

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Björn Matthias Jotzo (FDP)

vom 28. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2022)

zum Thema:

Wie rechtssicher werden die Mietspiegel 2023 und 2025 in Berlin?

und **Antwort** vom 09. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Björn Matthias Jotzo (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14081

vom 28.11.2022

über Wie rechtssicher werden die Mietspiegel 2023 und 2025 in Berlin?

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

Vorbemerkung:

Das Kammergericht Berlin hat die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung der qualifizierten Mietspiegel 2023 und 2025 bestätigt.

Der Beschwerdeführer hatte geltend gemacht, er sei durch die widersprüchlichen Angaben in den Vergabeunterlagen Berlins an einer Angebotsabgabe gehindert. Gegenstand der Ausschreibung sei die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, allerdings seien in der Leistungsbeschreibung an zahlreichen Stellen Vorgaben enthalten, die den gesetzlichen Vorgaben zum wissenschaftlichen Standard eines qualifizierten Mietspiegels widersprüchen.

In der mündlichen Verhandlung hat das Kammergericht dem Vernehmen nach festgestellt, ein Auftraggeber - hier das Land Berlin - habe auch das Recht, etwas Ungeeignetes zu beschaffen. Gleichzeitig hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung gewarnt, das Schlimmste, was das Land Berlin tun könnte, wäre, sehenden Auges einen rechtswidrigen Mietspiegel erstellen zu lassen.

Frage 1:

Inwieweit wurden in der Ausschreibung zum Mietspiegel wissenschaftliche Untersuchungsmethoden vorgegeben?

Frage 2:

Inwieweit wurden in der Ausschreibung zum Mietspiegel bestimmte statistische Verfahren vorgegeben?

Antwort zu 1 und 2:

Die Mietspiegel sollen gemäß den gesetzlichen Regelungen erstellt werden. Dies beinhaltet auch die für die Erstellung erforderlichen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, die zulässigen Methoden und zu beachtenden Verfahrensweisen.

In der Ausschreibung wurde dargelegt, dass die Mietspiegel in zwei Teilaspekten mit vergleichbaren statistischen Verfahren erstellt werden wie im letzten erhobenen Mietspiegel 2019.

Frage 3:

Inwieweit widersprechen diese Vorgaben der Mietspiegelverordnung?

Antwort zu 3:

Die Vorgaben widersprechen nicht der Mietspiegelverordnung.

Frage 4:

Hat der Berliner Senat nach der Entscheidung des Kammergerichts vor, die Ausschreibung anzupassen?

- a. Wenn ja: Zu wann wird die neue Ausschreibung veröffentlicht?
- b. Wenn nein, aus welchen Gründen hat sich der Senat entschieden, die Warnung des Kammergerichts zu ignorieren?

Antwort zu 4:

Es ist nicht erforderlich, die Ausschreibung anzupassen. Die vom Kammergericht in der mündlichen Verhandlung geäußerten Anregungen, sich mit der inhaltlichen Kritik der Gegenseite zu beschäftigen, wurden umgesetzt.

Frage 5:

Inwieweit teilt der Senat die Einschätzung, wonach er bei einem Festhalten an dem bisherigen Verfahren zum wiederholten Male einen fehlerhaften Mietspiegel erstellen lassen würde, was ein hohes Risiko einer weiteren Serie von Rechtsstreitigkeiten mit sich bringen würde?

Frage 6:

Inwieweit beabsichtigt der Senat, einen von der Ausschreibung abweichenden Mietspiegel erstellen zu lassen, der dann den gesetzlichen Anforderungen entspricht, aber einen erneuten Verfahrensfehler im Vergabeverfahren mit sich bringen würde, da der Mietspiegel dann der Ausschreibung widerspricht?

- a. Da der Beschwerdeführer im Vergabeverfahren offensichtlich antragsberechtigt war: Wie hoch schätzt der Senat die Wahrscheinlichkeit ein, dass der Beschwerdeführer in diesem Verfahren erneut auf Schadensersatz klagt, falls der Senat nicht an den fehlerhaften Vergabebedingungen festhält?
- b. Ungeachtet eventueller Rechtsfragen, wie hoch schätzt der Senat etwaige Schadensersatzforderungen unterlegener Bewerber sein?

Antwort zu 5 und 6:

Es trifft nicht zu, dass die Berliner Mietspiegel in der Vergangenheit fehlerhaft erstellt wurden. Auch die nächsten qualifizierten Mietspiegel werden unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen erstellt.

Es ist nicht erforderlich, von den Ausschreibungsgrundsätzen abweichende Mietspiegel erstellen zu lassen.

Es lagen kein Verfahrensfehler und keine fehlerhaften Vergabebedingungen im Vergabeverfahren bei der Ausschreibung der nächsten qualifizierten Mietspiegel vor. Dies wurde nicht nur im Mai 2022 durch die Vergabekammer Berlin, sondern auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Kammergericht Berlin am 17. Oktober 2022 festgestellt. Im Gegenteil: der Beschwerdeführer gegen die Ausschreibung der Mietspiegel ist im gerichtlichen Verfahren unterlegen. Dessen Antrag war unbegründet, die Ausschreibung der Mietspiegel war rechtmäßig. Schon von daher ist ein „erneuter“ Verfahrensfehler ausgeschlossen.

Da der Beschwerdeführer im Vergabenachprüfungsverfahren unterlegen ist und zudem keine von den Ausschreibungsgrundsätzen abweichende Mietspiegel erstellt werden sollen, ist eine Schadensersatzklage nicht möglich. Dass in diesem Vergabenachprüfungsverfahren bereits auf Schadensersatz geklagt wurde, ist hier nicht bekannt.

Es kann keine Schadensersatzforderungen unterlegener Bewerber/innen geben, da die Ausschreibung rechtmäßig war.

Frage 7:

Inwieweit trifft es zu, dass der Zuschlag voraussichtlich an ein Unternehmen erteilt wird, das neben dem rechtswidrigen Mietspiegel Berlin 2021 auch den Mietspiegel in Halle/Salle 2022 erstellt hat, der komplett erneut erstellt werden muss und im Juli 2022 neu ausgeschrieben wurde, sowie den Mietspiegel Mannheim, der durch fehlerhafte statistische Stichprobenkonzepte (mehrmaliges Nachziehen) aufgefallen ist?

Antwort zu 7:

Die Behauptung, dass der Berliner Mietspiegel 2021 rechtswidrig sei, trifft nicht zu. Es liegen vielmehr mehrere Entscheidungen aus verschiedenen Kammern des Landgerichtes Berlin vor, die die Rechtmäßigkeit nicht in Zweifel ziehen.

Die Auswahl der Bewerber/innen bzw. Bieter/innen erfolgte gemäß den vergaberechtlichen Bestimmungen.

Frage 8:

Wie will der Senat angesichts der oben aufgeführten Bedenken die Erstellung eines rechtssicheren Mietspiegels 2023 und 2025 sicherstellen?

Antwort zu 8:

Die nächsten qualifizierten Mietspiegel werden wie bisher als rechtssichere Mietspiegel erstellt. Dabei helfen die Mietspiegelverordnung und das Mietspiegelreformgesetz mit ihren klarstellenden Ausführungen und Regelungen.

Berlin, den 09.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen