



HESSISCHER LANDTAG

02. 12. 2019

Kleine Anfrage

Jürgen Lenders (Freie Demokraten) vom 05.11.2019

Einhaltung der Mietenbegrenzungsverordnung bei Nichtvorliegen der ortsüblichen Vergleichsmiete

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Nach der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 11.06.2019 gilt die Mietpreisbremse seit dem 28.06.2019 auch nun in weiteren Städten und Gemeinden in Hessen, so dass auch dort die Miete bei Abschluss eines Mietvertrages höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Damit stellt sich die Frage nach der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in diesen Städten und Gemeinden. Für einige Kommunen, z. B. Langen, gibt es weder einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB noch eine Mietdatenbank gemäß § 558e BGB. Eine ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich daher nicht ermitteln.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die in der Vorbemerkung dargelegte Rechtslage, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur anhand eines qualifizierten Mietenspiegels oder einer Mietdatenbank ermitteln lässt, ist nicht zutreffend.

Nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Die Vergleichsmiete ist kein genau bestimmter Betrag, sondern bewegt sich innerhalb einer bestimmten Spanne. Entscheidend ist nicht die aktuelle Marktmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der in den letzten vier Jahren für die jeweilige Wohnungskategorie gezahlten Mietpreise. Ist dieser Durchschnittswert nicht aus einem Mietspiegel nach §§ 558c, 558d BGB abzulesen, muss er im Einzelfall und notfalls durch einen Gutachter ermittelt werden. Nach § 558a Abs. 2 BGB kann zur Begründung der Mieterhöhung auch auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen Bezug genommen werden; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. In welchen Kommunen, die der Mietenbegrenzungsverordnung unterliegen, gibt es das gleiche Problem der nicht vorhandenen ortsüblichen Vergleichsmiete?

In Hessen gibt es mit Frankfurt am Main und Darmstadt bisher zwei Städte, die über einen qualifizierten Mietspiegel i.S.v. § 558d BGB verfügen. Die Städte Nidderau, Offenbach und Wiesbaden verfügen über einen einfachen Mietspiegel i.S.v. § 558c BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich aber in allen anderen Städten und Gemeinden im Geltungsbereich der Mietpreisbremse auch ohne Mietspiegel ermitteln, entweder über die Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) oder über entsprechende Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen.

Frage 2. Wie plant die Landesregierung sicherzustellen, dass Vermieter die Rechtslage einhalten können?

Vermieter können die gesetzlich zulässige Miete anhand der o. g. Regelungen im BGB bereits jetzt in zumutbarer Weise ermitteln (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, juris, Rdnr. 58). Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann die Vertragsparteien aber in Gemeinden, in denen kein örtlicher Mietspiegel aufgestellt ist, vor prakti-

sche Schwierigkeiten stellen (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 29). Daher wird die Landesregierung die Gemeinden mit einem Förderprogramm zur Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels unterstützen.

Frage 3. Was sollen Vermieter insbesondere bei Neuvermietung tun, um sich konform der Mietenbegrenzungsverordnung zu verhalten?

Vermieter sollten vor Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum, der im Gebiet einer Stadt oder Gemeinde mit angespannten Wohnungsmärkten liegt, anhand der o.g. Regelungen im BGB die gesetzlich zulässige Miete ermitteln. Steht kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung, so können in diesen Fällen Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- oder Mieterverbänden sowie vergleichbare Quellen zur ortsüblichen Vergleichsmiete Hilfestellungen bieten.

Frage 4. Wann soll das Förderprogramm zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegen und welche Kommunen sollen daraus Förderung erhalten?

Frage 5. Wie genau soll das Förderprogramm ausgestaltet sein?

Die Fragen 4 und 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Ein Vorschlag des 12-Punkte-Programms „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ der Allianz für Wohnen in Hessen ist, dass das Land ein Förderprogramm zur Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel auflegt. Qualifizierte Mietspiegel müssen gem. § 558d Abs. 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter/innen und der Mieter/innen anerkannt werden.

Die Landesregierung hat sich entscheiden, den Vorschlag der Allianz für Wohnen umzusetzen. Im Haushaltsentwurf 2020 sind hierfür Fördermittel in Höhe von 1 Mio. € vorgesehen.

Gemeinden sollen so künftig durch einen Zuschuss bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel unterstützt werden. Dabei soll der Fokus auf den Gemeinden und Städten liegen, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen worden sind. Es ist geplant, die Förderrichtlinie im Jahr 2020 zu veröffentlichen.

Wiesbaden, 25. November 2019

Tarek Al-Wazir