

Chulze b

**GWG**

Amt für Wohnraumbau	
Eing.	02. März 2010
Bl.	

GWG München · Postfach 330 480 · 80064 München

**GWG München**  
Heimeranstraße 31  
80339 München

Landeshauptstadt München  
Soziareferat  
Mietberatung  
S-III-W/M  
**Herrn VDir Jörg Siegler**  
Franziskanerstraße 8  
81669 München

**Geschäftsführung**

25.02.2010 K-bk/bor  
**Stellungnahme der GWG München für eine Beschlussvorlage im Sozialausschuss**  
- **Senkung der Kappungsgrenze**  
- **Asymmetrische Kündigungsfristen**  
Ihr Schreiben vom 10.02.2010

Sehr geehrter Herr Siegler,

gerne sind wir bereit, zu den beiden oben angeführten Themen Stellung zu nehmen.

**1. Asymmetrische Kündigungsfristen**

Grundsätzlich muss fest gehalten werden, dass der Vermieter nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen berechtigt ist, dem Mieter ordentlich kündigen zu können. Hierzu verweisen wir auf die einschlägigen Paragraphen des BGB. Eine Durchsetzung der Kündigung endet in der Regel im Rahmen eines Gerichtsverfahrens über ein rechtsgültiges Räumungsurteil. Ein solches Räumungsverfahren dauert ca. 6 Monate; bis zu einem Räumungstermin vergehen sogar ca. 9 Monate (das heißt, je nach Kündigungsfrist könnte dann innerhalb von 12 bis 18 Monaten geräumt werden). Unabhängig von Kündigungsfristen muss daher der Vermieter – vorausgesetzt der Mieter zieht nicht freiwillig aus – sich grundsätzlich auf einen längeren Zeitraum bzgl. der Umsetzung einer Beendigung des Mietverhältnisses einstellen. Eine Änderung von Kündigungsfristen hat für den Vermieter faktisch keine große Bedeutung.

Dem gegenüber kann der Mieter ohne Angabe von Gründen stets ordentlich oder - unter Angabe von Gründen - außerordentlich kündigen. Die derzeit im BGB festgelegten Fristen, die der Mieter im Rahmen seiner Kündigung einhalten muss, sind aus unserer Sicht als angemessen zu betrachten, um dem Mobilitätsinteresse des Vertragspartners Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend sehen wir derzeit keinen Anlass, die bestehenden gesetzlichen Regelungen zu ändern.

Hauptverwaltung:  
Heimeranstraße 31, 80339 München  
Tel: 089 55114-0  
Fax: 089 55114-209  
Info@gwg-muenchen.de  
www.gwg-muenchen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Christian Ude  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock  
Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus

Sitz und Registergericht:  
München  
Handelsregister B 7687  
Steuer-Nr. 143/143/40133  
UST-ID-Nr. DE129521972

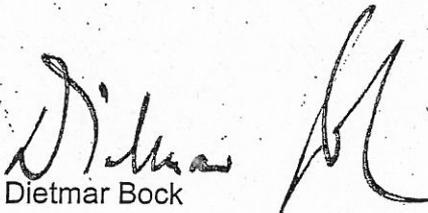
GWG Gemeinnützige Wohnstätten-  
und Siedlungsgesellschaft mbH  
Eine Wohnungsbaugesellschaft  
der Landeshauptstadt München

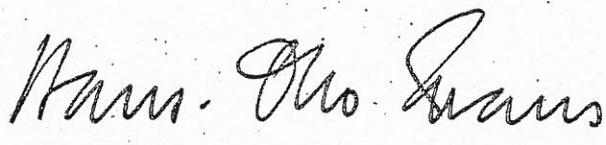
## 2. Senkung der Kappungsgrenze auf 10 %

Alle wirtschaftlich orientierten Vermieter sind bestrebt, die jeweils höchstmögliche ortsübliche Miete zu erzielen. Wenn sie stets diesem Prinzip folgen, ergibt sich für die Vermieter daher nur dann ein Erhöhungsspielraum, wenn ein Anstieg der örtlichen Miete dies zulässt. In all diesen Fällen kommt in der Regel die Kappungsgrenze nicht zum Tragen, da eine Anhebung der Miete – z. B. im Rahmen der Erhöhung des Mietspielraums auf der Basis eines Mietenspiegels – allgemein unter 10 % bleibt. In Einzelfällen verzichtet der Vermieter freiwillig bei bestimmten Mietverhältnissen auf die Ausschöpfung seines Mieterhöhungsspielraums über einen längeren Zeitraum. In diesen Fällen hat er derzeit die Möglichkeit, auf der Basis der Einschränkung von 20 % eine zeitlich nachgezogene Mieterhöhung dann umzusetzen, wenn er es für wirtschaftlich notwendig erachtet. Eine weitere Einschränkung unterhalb 20% halten wir in diesen Fällen für eine Benachteiligung der Vermieterinteressen. In eigener Sache ist anzumerken, dass bei der GWG München als städtischer Wohnungsbaugesellschaft per Aufsichtsratsbeschluss die Kappungsgrenze auf 15 % festgesetzt worden ist.

Ein besonderer Fall besteht, wenn Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen und anschließend die marktübliche Miete erhoben werden darf. In diesen Fällen des Wechsels von einer Kostenmiete zu einer Marktmiete kommt die Kappungsgrenze von 20 % zum Tragen. Ausgehend von einer ausgelaufenen Kostenmiete von z. B. 4,00 €/m<sup>2</sup> monatlich können die Vermieter derzeit eine Mietanhebung von 0,80 €/m<sup>2</sup> monatlich vornehmen. Bis zur Erreichung der eigentlichen Marktmiete von (in diesem Fall) 8,00 €/m<sup>2</sup> vergehen bei einem bestehenden Mietverhältnis insgesamt 12 Jahre. Ein aus unserer Sicht für beide Seiten noch zumutbarer Zeitraum. Auch in diesem Fall sehen wir keinen Anlass zur Änderung der bestehenden Rechtsprechung.

Mit freundlichen Grüßen

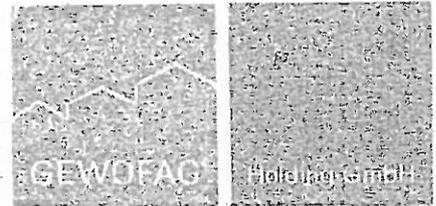
  
Dietmar Bock

  
Hans-Otto Kraus

Kopie z. Ktn.: Frau StadtDir Gertrud Hautum



Ein Unternehmen der  
Landeshauptstadt München



Sozialreferat  
Mietberatung S-III-W/ M  
Herrn Siegler  
Franziskanerstraße 8  
81669 München

Geschäftsführung

München, 3. März 2010

### Stellungnahme für eine Beschlussvorlage im Sozialausschuss

- Senkung der Kappungsgrenze
- asymmetrische Kündigungsfristen

Sehr geehrter Herr Siegler,

wir kommen auf Ihr Schreiben vom 10.02.2010 zurück und nehmen zu den angesprochenen Themen für den GEWOFAG-Konzern wie folgt Stellung:

### Angleichung der Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht

Für eine Vereinheitlichung der Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht besteht unseres Erachtens keine Veranlassung. Die bisher im Gesetz verankerten unterschiedlichen Fristen sind interessensgerecht. Dies gilt insbesondere für den Münchener Wohnungsmarkt, da hier die längeren Kündigungsfristen für den Vermieter durchaus zumutbar sind, der Mieter jedoch die Möglichkeit haben sollte, flexibel zu reagieren.

### Senkung der Kappungsgrenzen auf 10 %

Eine Senkung der Kappungsgrenze auf 10 % in drei Jahren wäre für die GEWOFAG und ihre Tochtergesellschaften hinnehmbar. Bei den städtischen Gesellschaften ist die Möglichkeit der Mieterhöhung gemäß Aufsichtsratsbeschluss ohnehin auf 15 % in drei Jahren beschränkt.

GEWOFAG Holding GmbH

Kirchseeoner Straße 3  
81669 München

Telefon: 089 4123-0  
Telefax: 089 4123-100  
E-Mail: gewofag@gewofag.de  
Internet: www.gewofag.de

Sitz und Registergericht:  
München, HRB 182 906

Geschäftsführung:  
Maria Knauer, Gordona Sommer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Oberbürgermeister Christian Ude