

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jörg Hamann (CDU) vom 28.11.17

und Antwort des Senats

Betr.: Mietenspiegelanpassung 2017

In Hamburg wird auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung der GEWOS GmbH von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Mietenspiegel geführt. Bei diesem handelt es sich um einen sogenannten qualifizierten Mietenspiegel. Die gesetzliche Grundlage für diesen stellt der § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches dar. Gemäß Absatz 2 dieses Paragraphen ist der qualifizierte Mietenspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Danach handelt es sich dem Wortlaut nach („ist“) nicht um eine Vorschrift, die einen Spielraum einräumt. Laut Auskunft der Behörde sollte die Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels turnusgemäß im 4. Quartal des Jahres 2017 vorgenommen werden. Da es bisher noch keinerlei Ankündigungen dazu gegeben hat und sich das 4. Quartal bereits zum Ende neigt, stellt sich die Frage, ob es zu einer zeitlichen Verschiebung kommt und der aktuelle Mietenspiegel erst im Jahr 2018 veröffentlicht wird.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Ist dem Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde bereits ein konkreter Termin zur Veröffentlichung des Mietenspiegels 2017 bekannt?
Wenn ja, wann ist dieser Termin?
Wenn nein, aus welchem Grund hat man sich bisher nicht auf einen Termin verständigt?*
2. *Wird es zu einem zeitlichen Verzug kommen, sodass der Mietenspiegel nicht mehr im 4. Quartal des Jahres 2017, sondern erst 2018 veröffentlicht wird?*
3. *Bestehen noch Abstimmungsbedarfe mit beteiligten Verbänden?
Wenn ja, mit welchen und warum?*
4. *Werden nun vorgenommene Mieterhöhungen von der Behörde als rechtssicher eingestuft?
Wenn ja, warum?
Wenn nein, warum nicht?*
5. *Wer haftet im Falle einer gerichtlichen Entscheidung gegen eine vorgenommene Mieterhöhung den Mietern und Vermietern gegenüber?*

Der Hamburger Mietenspiegel 2017 ist gemäß den Vorgaben für einen qualifizierten Mietenspiegel unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften turnusgemäß erstellt und am 5. Dezember 2017 von der zuständigen Fachbehörde veröffentlicht worden.

Mit der Erstellung des Mietenspiegels 2017 ist das unabhängige wissenschaftliche Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) beauftragt worden. F+B hat den Mietenspiegel unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und unter fachlicher Beratung durch den Arbeitskreis Mietenspiegel neu erhoben. Dem Arbeitskreis gehören Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Mietervereine und der Gerichte an. Durch die konsensorientierte Zusammenarbeit im Arbeitskreis Mietenspiegel genießt der Mietenspiegel breite Akzeptanz bei allen Marktteilnehmern.

Für den Hamburger Mietenspiegel gilt die Vermutungswirkung des § 558d Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietenspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietenspiegel weist für jedes Tabellenfeld einen Mittelwert sowie eine Spanne aus. Innerhalb der Spanne des jeweils einschlägigen Tabellenfeldes ist die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung unter anderem anhand der Ausstattung, dem energetischen Zustand des Gebäudes sowie örtlich enger begrenzten Lagekriterien zu bestimmen. Für die Bestimmung der konkreten Miethöhe ist der Vermieter verantwortlich und hat gegebenenfalls zu viel entrichtete Miete zurückzuzahlen. Im Streitfall zwischen Vermieter und Mieter entscheiden die ordentlichen Gerichte.