

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 112

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/187

Mietpreisbegrenzung in Brandenburg

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

Vorbemerkung der Fragestellerin: Seit dem Jahr 2015 gilt in Brandenburg die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (MietbegrenzV). Diese Verordnung, mit darin ausgewiesenen Kommunen, wurde im März 2019 verlängert und gilt nunmehr bis 31. Dezember 2020. Zugleich wird an diesen und weiteren nachgefragten Wohnstandorten ein signifikanter Mietpreisanstieg sichtbar, der für viele Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche nicht mehr bezahlbar ist.

1. Wie sorgt sie für die Einhaltung der Kriterien aus der Mietpreisbegrenzungsverordnung in den benannten Kommunen?

zu Frage 1: Die Mietpreisbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches legt die Gebiete fest, in denen die sogenannte Mietpreisbremse nach Absatz 1 der Norm gilt. Mieter müssen ihre Ansprüche aus § 556d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf zivilrechtlichem Wege geltend machen. Die Geltendmachung der Ansprüche wurde mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes im Januar 2019 vereinfacht. Seitdem müssen Vermieter unaufgefordert und schriftlich vor Vertragsabschluss darüber informieren, wie viel Miete vom Vormieter ein Jahr vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangt wurde. Die Regelung gilt in allen Fällen, in denen der Vermieter eine Miete verlangt, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Vermieter muss außerdem angeben, von welcher gesetzlichen Ausnahmeregel (z.B. Modernisierungsumlage) er dabei Gebrauch macht. Nur wenn der Vermieter diese Auskunft erteilt, kann er sich auf die Ausnahme berufen. Tut er das nicht, kann er sich hinterher nicht mehr darauf berufen und der Mieter kann die unzulässig hohe Miete formlos rügen. Holt der Vermieter die Information nach, kann er sich erst nach Ablauf von zwei Jahren nach formgerechter Information auf die Ausnahme wieder berufen. Zuvor mussten Mieter noch „qualifiziert rügen“, d.h. sehr detailliert begründen, wo die Rechtsverletzung des Vermieters liegt. Nun genügt es, ein Schreiben mit dem Satz "Ich rüge die Verletzung der Mietpreisbremse" an den Vermieter zu senden. Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum aus seiner Sicht die verlangte Miete zu hoch ist. Das muss er nur tun, wenn der Vermieter seinerseits Auskunft darüber erteilt hat, warum seiner Auffassung nach eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Die zu viel gezahlte Miete kann wie bisher nur zurückverlangt bzw. die zu hohe Miete verweigert werden, wenn die Rüge geltend gemacht wurde.

Eingegangen: 20.12.2019 / Ausgegeben: 27.12.2019

2. Wie bewertet die Landesregierung die Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung?

zu Frage 2: Die Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung wird derzeit im Rahmen eines Gutachtens evaluiert. Das Gutachten wird dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im 2. Quartal 2020 vorgelegt.

3. Welche Instrumente hat sie, um die Mietpreisentwicklung in den in der Verordnung festgelegten und weiteren Kommunen mit angespannten Wohnungsmarkt zum einen abzubilden und zum anderen zu kontrollieren?

zu Frage 3: Die Beobachtung der Mietpreisentwicklung liegt in der Hand der Kommunen. Die Gemeinden können in Eigenverantwortung einfache oder qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB erstellen und pflegen. Es gibt keine Verpflichtung, einen Mietspiegel zu erstellen, weshalb nicht jede Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt.

4. Welche Fälle der Nichteinhaltung der MietpreisbegrenzV sind der Landesregierung bekannt? Bitte aufschlüsseln nach Kommunen

zu Frage 4: Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

5. Welche Maßnahmen werden durch die Landesregierung ergriffen, um mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu fördern, die nicht über die Landesförderprogramme zum Wohnungsneubau und zur Sanierung laufen?

zu Frage 5: Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung entwickelt zusammen mit den kommunalen Akteuren und der Investitionsbank des Landes Brandenburg kommunal und wohnungswirtschaftlich passgenaue Standortmodelle zur Schaffung und zum Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese Finanzierungsmodelle dienen der Neugenerierung / Reaktivierung und Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen. Mit diesen Standortmodellen konnten bisher im Land Brandenburg ca. 4.300 Mietpreis- und Belegungsbindungen generiert werden. Neben Potsdam konnten zwischenzeitlich Vereinbarungen für die Standorte Hennigsdorf, Neuruppin, Teltow, Elstal und Brandenburg Mietpreis- und Belegungsbindungen mit finanzieller Unterstützung des Landes umgesetzt werden.

6. Was unternimmt die Landesregierung konkret, um auf Bundesebene dem trotz Mietbremse stattfindenden Mietenanstieg Einhalt zu gebieten?

zu Frage 6: Die Landesregierung beteiligt sich an Initiativen der Bundesländer, die den Anstieg des Mietpreisniveaus begrenzen. Zuletzt ist Brandenburg der Gesetzesinitiative Bayerns gegen Mietwucher beigetreten.

7. Wie steht die Landesregierung zur Möglichkeit, einen künftig zugelassenen Mietanstieg von jetzt 10% über dem ortsüblichen Wert in der Kommune, weiter zu senken und dies in der Mietpreisbegrenzungsverordnung ab 1.1.2021 zu verankern?

zu Frage 7: Diese Möglichkeit ist in § 556 d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht vorgesehen und kann daher in einer Mietpreisbegrenzungsverordnung nach Absatz 2 der Norm nicht verankert werden.