



Betreff:
Mietspiegel der Stadt Potsdam

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 01/BGK/0213

Erstellungsdatum 18.09.2001

Eingang 02: _____

Geschäftsbereich/FB: Bereich Wohnen

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

10.10.2001

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Information zum Mietspiegel der Stadt Potsdam.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt

zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Der Arbeitskreis Mietspiegel, der sich aus Vertretern

- der Stadtverwaltung Potsdam,
- der GEWOBA/WVP,
- der Genossenschaften aus dem Arbeitskreis Stadtspuren,

- des Verbandes Haus und Grund,
- des Deutschen Mieterbundes - Mieterverein Potsdam und
- des Deutschen Mieterbundes - Mieterverein Babelsberg
zusammensetzt, hat sich in seiner Beratung am 13.06.2001 einen Standpunkt zu der Frage erarbeitet, ob es zum gegenwärtigen Zeitpunkt – insbesondere unter Beachtung der von der Bundesregierung beschlossenen Mietrechtsreform – erforderlich ist, einen neuen Mietspiegel für die Stadt Potsdam zu erarbeiten.

Betrachtet man zunächst die sich aus der Mietrechtsreform ergebenden Rahmenbedingungen, so bestehen folgende Möglichkeiten der Vorgehensweise:

1. Auf Grund der aktuellen Bedingungen des Mietenmarktes in der Stadt wird ein neuer Mietspiegel erstellt.
Hier unterscheidet der Gesetzgeber nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform im September 2001 künftig zwei Qualitäten.
 - Den einfachen Mietspiegel
Dieser wird von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellt und **soll** im Abstand von zwei Jahren angepasst werden.
 - Den qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d BGB nF)
Der qualifizierte Mietspiegel ist **nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** zu erstellen und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter anzuerkennen. Er **ist** im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen.
2. Soweit sich aus der Entwicklung am Mietenmarkt keine zwingenden Gründe für die Erstellung eines neuen Mietspiegels ergeben, kann der derzeitige Mietspiegel fortbestehen.
Dies ist auch deshalb unproblematisch möglich, da der vorliegende Mietspiegel aus dem Jahr 1999 in seinem Geltungszeitraum nicht befristet wurde.
3. Als Übergangsregelung hat der Gesetzgeber mit Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB die Möglichkeit eröffnet, einen vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes nach wissenschaftlichen Methoden erstellten **und nach zwei Jahren fortgeschriebenen Mietspiegel** in den Status eines "qualifizierten Mietspiegels" zu erheben. Dazu ist lediglich die öffentliche Erklärung der Gemeinde erforderlich. Einer Anerkennung durch Interessenvertreter der Mieter und Vermieter bedarf es nicht.

Im Arbeitskreis gab es zu allen drei Möglichkeiten einen intensiven Meinungsaustausch. Im Ergebnis haben sich alle Mitglieder übereinstimmend dafür ausgesprochen, den Mietspiegel 1999 unverändert weitergelten zu lassen. Als wichtigste Gründe für diese Entscheidung sind zu nennen:

- I. Der Mietspiegel 1999 hat sich in der Praxis im Hinblick auf:
 - seine Klarheit und Überschaubarkeit in den Regelungen und
 - seine gute Handhabbarkeit, bewährt.
- II. Er ist bei Mietern und Vermietern gleichermaßen akzeptiert und leistet damit einen wichtigen streitmindernden Beitrag.
- III. In der Rechtsprechung wird der Mietspiegel der Stadt Potsdam durchgängig anerkannt und hat sich – neben der streitmindernden Wirkung – auch als ein Instrument der marktgerechten Widerspiegelung des Mietniveaus bewährt.

Nach Einschätzung aller Mitglieder des Arbeitskreises ist der Potsdamer Mietenmarkt derzeit durch Stagnation gekennzeichnet. Der mit einer Fortschreibung bzw. Neuerstellung verbundene erhebliche Aufwand stünde in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem zu erwartenden Ergebnis.

Auch die Überlegung, den bestehenden Mietspiegel durch eine entsprechende Erklärung der Gemeinde in einen "qualifizierten Mietspiegel" umzuwandeln, war Gegenstand der Beratung im Arbeitskreis. Gegen eine solche Vorgehensweise sprechen aus heutiger Sicht folgende Gründe:

- I. Der vorliegende Mietspiegel ist der ihm zugedachten Rolle, Transparenz über die Angemessenheit von Mietpreisen für Mieter und Vermieter gleichermaßen herzustellen, und damit streitschlichtend zu wirken, bisher in vollem Umfang gerecht geworden. Es sind

- keine Gründe ersichtlich, die diese Wirkung für die Zukunft in Frage stellen würden.
- II. Mit dem durch das Mietrechtsreformgesetz im § 558 d BGB neu eingeführten Instrument des "qualifizierten Mietspiegels" geht der Gesetzgeber von der Vermutung aus, dass die in ihm ausgewiesenen Entgelte die ortsüblichen Mietwerte widerspiegeln. Diese Vermutungswirkung besteht jedoch nach einschlägigen Kommentaren **nur dann, wenn der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Methoden neu erstellt oder im Abstand von zwei Jahren fortgeschrieben** wurde. Eine solche Fortschreibung wäre also für den derzeitigen - im Jahr 1999 erstellten – Mietspiegel bereits erforderlich. Wie oben bereits dargestellt, ist jedoch der fortschreibungsbedingte Aufwand wegen der unveränderten Situation am Mietenmarkt der Stadt Potsdam derzeit nicht gerechtfertigt und soll deshalb vermieden werden.
 - III. Bei der unter 2. genannten Vermutung des Gesetzgebers, dass die ausgewiesenen Entgelte die ortsüblichen Mietwerte sind, handelt es sich um eine widerlegbare Vermutung. Beide Prozessparteien haben also im Streitfall weiterhin die Möglichkeit das Gegenteil zu beweisen (§ 292 ZPO).
 - IV. Im Gegensatz zum vorliegenden Mietspiegel wäre der "qualifizierte Mietspiegel" in jedem Einzelfall vor dem Verwaltungsgericht anfechtbar.

Nach den vorgenannten Überlegungen waren alle Mitglieder des Arbeitskreises aus rechtlichen und verfahrenstechnischen Gründen (Aufwand) der Auffassung, den bestehenden Mietspiegel nicht zu einem qualifizierten Mietspiegel zu erklären.

Für die zum Jahresende 2001 erforderliche Nachauflage der vorliegenden Mietspiegelbroschüre ist der Austausch der Mietspiegeltabelle mit DM-Beträgen gegen eine Übersicht mit Euro-Beträgen vorgesehen.

Sofern eine der im Arbeitskreis vertretenen Parteien den Bedarf an der Fortschreibung des fortgeltenden Mietspiegels bekundet, wird der Arbeitskreis Mietspiegel seine Arbeit erneut aufnehmen. Nach dem Willen des Gesetzgebers muß dies spätestens 2003 erfolgen, um einen neuen Mietspiegel zu erstellen (4-jahresfrist).