

**Kein Missbrauch des Mietrechts als
Wachstumsbeschleunigungsprogramm**

BA-Antrag Nr. 08-14 / B 01623
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 -
Au-Haidhausen vom 11.11.2009

Senkung der Kappungsgrenze auf 10 %

Antrag des Mieterbeirates vom 23.11.2009

**Keine Angleichung der Kündigungsfristen im
Wohnraummietrecht**

Antrag Nr. 1/2010 des Mieterbeirates vom 18.01.2010

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03555

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 04.02.2010 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Festlegungen im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung• Besondere Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Vereinheitlichung der Kündigungsfristen im Mietrecht• Wunsch nach einer Einberufung des Münchner Bündnisses für Wohnungsbau• Senkung der Kappungsgrenze aus § 558 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf 10 %

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Einbringung der mietrechtlichen Problematik in den Deutschen Städtetag● Keine Einberufung des Münchner Bündnisses für Wohnungsbau● Einbindung des Mieterbeirates● Einsatz des Herrn Oberbürgermeisters für eine Senkung der Kappungsgrenze
Gesucht werden kann auch nach:	<ul style="list-style-type: none">● Münchner Bündnis für Wohnungsbau● Mietrecht

Telefon: 0 233-40269
Telefax: 0 233-40442

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
S-III-W/ML

**Kein Missbrauch des Mietrechts als
Wachstumsbeschleunigungsprogramm**
BA-Antrag Nr. 08-14 / B 01623 des
Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 -
Au-Haidhausen vom 11.11.2009

Senkung der Kappungsgrenze auf 10 %
Antrag des Mieterbeirates vom 23.11.2009

**Keine Angleichung der Kündigungsfristen im
Wohnraummietrecht**
Antrag Nr. 1/2010 des Mieterbeirates vom 18.01.2010

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03555

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 04.02.2010 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen hat am 11.11.2009 den als Anlage 1 beigefügten Antrag gestellt. Der Antrag wurde einstimmig beschlossen.

Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der sich als ehrenamtliches Gremium insbesondere für den Erhalt preiswerten Wohnraumes einsetzt und die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Stadtrat, der Verwaltung und der Öffentlichkeit vertritt, hat in seiner Vollversammlung am 23.11.2009 den als Anlage 3 beigefügten Antrag gestellt. Auch dieser Antrag wurde einstimmig beschlossen.

Zudem hat der Mieterbeirat in seiner öffentlichen Vollversammlung vom 18.01.2010 den als Anlage 4 beigefügten Antrag gestellt. Der Antrag wurde mit 3 Gegenstimmen beschlossen.

Das Sozialreferat nimmt zu den Anträgen wie folgt Stellung:

1. Antrag des Bezirksausschusses 05 vom 11.11.2009 und Antrag des Mieterbeirates vom 18.01.2010

1.1 Kündigungsfristen im Mietrecht

Seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) für Mieterinnen bzw. Mieter und Vermieterinnen bzw. Vermieter unterschiedliche Kündigungsfristen geregelt. So bestimmt § 573 c Abs. 1 BGB, dass die dreimonatige Kündigungsfrist sich bei einem länger als 5 bzw. 8 Jahre andauernden Mietverhältnis für den Vermieter um jeweils 3 Monate verlängert. Sie kann für Vermieterinnen und Vermieter also maximal 9 Monate betragen, während für die Mieterinnen und Mieter in der Regel 3 Monate gelten.

Vor der Mietrechtsreform galten einheitliche Kündigungsfristen für beide Vertragspartner, die bei einem länger als 10 Jahre andauernden Vertragsverhältnis sogar 12 Monate betragen konnten.

Der aktuelle Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung zwischen CDU, CSU und FDP sieht in den Zeilen 5074 und 5075 vor „Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein.“ (vgl. Anlage 2). Ob damit eine Rückkehr zu den alten Regelungen des BGB oder eine neue Regelung dergestalt gemeint ist, dass für beide Vertragspartner die kurze, dreimonatige Frist gelten soll, bleibt dabei unklar.

Der Oberbürgermeister hat im Deutschen Städtetag bereits vor einer Reduzierung des Mieterschutzes gewarnt und die Verkürzung der Kündigungsfristen zu Lasten der Mieter abgelehnt.

1.1.1 Einschätzung der Mietberatungsstelle

In der Landeshauptstadt München werden die höchsten Mieten der Bundesrepublik gezahlt und bezahlbarer Wohnraum ist nach wie vor sehr knapp. Aus Sicht der Mieterschaft ist deshalb die geltende Regelung der unterschiedlichen Kündigungsfristen für Mieterinnen bzw. Mieter und Vermieterinnen bzw. Vermieter vorteilhaft und eine Verbesserung im Vergleich zu den vor der Reform geltenden Regelungen: Mieterinnen bzw. Mieter mit Kündigungsabsicht können schnell und damit flexibel auf den Markt reagieren, da sie meist eine kurze Kündigungsfrist einhalten müssen (Ausnahmen sind bei Altverträgen, also vor der Reform geschlossenen Mietverhältnissen möglich). Sie müssen bei einem Umzug nicht unnötig lange doppelte Mieten bezahlen; dies kann sich ein großer Anteil der Mieterschaft nicht leisten, zumal die doppelte Mietzahlung auch von den Sozialhilfeträgern nicht bezuschusst wird. Umgekehrt können sie sich im Falle eines lang andauernden Mietverhältnisses und der vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung ausreichend auf dem Markt umsehen und eine Ersatzwohnung zu möglichst günstigen Konditionen suchen.

Sollten Vermieterinnen und Vermieter künftig berechtigt sein, mit derselben, kurzen Frist zu kündigen und die Mieterin bzw. der Mieter nicht rechtzeitig eine neue Wohnung finden, droht ihr bzw. ihm im schlimmsten Fall Obdachlosigkeit, denn es ist in München sehr schwer, schnell eine bezahlbare Ersatzwohnung zu bekommen.

Würden die Kündigungsfristen allerdings dergestalt angeglichen, dass beide Vertragspartner die längere Frist, aktuell also maximal 9 Monate zu berücksichtigen hätten, würde dies zu einer großen Inflexibilität der Mieterinnen und Mieter führen, worauf der Mieterbeirat in seinem Antrag auch hinweist.

Eine Angleichung der Kündigungsfristen ist deshalb aus Sicht der Mieterinnen und Mieter nicht wünschenswert. Jede Verschlechterung der Mieter-Situation hat in München einen besonderen Effekt, da die ohnehin schon schwierige Ausgangslage der Mieterschaft auf dem Vermietermarkt noch weiter verschärft wird.

Die Mietberatungsstelle unterstützt daher den o.g. Antrag des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes in Ziffer 1 sowie den Antrag des Mieterbeirates.

1.2 Münchner Bündnis für Wohnungsbau

Das "Münchner Bündnis für Wohnungsbau" war erstmals 1997 erfolgreich etabliert worden. Damals hatten örtliche Initiativen im Münchner Osten und im Westen der Stadt Bürgerentscheide gegen Wohnungsbauprojekte initiiert. In der Folgezeit wurde das Bündnis für Wohnungsbau immer dann aktiviert, wenn ein breiter Konsens in aktuellen wohnungspolitischen Fragen notwendig war. In den Jahren 2001 bis 2005 kamen die Vertreterinnen bzw. Vertreter der Wirtschaftskammern, der großen Immobilieninvestoren, der Münchner Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften und Wohlfahrtsverbände, aus der Kreditwirtschaft und vom Mieter wie vom Haus- und Grundbesitzerverein dreimal zusammen, um einvernehmliche Appelle bzw. Resolutionen an die Bundespolitik zu stellen, die auf eine Verbesserung der investiven Rahmenbedingungen zielten.

1.2.1 Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Im Gegensatz zum Mieterbeirat und den Mietertagen sind im Bündnis für Wohnungsbau schwerpunktmäßig die Wohnungsproduzenten bzw. -anbieter und nicht die Nachfrager (Mieterinnen und Mieter) vertreten. Daher erscheint es eher unwahrscheinlich, dass eine Resolution zur Beibehaltung des Status-Quo im Mietrecht dort einvernehmlich verabschiedet werden würde. Dies macht auch die im Antrag Nr. 08-14 / B 01623 des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes vom 11.11.2009 zitierte Äußerung des Präsidenten des Bayerischen Baugewerbeverbandes deutlich.

Es wird empfohlen, die Forderungen zur Beibehaltung des Status-Quo im Mietrecht über andere Gremien (Mieterbeirat) bzw. Verbände (Städtetag) zu transportieren.

Das Sozialreferat schließt sich dieser Einschätzung an. Der Mieterbeirat, der sich in seiner ersten öffentlichen Sitzung am 23.11.2009 konstituiert hat, befasst sich mit Strategien und Aktionen zum Schutz der Münchner Mieterschaft. Dieses Gremium setzt sich aus von den einzelnen Bezirksausschüssen entsandten Personen zusammen, die nach der Mieterbeiratssatzung vierteljährlich dem entsendenden Bezirksausschuss über die Arbeit des Mieterbeirates berichten. Damit wird der Forderung des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes, alle Bezirksausschüsse einzubeziehen, ausreichend Rechnung getragen.

2. Antrag des Mieterbeirates vom 23.11.2009

Der Antrag zielt auf die Regelungen des BGB zur Mieterhöhung ab. Diese finden sich in den §§ 558 ff. BGB. Sind die dort genannten Voraussetzungen erfüllt, können Vermieterinnen und Vermieter in einem Zeitraum von 3 Jahren jeweils eine Mieterhöhung in Höhe von bis zu maximal 20 % vornehmen. Diese sogenannte Kappungsgrenze darf zudem die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten; es wird dabei nicht auf persönliche Einkommensverhältnisse von Mieterinnen und Mietern abgestellt.

München weist seit Jahren bundesweit die höchsten Mieten auf.

Auch das Sozialreferat teilt deshalb die Ansicht des Mieterbeirates, dass eine gesetzliche Bestimmung, die eine Senkung der bisherigen Kappungsgrenze von 20 % auf 10 % in „Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung“ regelt, einen sozialen Faktor schaffen würde, der verhindert, dass Mieterhöhungen nicht Mieter und Mieterinnen finanziell überfordern und unter Umständen zur Aufgabe ihrer Wohnungen zwingen.

§ 577 a Abs. 2 BGB sieht beispielsweise ebenfalls eine beschränkende Regelung bei Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum vor, wenn eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde gefährdet ist. Die Landesregierungen werden hier ermächtigt, entsprechende Rechtsverordnungen zum Schutz der Bevölkerung zu erlassen. Dies wäre nach Ansicht des Sozialreferates auch zur Begrenzung des Mietanstiegs in diesen Gebieten sozialpolitisch notwendig.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern und der Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

1. Der Oberbürgermeister und die Stadtratsfraktionen der Landeshauptstadt München werden gebeten, sich weiterhin sowohl im Deutschen Städtetag als auch auf allen politischen Ebenen dafür einzusetzen, dass es nicht, wie im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vorgesehen, zu einer Angleichung der Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht zu Lasten der Mieterinnen und Mieter kommt. Für Mieter soll die Frist wie bisher 3 Monate betragen. Vermieter hingegen sollen weiterhin an eine längere Frist gebunden sein.
2. Es ist nicht Aufgabe des Müncher Bündnisses für Wohnungsbau, sondern die des Mieterbeirates, Strategien und Aktionen zum Schutz der Münchner Mieterschaft zu entwickeln und umzusetzen.
3. Der Oberbürgermeister setzt sich dafür ein, dass der Gesetzgeber in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von derzeit 20 % in drei Jahren auf 10 % senkt.
4. Der Antrag Nr. 08-14 / B 01623 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 11.11.2009 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Die Anträge des Mieterbeirates vom 23.11.2009 und 18.01.2010 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Friedrich Graffe
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**
An das Direktorium – HA II/BA
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher und die Kinder- und Jugendbeauftragte des 5. Stadtbezirkes (4-fach)
An das Sozialreferat, S-III-M
An an den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
z.K.

Am

I.A.