

Anfrage

Mietspiegel ungültig?

Die FDP
im Jenaer Stadtrat

Postfach 100 222
07702 Jena

E-Mail: post@fdp-jena.de

www.fdp-jena.de

Jena, 27. Mai 2015

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Mit Urteil vom 11. Mai 2015 (Az 235 C 133/13) hat das Amtsgericht Charlottenburg den Berliner Mietspiegel von 2013 verworfen. Das Gericht monierte dabei u.a. folgendes:

- 1) Die Einordnung der Wohnlagen in „mittel“, „gut“ und „einfach“ entspricht nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.
- 2) Es bestehen zu große Unterschiede zwischen den Gebieten, die gemeinsam in die „mittlere“ Wohnlage eingeordnet sind.
- 3) Es bestehen Zweifel an der Repräsentativität der zugrunde gelegten Stichprobe.
- 4) Die Definition der Mietspiegelzellen und die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Zellen erfolgten systemwidrig.
- 5) Die Betriebskostenabschläge bei der Berechnung der Nettomieten entsprechen nicht der Mietspiegelwirklichkeit.
- 6) Die Extremwertbereinigung erfolgte nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Der letztgenannte Mangel führte sogar dazu, dass das Gericht den Berliner Mietspiegel 2013 nicht nur als qualifizierten, sondern auch als einfachen Mietspiegel verworfen hat.

Wir sind uns alle einig, dass ein rechtssicherer Mietspiegel ein höchst wünschenswertes Instrument für alle Beteiligten am Jenaer Wohnungsmarkt wäre. Schon in der vergangenen Legislaturperiode hat die FDP-Fraktion allerdings ernsthafte Zweifel an der Methodik des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena vorgebracht und diesem folgerichtig auch nicht zugestimmt.

Ich selbst war am 28. Januar 2015 bei einer Sitzung der AG Mietspiegel zugegen. In Erinnerung daran und in Kenntnis des Berliner Urteils fürchte ich, dass wegen oben genannter Mängel auch der Jenaer Mietspiegel mit Aussicht auf Erfolg vor Gericht angefochten werden kann. – **Ich frage daher an:**

- 1) Kann mir die Verwaltung diese Sorge in allen sechs Punkten nehmen – mit welcher Begründung?
- 2) Falls nein, ist der Vertrag mit dem Büro, das den Jenaer Mietspiegel erstellt, so gestaltet, dass die Stadt im Falle einer gerichtlichen Niederlage wie in Berlin Regress geltend machen kann?
- 3) Was würde ein verworfener Mietspiegel für die beantragte Mietpreisbremse bedeuten?

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Nitzsche