Wiedervermietung einer Wohnung darf als zulässige Miete gemäß den Regelungen der Mietpreisbremse höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent gefordert werden.

Frage 5:
Wie viele Owi-Verfahren wegen Verstoßes gegen den „Mietendeckel“ sind in dem Zeitraum des Bestehens eingeleitet worden? Wie viele davon wurden abgeschlossen?

Antwort zu 5:

Im Bezirk Pankow wurde ein Bußgeldbescheid mit einem Bußgeld in Höhe von 1.500 Euro zzgl. Gebühren und Auslagen erlassen. Hierzu ist derzeit ein Verfahren beim Amtsgericht Tiergarten anhängig.
Die anderen Bezirke haben keine Bußgeldbescheide erlassen.

Frage 6:
In welcher Gesamthöhe sind in diesen Fällen Geldstrafen bereits bezahlt worden? Wann wurden bzw. wann werden diese Zahlungen erstattet? Falls noch nicht geschehen, weshalb nicht? Werden diese verzinst?

Antwort zu 6:
Da noch keine Bußgelder eingenommen wurden, entfällt die Beantwortung bezüglich der Rückforderung.

Berlin, den 12.5.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen