

Anfrage der Fraktion DIE LINKE an den Bürgermeister vom 15.09.2021 (per E-Mail)

Anfrage an den Bürgermeister gemäß § 29 Abs. 1 BbgKVerf sowie § 12 Abs. 1 GeschO

Sehr geehrter Herr Steinbrück,

der aktuell gültige Mietspiegel für unsere Gemeinde stammt aus dem Jahr 2019. Er bildet die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Üblicherweise muss ein Mietspiegel in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben bzw. aktualisiert/erneuert werden.

Wir fragen Sie:

1. Wann muss der Mietspiegel fortgeschrieben bzw. erneuert werden?
2. Gibt es dafür bereits Vorbereitungen seitens der Gemeindeverwaltung? Falls ja, wie ist der Vorbereitungsstand?
3. Ist eine Beschlussfassung in der Gemeindevertretung erforderlich bzw. anvisiert? Wann soll diese ggf. erfolgen?

4. Prüft die Gemeindeverwaltung Alternativen zum Mietspiegel? Falls ja, welche?

Wir bitten Sie, diese Anfrage innerhalb der durch die Geschäftsordnung gesetzten Frist schriftlich zu beantworten. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Fritz R. Viertel

Fraktionsvorsitzender DIE LINKE

Antwort:

Sehr geehrter Herr Viertel,

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

Zu 1.) Der Mietspiegel der Gemeinde muss nicht fortgeschrieben bzw. erneuert werden. Gemäß § 558d (2) S. 1 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel zwar im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Insofern wäre in diesem Jahr eine Anpassung erforderlich gewesen. Eine gesetzliche Pflicht zur Anpassung des Mietspiegels besteht für die Gemeinde jedoch nicht.

Zur Anpassung können Daten mit einer Stichprobe erhoben oder der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Die Verwendung des Preisindex ist aber problematisch, weil die Entwicklung der Nettomieten dem nicht entspricht.

Gemäß § 558d (3) BGB wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergeben, sofern § 558d (2) eingehalten ist. Der qualifizierte Mietspiegel wirkt im Mieterhöhungsprozess als gesetzliche Vermutung, dass die von ihm ausgewiesene Miete die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Erfolgt die Anpassung nicht, verliert der Mietspiegel die Vermutungswirkung. Wird die Anpassung unterlassen, folgt daraus nicht die Unwirksamkeit oder Unanwendbarkeit des Mietspiegels. Gemäß § 558a (4) S. 2 BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung) kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter

Mietspiegel verwendet werden, wenn im Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden ist, bei dem § 558d (2) eingehalten ist.

Gemäß § 558d (2) S 3 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Eine gesetzliche Mietspiegelpflicht besteht gemäß Artikel 1 Nr. 1c) Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts ab 01.07.2022 jedoch nur für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. Der Stichtag für die Datenerhebung zur Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels wäre der 01.12.2022. Zeitpunkt für die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels ist der 29.05.2023. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt gemäß Artikel 2 Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete nunmehr sechs Jahre.

Eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels besteht für die Gemeinde nicht. Wird kein neuer Mietspiegel erstellt, wird der Mietspiegel Schöneiche bei Berlin 2019 zum einfachen Mietspiegel. Der einfache Mietspiegel bindet das Gericht bei der Entscheidung über die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht. Der einfache Mietspiegel hat Indizwirkung und ist frei zu würdigen.

Zu 2.) Nein, es gibt derzeit keine Vorbereitungen seitens der Gemeindeverwaltung. Ich hatte diese Thematik im Ausschuss für Wohnen und Liegenschaften am 2. Juni 2021 vorgetragen und mitgeteilt, dass aus Sicht der Gemeindeverwaltung auf die Anpassung verzichtet werden sollte, da nicht mit sinkenden Mieten zu rechnen ist und der Mieterverein schon den Mietspiegel vor zwei Jahren nicht anerkannt hat. Die mit Artikel 1 Nr. 1d) Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts erteilte Ermächtigung der Bundesregierung, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung, ist bisher noch nicht umgesetzt. Sofern es den Wunsch nach einer Anpassung oder Neuarbeitung eines Mietspiegels gibt, sollte diese Rechtsverordnung abgewartet werden.

Zu 3.) Mit Verweis auf die Beantwortung zu 2.) ist eine Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung nicht anvisiert.

Zu 4.) Nein, die Gemeindeverwaltung prüft keine Alternativen zum Mietspiegel.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Steinbrück, Bürgermeister
Schöneiche bei Berlin, 27.09.2021