

Beschluss-Vorlage 2013/0198 zur Sitzung am 18.06.2013
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, hier: Antrag auf Aufnahme in die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2013

im Investitions-HH

2013

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Ein eventueller Antrag auf Aufnahme in die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen zielt auf die Regelungen des BGB zur Mieterhöhung ab. Diese finden sich in den §§ 558 ff. BGB. Sind die übrigen dort genannten Voraussetzungen erfüllt, können Vermieterinnen und Vermieter gemäß § 558 Abs. 3 S. 1 BGB innerhalb von 3 Jahren die Miete innerhalb bestehender Mietverhältnisse nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Bei Mieterhöhungen im Rahmen dieser sogenannten Kappungsgrenze darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden.

Zum 1. Mai 2013 traten mehrere Mietrechtsänderungen in Kraft. Die Novellierung des Mietrechts beinhaltet für die Länder eine Möglichkeit, im Wege einer Rechtsverordnung den Anstieg der Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren in Regionen mit Wohnungsknappheit nach § 558 Abs. 3 BGB von 20 auf 15 Prozent herabsetzen zu können, § 558 Abs. 3 S. 2 BGB.

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 17. April 2013 von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und zunächst eine Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen - bezogen auf die Landeshauptstadt München - beschlossen. Die Verordnung, mit der die dortige Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt wird, trat am 15. Mai 2013 in Kraft. Die Mietpreiskappung bezieht sich nur auf Mieterhöhungen innerhalb

bestehender Mietverträge. Beim Abschluss neuer Mietverträge kann der Rahmen überschritten werden.

In einem zweiten Schritt soll die Gebietsfestlegung auf weitere bayerische Städte und Gemeinden erweitert werden.

Das Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden 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. Mit Schreiben vom 16. Mai 2013 teilte das Ministerium die erarbeiteten Kriterien mit, wonach eine Aufnahme in die Verordnung möglich ist, wenn mindestens eine der folgenden Eigenschaften vorliegt:

- Die Stadt oder Gemeinde ist Teil der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV)*
- die Einwohnerzahl der Stadt oder Gemeinde liegt bei mindestens 50.000 Einwohnern, oder
- die Stadt oder Gemeinde gehört der Planungsregion 14** an.

[* Bei den in der Verordnung genannten Städte und Gemeinden gelten besondere Kündigungsfristen bei Wohnungsumwandlungen i. S. d. § 577 f. BGB, da es sich hierbei um Gebiete handelt, bei denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen [...] besonders gefährdet ist“ (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

** Planungsregionen sind regionale Planungsräume, in denen nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen erhalten oder entwickelt werden sollen. Hierzu wird für jede Region ein Regionalplan aufgestellt. Die Planungsregion 14 umfasst die Landeshauptstadt München und die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg sowie deren Städte und Gemeinden.]

Da Germering zur Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung vom 15. Mai 2012 und der Planungsregion 14 gehört, liegen die Voraussetzungen für eine Aufnahme in die Verordnung vor.

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

Sowohl der Antrag auf Aufnahme als auch das Unterbleiben der Antragstellung müssen begründet werden.

Die Verordnung wird einheitlich, also für München und alle weiteren bayerischen Städte und Gemeinden, bis zum 14. Mai 2018 befristet.

Das Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Justiz und Verbraucherschutz wird als Anlage dem Sitzungsvortrag beigefügt. Die darin genannte Frist (Seite 3) wurde bereits gegenüber der Stadt Germering bis zum 19. Juni 2013 verlängert.

Dem Sitzungsvortrag wurden die möglichen, begründeten Antragsformulare ebenfalls beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufnahme der Stadt Germering in die „Verordnung zur Senkung von Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen“ und beauftragt die Verwaltung einen entsprechend begründeten Antrag einzureichen.

Alternativbeschluss:

Der Stadtrat lehnt die Aufnahme in die „Verordnung zur Senkung von Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen“ ab und beauftragt die Verwaltung, entsprechendes dem Bayerischen Staatsministerium für Justiz und Verbraucherschutz mitzuteilen.

Karl Raster

genehmigt OB

1_Anschreiben_StMJV

2_Formblatt Befragung_Variante_Aufnahme

3_Formblatt Befragung_Variante_Ablehung