

Betreff:

Sachstand qualifizierter Mietspiegel

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

04.09.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

04.09.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu der Anfrage 24-24279 der CDU-Fraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.

Für Mieterhöhungsverlangen kann gemäß § 558a (2) BGB auf Mietspiegel, Mietdatenbanken, Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder Vergleichswohnungen Bezug genommen werden. Ist ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden, muss ein Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen dessen Angaben zur Wohnung mitteilen, auch wenn er sein Mieterhöhungsverlangen auf ein anderes der genannten Begründungsmittel stützt (§ 558a (3) BGB). Diese Mitteilungspflicht entfällt im Falle eines einfachen Mietspiegels. Vor Gericht wird das Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters ohnehin überprüft. Dazu kann auch ein einfacher Mietspiegel herangezogen werden.

Eine zeitliche Differenz von wenigen Monaten, zwischen Inkrafttreten des neu zu erstellenden Mietspiegels (wird voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft treten) und der Weiternutzung des 2022er Mietspiegels (Gültigkeit bis 31.08.2024, danach einfacher Mietspiegel) ist gemäß § 558a (4) BGB als unkritisch anzusehen, weil auf den alten Mietspiegel zurückgegriffen werden kann. Bei Verfahren vor Gericht ist davon auszugehen, dass davon Gebrauch gemacht wird, gerade wenn bekannt ist, dass ein neuer Mietspiegel mit aktuellen Mietdaten in Kürze in Kraft treten wird.

Zu 2.

Nach der ersten gemeinsamen Mietspiegelsitzung von Arbeitskreis und beauftragtem Institut sind Datenerhebung und Neuerstellung bereits angelaufen.

Der neue 2024er Mietspiegel wird den Gremien in der ersten Gremienschiene im neuen Jahr vorgelegt.

Zu 3.

Der aktuelle Braunschweiger Mietspiegel gilt bis 31.08.2024 als qualifizierter Mietspiegel.

Eine Fortschreibung wäre ausschließlich über den Verbraucherpreisindex (VPI) möglich gewesen, was unter Berücksichtigung der Inflationsraten im Betrachtungszeitraum weder marktgerecht noch bürgernah ist, sodass eine Neuerhebung vorgenommen werden soll.

Der zeitliche Verzug ist entstanden, weil die Verwaltung zunächst auf eine angekündigte Gesetzesänderung gewartet hatte, um die Fortschreibung des Braunschweiger Mietspiegels in 2024 durch einen geeigneten Index in Form eines Mietpreisindizes vornehmen zu können. Damit wäre es möglich gewesen, das zuletzt deutlich unterhalb des VPI liegende

Preiswachstum bei den Mieten sachgerecht abbilden zu können. Die Fortschreibung hätte zudem Kostenvorteile gegenüber der Neuerstellung bedeutet. Eine Gesetzesänderung blieb allerdings bislang aus.

Leuer

Anlage/n:

keine