



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste

Rathaus

Datum: 20.09.2023

**Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach § 558(3) BGB
und Mietpreisbremse nach § 556d (1) BGB absenken**

Antrag Nr. 20-26 / A 03759 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 30.03.2023,
eingegangen am 30.03.2023.

Az. D-HA II/V1 6840-2-0028

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

Für die in Ihrem Antrag vom 30.03.2023 angeführten Sachverhalte der Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 BGB und der Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 1 BGB besteht seitens der Landeshauptstadt München keine Zuständigkeit. Eine Änderung der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs fällt ausschließlich in die Zuständigkeit des Deutschen Bundestags.

Zu Ihrem Antrag vom 30.03.2023 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Aktuell stellt sich die Rechtslage wie folgt dar:

Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete alle drei Jahre maximal um 20 Prozent und nicht höher als bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen (sogenannte Kappungsgrenze). In Gebieten (Städten), in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent, so auch in München.

Eine Absenkung der Kappungsgrenze, die über die in der Koalitionsvereinbarung 2021 vereinbarten 11 % innerhalb von drei Jahren hinausgeht, ist für angespannte Wohnungsmärkte wie München geeignet, die Steigerung der ortsüblichen Miete zu dämpfen.

Eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 8 % für angespannte Wohnungsmärkte wird daher vom Sozialreferat der Landeshauptstadt München begrüßt. Fraglich ist jedoch aus meiner Sicht, ob eine – wie im Antrag gefordert – weitere Absenkung der Kappungsgrenze in Großstädten auf 5 % mit der durchschnittlichen Mietbelastungsquote (Mietbelastung in Relation zum Haushaltseinkommen) rechtssicher gestaltet werden kann.

Hinsichtlich der im Antrag geforderten Absenkung der Mietpreisbremse von 10 % auf 8 % (bzw. auf 5 % in Großstädten mit hoher durchschnittlicher Mietbelastungsquote) weise ich zunächst darauf hin, dass nach Erfahrung der Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration sich bislang relativ wenige Mieter*innen auf die Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs gegenüber den Vermieter*innen berufen. Dies liegt nach meiner Einschätzung zum einen an der Befürchtung zahlreicher Mieter*innen, bei Auseinandersetzungen um die zulässige Miethöhe ihre Wohnung zu verlieren. Eigenbedarfskündigungen privater Vermieter*innen unterliegen relativ niedrigen rechtlichen Hürden. Zum anderen weisen die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse zahlreiche Ausnahmen auf, bei denen die*der Vermieter*in die bisherige Mietobergrenze (ortsübliche Miete plus 10 %) überschreiten darf. Die Mietpreisbremse ist nicht anzuwenden bei erstmaliger Vermietung der Wohnung ab dem 02.10.2014 und nach deren umfassender Modernisierung. Eine Bestandsmiete, die die Grenze der Mietpreisbremse bislang zulässigerweise übersteigt, darf bei einem neuen Mietvertrag als „Vormiete“ weiterhin verlangt werden. Aus meiner Sicht ist es zur Dämpfung der Mietpreisdynamik sinnvoller, die rechtlichen Ausnahmeregelungen zur Mietpreisbremse zu begrenzen und Mieter*innen zu ermutigen (z. B. durch Beschränkung von Eigenbedarfskündigungen), ihre Rechte aufgrund der Mietpreisbremse wahrzunehmen als eine Absenkung der gesetzlichen Obergrenze von 10 % auf 8 % (bzw. auf 5 % in Großstädten mit hoher Mietbelastungsquote) durchzusetzen, deren Wirkung aufgrund der derzeitigen Ausnahmeregelungen sehr begrenzt sein dürfte.

Herr Oberbürgermeister Reiter hat sich bereits Ende 2022 an Herrn Bundeskanzler Scholz gewendet und eine Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 BGB für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten von bisher 15 % auf 10 % angeregt. Herr Oberbürgermeister Reiter wird sich weiterhin bei der Bundesregierung bzw. dem zuständigen Fachministerium des Bundes für eine möglichst schnelle Absenkung der Kappungsgrenze und eine rasche Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Regelungen zum Schutz der Mieter*innen einzusetzen. Eine Senkung der Obergrenze der Mietpreisbremse - die ortsübliche Miete sollte bei Abschluss eines neuen Mietvertrags um maximal 5% überschritten werden dürfen - begrüßt das Sozialreferat grundsätzlich. Bei der Verschärfung der Mietpreisbremse zum Schutz der Mieter*innen sollte jedoch primär auf eine Verringerung der Ausnahmefälle gedrungen werden, um die preisdämpfende Wirkung der Mietpreisbremse zu verstärken.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin