



Sebastian Groth
Stadtdirektor

An den
Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
Burgstr. 4
80331 München

Antrag Nr. 1 des Mieterbeirates vom 16.01.2017
„Mietrechtsreform 2016 endlich umsetzen“

Datum 04.04.17

Antrag Nr. 2 des Mieterbeirates vom 16.01.2017
„Mietpreisbremse wirksamer gestalten“

Sehr geehrter Herr Jörg,

zu den Anträgen des Mieterbeirates nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

a) Mit Antrag Nr. 1/2017 vom 16.01.2017 beantragt der Mieterbeirat,

- dass der Zeitraum zur Ermittlung eines Mietspiegels von 4 Jahren auf 8 Jahre ausgeweitet werden soll;
- dass nach einer Modernisierungsmaßnahme nur noch 8 % der anfallenden Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können und eine Kappungsgrenze sowie eine Härtefallregelung eingeführt werden sollen;
- dass nur noch die tatsächliche Wohnfläche für alle Berechnungen von Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen etc. ausschlaggebend sein soll und eine einheitliche Berechnungsmethode für die Wohnfläche festgelegt wird und
- dass bei vollständiger Bezahlung von Mietrückständen innerhalb der Schonfrist sowohl die fristlosen als auch die ordentlichen Kündigungen unwirksam werden sollen.

Mit Ihrem Antrag bitten Sie den Herrn Oberbürgermeister und die Stadtratsfraktionen sich auf allen politischen Ebenen dafür einzusetzen, dass die Inhalte der Mietrechtsreform 2016 endlich umgesetzt werden.

Die von Ihnen angesprochenen Eckpunkte werden seit geraumer Zeit in den beteiligten Fachgremien des Bundes, der Mieter- und Vermieterverbände diskutiert.

Bekanntlich haben sich die Koalitionspartner CDU, CSU und SPD im Koalitionsvertrag für den 18. Deutschen Bundestag auch über den Themenbereich „Bezahlbare Mieten“ Vereinbarungen getroffen. Bislang wurden aber wesentliche Inhalte dieser Vereinbarung nicht umgesetzt. Über den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) erarbeiteten Entwurf für ein zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde leider in der Koalition bislang keine Einigung erzielt.

Da es sich um eine reine Angelegenheit der Bundesgesetzgebung handelt, ist keine Beschlussfassung durch den Stadtrat möglich. Zudem sind auch die Einflussmöglichkeiten einer Kommune auf den Bundesgesetzgeber sehr beschränkt.

Selbstverständlich kann sich aber der Herr Oberbürgermeister auch weiterhin auf allen politischen Ebenen dafür einsetzen, dass die Inhalte der Mietrechtsreform 2016 endlich umgesetzt werden.

Ihr eingangs genannter Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) und § 22 GeschO dem Herrn Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters wie folgt Stellung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete, die bisher auf Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre basiert, soll künftig auf Daten aus Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 8 Jahre beruhen. Außerdem soll die Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels gestärkt werden.

Bereits mit Antrag Nr. 2/2015 (der eine diesbezügliche Forderung aus einem früheren Antrag Nr. 1/2012 wiederholte) bat der Mieterbeirat den Herrn Oberbürgermeister, in dieser Angelegenheit die Bundesregierung aufzufordern, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, dass bei der Erstellung künftiger Mietspiegel die Bestandsmieten in größerem Umfang als bislang einfließen. Ihr Antrag wurde seinerzeit mit Sozialausschussbeschluss vom 09.07.2015 nochmals aufgegriffen, nachdem sich bereits mit Schreiben vom 02.02.2015 Herr Oberbürgermeister Reiter an Herrn Justizminister Heiko Maas gewandt hatte.

Bei der Umlage von Modernisierungskosten soll es laut Gesetzentwurf dabei bleiben, dass Vermieterinnen und Vermieter künftig nur noch jährlich 8% und nicht mehr 11% auf ihre Mieterinnen und Mieter umlegen können. Eine zusätzliche Kappungsgrenze soll die Umlage auf 3 Euro/qm innerhalb von 8 Jahren beschränken.

Das Sozialreferat begrüßt dabei ausdrücklich, dass künftig die Prüfung der finanziellen Härte der Mieterinnen und Mieter mehr im Vordergrund stehen soll: Es ist geplant, eine Härtefallklausel einzuführen, wonach keine Mieterin / kein Mieter mehr als 40% ihres / seines Haushaltsaufkommens für Miete einschließlich Heizkosten ausgeben muss.

Modernisierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich vernünftig sein und Mieterinnen bzw. Mieter sollen einer Modernisierung widersprechen können, wenn die künftige Miete inklusive Heizkosten mehr als vierzig Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausmachen würde.

Es ist ferner geplant, dass künftig nur die tatsächliche Wohnfläche für die Berechnung der Miete, der Betriebskosten oder einer Mieterhöhung zugrunde gelegt werden dürfen, nicht die möglicherweise falschen Wohnflächenangaben im Mietvertrag.

Im Rahmen der 35. Mietrechtstage in Berchtesgaden (vom 27. bis 29.04.2016) äußerten die namhaften Mietrechtskommentatoren mehrfach ihr Unverständnis, dass niemand bislang verstanden habe, warum beispielsweise Betriebskosten nach der vereinbarten Wohnfläche und nicht nach der tatsächlichen abgerechnet werden können. Bei den Mieterhöhungen habe dies der BGH glücklicherweise schon zurückgefahren.

Im Rahmen der Diskussionen wurde ersichtlich, dass es noch eine Reihe von Problemen mit der praktischen Umsetzung dieser Regelungen gibt.

Mieterinnen bzw. Mieter, die eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs erhalten haben, können nach dem aktuellen Rechtsstand (vgl. § 569 Abs. 3 BGB) die Kündigung heilen, wenn sie bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs ihre Mietschulden bis zum letzten Cent bezahlen bzw. diese für sie von einer öffentlichen Stelle übernommen werden. Bisher gilt dies nur bei einer fristlosen Kündigung der Vermieterin bzw. des Vermieters. Es soll aber künftig auch bei einer ordentlichen Kündigung mit Kündigungsfrist gelten.

Somit soll bei der Heilung von Mietschulden künftig nicht mehr zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung unterschieden werden.

Dies ist nach allgemeiner Ansicht unter den Mietrechtskommentatoren auch sehr sinnvoll, denn für die Vermieterin bzw. den Vermieter sei entscheidend, dass sie / er ihre / seine Miete erhält. Zudem würden vielfach die kommunalen Sozialhilfeträger nicht die Mietschulden übernehmen, wenn fristlos, hilfsweise ordentlich, gekündigt würde.

Insgesamt macht damit diese Neuregelung Sinn, sowohl für die Vermieterin bzw. den Vermieter als auch für die Mieterin bzw. den Mieter, die bzw. der nicht wohnungslos wird.

b) Mit Antrag Nr. 2/2017 vom 16.01.2017 beantragt der Mieterbeirat ferner, dass Herr Oberbürgermeister und die Stadtratsfraktionen sich auf allen politischen Ebenen dafür einsetzen, dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse weiter entwickelt wird, um Wirksamkeit zu zeigen. Insbesondere wird gefordert,

- dass die Vermieterin bzw. der Vermieter im Mietvertrag die Vormiete automatisch offenzulegen hat.
- dass die Mieterinnen und Mieter bei überhöhten Mieten einen Rückzahlungsanspruch ab Mietbeginn haben sollen und nicht erst ab dem Zeitpunkt einer Rüge.
- dass Bußgelder für Vermieterinnen bzw. Vermieter eingeführt werden sollen, die gegen die Offenlegungspflicht der Vormiete oder die Mietpreisbremse (überhöhte Mietforderungen) verstoßen.

Da es sich auch hier um eine reine Angelegenheit der Bundesgesetzgebung handelt, ist keine Beschlussfassung durch den Stadtrat möglich, wobei wie bereits erwähnt, die Einflussmöglichkeiten einer Kommune auf den Bundesgesetzgeber sehr beschränkt sind. Aber auch hier kann sich Herr Oberbürgermeister Reiter auch weiterhin auf allen politischen Ebenen dafür einsetzen, dass die Mietpreisbremse weiter entwickelt wird. Ich persönlich würde dies

sehr befürworten und werde Herrn Oberbürgermeister einen entsprechenden Briefvorschlag unterbreiten.

Ihr eingangs genannter Antrag betrifft damit auch in diesem Fall eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) und § 22 GeschO dem Herrn Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters wie folgt Stellung:

Auch nach Ansicht der Landeshauptstadt München soll die Wirksamkeit der Mietpreisbremse verbessert werden, weshalb es unerlässlich ist, die Lücken im bisherigen Gesetz zu schließen.

Es ist daher nur konsequent zu fordern, Vermieterinnen und Vermieter künftig dazu zu verpflichten, bei einem neuen Mietvertrag den gezahlten Mietzins der Vormieterin bzw. des Vormieters offen zu legen.

Die Bekanntgabe der Vormiete ist wichtig, sie schafft Transparenz. Mieterinnen bzw. Mieter können ohne entsprechende Informationen der Vermieterin bzw. des Vermieters nicht beurteilen, ob die Mietpreisbremsengrenze bei der Vergleichsmiete plus 10 Prozent liegt oder einer der vielen Ausnahmetatbestände, wie höhere Vormiete, greift.

Nur so können Mieterinnen bzw. Mieter abschätzen, ob sie erfolgversprechend gegen die möglicherweise überhöhte Mietpreisforderung der Vermieterin bzw. des Vermieters vorgehen können.

Nach dem aktuellen Rechtsstand muss eine Vermieterin bzw. ein Vermieter, der gegen die Mietpreisbremse verstößt, den Betrag zurückerstatten, der oberhalb der durch die ortsübliche Vergleichsmiete zulässigen Miete liegt. Und das auch nur für den Zeitraum ab der Rüge durch die Mieterin bzw. den Mieter.

Nach den im vergangenen Jahr angestoßenen Diskussionen zu einer Reform der Mietpreisbremse soll klargestellt werden, dass Vermieterinnen bzw. Vermieter überhöhte Mietzahlungen vom ersten Tag an erstatten müssen und nicht erst ab einem Zeitpunkt, nachdem die Mieterin bzw. der Mieter die überhöhte Miete gerügt hat.

Um diese neu einzuführenden Vermieterpflichten (Offenlegungspflicht der Vormiete bzw. Verstöße gegen überhöhte Mietforderungen) durchzusetzen und um eine gewisse Abschreckungswirkung zu erzielen, ist es nachvollziehbar, dass diskutiert wird, ob unter Umständen neue Sanktionen gegen Vermieterinnen bzw. Vermieter eine Gesetzesverletzung erheblich schmerzhafter machen sollen.

Die Vorschriften zur Mietpreisbremse unterliegen dem Privatrecht, so dass ein öffentlich-rechtliches Tätigwerden der Stadt München leider nicht möglich ist. Da ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse derzeit keine Ordnungswidrigkeit darstellt, kann er somit nicht von einer Behörde verfolgt werden.

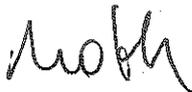
Für die Landeshauptstadt München hat die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in München höchste Priorität.

Herr Oberbürgermeister Reiter teilt die Meinung des Mieterbeirates, dass es dringend notwendig sei, Veränderungen für die Mieterinnen und Mieter zu erreichen, damit Wohnraum wieder

erschwinglich ist. Er und die Stadtratsfraktionen werden sich weiterhin gegenüber allen zuständigen Akteuren bis hin zur Bundesregierung dafür einsetzen, den Mieterschutz, ob in Form der Mietpreisbremse, der Ausweitung des Zeitraumes der Datenermittlung für Mietspiegel, der Vereinheitlichung der Kündigungsregelungen bei Schonfristzahlungen bzw. in Gestalt einer Absenkung der umlagefähigen Modernisierungskosten und weiteren, von Ihnen angesprochenen Lösungen angemessen zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Sebastian Groth
Stadtdirektor