

Betreff:

Kein Mietspiegel ab Juli 2018?

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.06.2018

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

12.06.2018

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der Fraktion Die Linke vom 30.05.2018 (18-08394) wird wie folgt Stellung genommen:

In der Stadt Braunschweig ist es bewährte Praxis, dass der Mietspiegel im Zusammenwirken der wichtigsten Akteure auf dem Wohnungsmarkt erstellt wird.

So haben sich seit Juni 2017 in mehreren Sitzungen Vertreter von Mieterverein, Verein Haus + Grund, der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung zur Neuerhebung des Mietspiegels 2018 abgestimmt. Aus mehreren Angeboten wurde in Absprache mit allen Beteiligten das Institut Analyse & Konzepte für die Bearbeitung ausgewählt. Die Befragung von Mietern und Vermietern erfolgte bis zum Januar 2018. Das Institut Analyse & Konzepte hat die Ergebnisse der Befragung den Beteiligten am 29.03.2018 vorgestellt.

Mit Ausnahme des Vereins Haus + Grund haben alle Beteiligten ihre Zustimmung zu den Ergebnissen für den neuen Mietspiegel erklärt. Am 19. April 2018 erreichte die Verwaltung die schriftliche Mitteilung, dass der Verein Haus + Grund überzeugt ist, dass der Entwurf die tatsächlichen Mietwerte in Braunschweig nicht abbilde. Die Verwaltung hat daraufhin umgehend die Überprüfung der vorgebrachten Bedenken und Überlegungen veranlasst. Dies vorausgeschickt, beantworte ich Ihre Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Nein, für Braunschweig besteht auch nach dem 30. Juni ein gültiger Mietspiegel. Der Mietspiegel 2016 gilt allerdings nur bis zum 30. Juni 2018 als qualifizierter Mietspiegel. Danach wird der Mietspiegel 2016 zum einfachen Mietspiegel.

Der Mietspiegel stellt eine zusammenfassende Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten zu einem bestimmten Stichtag dar.

Das Gesetz (BGB) differenziert zwischen dem einfachen Mietspiegel und dem qualifizierten Mietspiegel. Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel sind die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel insoweit höher, als dass der qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen ist. So sollen die angewandten Ermittlungsmethoden sowohl dokumentiert als auch nachvollziehbar und überprüfbar sein. Auch im Hinblick auf die Aktualität der Angaben stellt der Gesetzgeber an den qualifizierten Mietspiegel gesteigerte Bedingungen.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 16. Juni 2010, VIII ZR 99/09, DWW 2010, S. 373, dem einfachen Mietspiegel den Rücken gestärkt und weist darauf hin, dass auch ein einfacher Mietspiegel durchaus alleinige Grundlage der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann. Ich zitiere aus einem Kommentar zum Wohnungsbaurecht, Wohnungsrecht und Mietrecht, Fischer-Dieskau, Pergande, Schwender:

„Dem qualifizierten Mietspiegel kommt gemäß § 558b Abs. 3 eine gesetzliche Vermutungswirkung zu, „dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“. Nach BGH stellt der einfache Mietspiegel ein Indiz dafür dar, „dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben“. Schon die Gleichheit der Formulierungen zeigt, dass hier keine Unterscheidung mehr gemacht wird. Und: die Vermutung des qualifizierten Mietspiegels ist nach § 292 ZPO widerlegbar, die Indizwirkung des einfachen Mietspiegels ist es, wie der BGH ausführt, ebenfalls. Damit ist der einfache Mietspiegel im Ergebnis vom BGH dem qualifizierten Mietspiegel gleichgestellt worden. Letztlich verschwimmen die Grenzen des „Gewichts“ eines (trotz so bezeichneten ggf. nicht) qualifizierten gegenüber einem einfachen Mietspiegel vollends durch einen Rückgriff auf § 287 ZPO.“ Zitat Ende.

Eine Unterbrechung der Rechtssicherheit wird es also nicht geben.

Zu Fragen 2 und 3.:

Der Rat der Stadt hat am 21. Juni 2016 einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Beschluss mehrheitlich mit einer Enthaltung gefasst. Dieser beinhaltet, dass der neue Mietspiegel nicht Ende 2017, sondern am 1. Juli 2018 in Kraft treten soll.

Die Verwaltung hat in ihrer Zeitplanung für die Erstellung eines neuen Mietspiegels die erforderliche Gremienschiene berücksichtigt und die Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 12. Juni 2018 angestrebt, so dass der Mietspiegel am 1. Juli 2018 hätte in Kraft treten können. Vor dem Hintergrund der aufgeworfenen Fragen der an der Aufstellung des Mietspiegels Beteiligten, sollte hier Sorgfalt vor Schnelligkeit gelten und eine geringfügige Verzögerung in Kauf genommen werden.

Die Verwaltung hat nochmals einige Fragen an den Gutachter gerichtet. Erste Antworten liegen bereits vor. Die Verwaltung wird mit Haus und Grund nochmals ein Gespräch führen und dem Ratsgremium schnellstmöglich einen Beschlussvorschlag unterbreiten.

Leuer

Anlage/n:

Keine