Bayerisches Staatsministerium der
Justiz und für Verbraucherschutz

Bayerisches Staatsministerium der
Justiz und für Verbraucherschutz • 80097 München

Per E-Mail:

An die
zu befragenden Gemeinden

Sachbearbeiterin
Frau Dr. Bender

Telefon
(089) 5597-1877

Telefax
(0180) 1000965-00313

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
	D4 - 6220 - I - 1118/2013	16. Mai 2013

Mietrecht: Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen
Beschlüsse des Ministerrats vom 12. März und 17. April 2013

Mit 1 Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Mietrechtsänderungsgesetz vom 13. Dezember 2012, das am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, ermöglicht es den Ländern, durch Rechtsverordnung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 20 % auf 15 % zu senken.

Der Wortlaut dieser Verordnungsermächtigung gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) lautet wie folgt:

> „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierun-

gen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Am 12. März 2013 hat der Ministerrat im Rahmen der Initiative Wohnungspolitik zum Schutz der Mieter folgende Beschlüsse gefasst:

„(…) 7. Zum Schutz der Mieter werden folgende Maßnahmen beschlossen:

a) Die Staatsregierung wird von der im Mietrechtsänderungsgesetz eröffneten Möglichkeit, die Kappungsgrenze bei der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete in bestimmten Gemeinden von 20 % auf 15 % zu senken, Gebrauch machen.

b) Als Sofortmaßnahme wird das Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz für die Landeshauptstadt München bzw. Teile der Landeshauptstadt München eine Verordnung erarbeiten und nach Abstimmung mit der Landeshauptstadt München dem Ministerrat zur Beschlussfassung vorlegen, die die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % einer Mietpreiserhöhung innerhalb von drei Jahren begrenzt.

c) Das Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ferner beauftragt, in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden unverzüglich Kriterien zu erarbeiten, um Gebiete festlegen zu können, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist, und hierüber bis Mai 2013 dem Ministerrat zu berichten. Kommunen, in denen diese Voraussetzungen vorliegen, können auf Antrag in die Verordnung aufgenommen werden (…)“.

In Umsetzung des Beschlusses Nr. 7 c) des Ministerrats haben der Bayerische Städtetag, der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Landkreistag gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zur Festlegung der Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, Kriterien erarbeitet.

Am 17. April 2013 hat das Kabinett im Rahmen der Initiative Wohnungspolitik zum Schutz der Mieter Folgendes entschieden:

Es wurde eine Verordnung über die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bezogen auf die Landeshauptstadt München beschlossen. Die Verordnung ist am 15. Mai 2013 in Kraft getreten. Sie ist bis 14. Mai 2018 befristet.

Die gesenkte Kappungsgrenze soll in einem zweiten Schritt aber auch in weiteren bayerischen Städten oder Gemeinden mit Wohnungsmangel gelten. Nach dem Beschluss des Kabinetts ist eine Aufnahme in die Verordnung möglich, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien vorliegt:

Die Gemeinde ist in der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung vom 15. Februar 2012 enthalten,

die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt bei mindestens 50.000 Einwohnern oder

die Gemeinde gehört der Planungsregion 14 an.

Das Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wurde vom Kabinett beauftragt, in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden auf der Grundlage dieser Kriterien eine Befragung der Gemeinden durchzuführen.

Nach dem Beschluss des Ministerrats ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Kommune in die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze auch, dass ein entsprechender Antrag der Kommune auf der Grundlage eines Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschlusses vorliegt.

Da Ihre Stadt oder Gemeinde nach den vom Ministerrat beschlossenen Kriterien für eine Aufnahme in die Verordnung in Betracht kommt, erhalten Sie bis

Freitag, den 14. Juni 2013

Gelegenheit zur Stellungnahme an

kappungsgrenze@stmjv.bayern.de,

ob ein entsprechender Antrag gestellt wird. Auch wenn kein Antrag gestellt werden soll, werden Sie gebeten, dies auf dem dieser E-Mail als Anlage beigefügten Formblatt kurz zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Stumpf
Ministerialdirigent