

Antwort

der Landesregierung
auf die Kleine Anfrage 2479
des Abgeordneten Christoph Schulze
der BVB/FREIE WÄHLER Gruppe
Drucksache 6/6036

Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen des Fragestellers: Das Mietrechtsänderungsgesetz vom 1. Mai 2013 gab dem Land Brandenburg die Möglichkeit, für bestehende Mietverträge bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die möglichen Mieterhöhungen auf 15 % innerhalb von drei Jahren zu begrenzen. Im Land Brandenburg ist dies in der am 5.8.2014 verabschiedeten Kappungsgrenzenverordnung geregelt. Diese Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen gilt im Land Brandenburg in 30 Städten und Gemeinden. In allen anderen Orten im Land Brandenburg dürfen Mieten bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Im Ausschuss für Infrastruktur und Landesplanung am 4.6.2015 gab die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung, Frau Ministerin Schneider, zu Protokoll: „Im Rahmen der bereits vor einem Jahr eingeführten Kappungsgrenzenverordnung sei ein externes Gutachten zur Mietsituation in Brandenburg erstellt worden. Auf dessen Basis habe man 30 Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt ermittelt. Allerdings sei es dringend erforderlich, die Datenbasis des Gutachtens zu aktualisieren.“ Inzwischen klagen Mieter außerhalb der in der 2015 Kappungsgrenzenverordnung geschützten Orte über Mieterhöhungen von 40 Prozent innerhalb von sechs Jahren, die der Brandenburger Einkommensentwicklung nicht entspricht, die wesentlich geringer ausfällt.

Frage 1: Für welche Orte im Land Brandenburg liegen ortsübliche Vergleichsmieten vor und wo können Bürgerinnen und Bürger diese einsehen?

Frage 2: Gibt es Orte ohne einen Wert für ortsübliche Vergleichsmieten? Wenn ja, wie können Mieter in diesen Orten feststellen, ob die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten ist und eine Mieterhöhung möglicherweise unrechtmäßig ist?

zu Fragen 1 und 2: Ortsübliche Vergleichsmieten lassen sich für jede Gemeinde ermitteln. Wie sie gebildet werden, ergibt sich aus der gesetzlichen Definition in § 558

Abs. 2 BGB. Gibt es für eine Gemeinde einen Mietspiegel, ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete daraus. Wo es keinen Mietspiegel gibt, können Mietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen werden. Alternativ kommt eine Ermittlung durch Sachverständigengutachten in Betracht. Mietspiegel liegen in folgenden Gemeinden vor: Angermünde, Bernau bei Berlin, Brandenburg an der Havel, Cottbus, Eberswalde, Eichwalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Hennigsdorf, Kleinmachnow/Teltow, Ludwigsfelde, Oranienburg, Potsdam, Prenzlau, Schöneiche bei Berlin, Schwedt/Oder, Stahnsdorf, Strausberg und Zeuthen (Stand Mai 2016, Quelle: Eigenrecherche, ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit). Mietspiegel werden im Veröffentlichungsblatt der Gemeinde bekanntgegeben und sind auch bei der Gemeindeverwaltung oder im Internet einsehbar.

Frage 3: Ist die von Ministerin Schneider am 4.6.2015 Aktualisierung der Datenbasis für die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Brandenburg erfolgt? Wenn nein, warum nicht und wann wird dies erfolgen?

zu Frage 3: Die Aussage der Ministerin zur Aktualisierung der Datenbasis bezog sich auf den damals bereits geplanten Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung („Mietpreisbremse“). Das hierfür erforderliche Gutachten wurde im September 2015 fertiggestellt. Es basiert auf der Methodik zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte für die Kappungsgrenzenverordnung und enthält eine aktualisierte Datenbasis.

Frage 4: Wird es eine Ausweitung der Orte in der Kappungsgrenzenverordnung im Jahr 2017 geben? Wenn ja, welche Mieter in welchen Orten werden davon profitieren? Wenn nein, welches ist die Begründung hierfür??

zu Frage 4: Die Kappungsgrenzenverordnung hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren. Eine vorherige Änderung der Gebietskulisse ist bislang nicht geplant.