

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	835/ 1 6-21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Geltungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften
(Mieterschutzverordnung)
Bericht des Magistrates zur Kenntnisnahme**

M-Nr.: 06/21

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung anliegenden Bericht mit der Bitte um Kenntnisnahme zu:

I. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den vorliegenden Bericht zur Kenntnis.

II. Begründung

A. Ziel

Die vorliegende Berichtsvorlage dient dem Ziel der Information über die Mieterschutzvorschriften sowie deren per Landesverordnung definierten Geltungsbereich.

B. Problem

Der Geltungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften wurde in Hessen bislang in zwei separaten Verordnungen festgelegt, in der Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung. Beide Verordnungen sind zum 26.11.2020 außer Kraft getreten.

Der Wohnungsmarkt in Rüsselsheim a. M. hatte die Kriterien zur Aufnahme in den Geltungsbereich genannter Verordnungen nicht erfüllt, die bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften fanden auf dem hiesigen Wohnungsmarkt daher keine Anwendung.

C. Gesetzliche Grundlage

Gemäß §558 Abs. 3 Satz 3 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt). In diesen Gebieten finden die bundesrechtlichen

Mieterschutzvorschriften Anwendung.

Dies kann der Fall sein, wenn:

- Die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt.
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

D. Hintergrund

Auf Grundlage der Fortschreibung eines Gutachtens des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) über die jeweiligen kommunalen Wohnungsmärkte im April 2020¹ definierte das Land den Geltungsbereich neu und fasste die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung zu einer Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung) zusammen. Die im BGB geregelten Kriterien wurden im Rahmen des Gutachtens mit Hilfe von fünf Indikatoren operationalisiert. Die Ergebnisse für Rüsselsheim am Main sind folgend tabellarisch dargestellt:

Indikatoren					
Stadt	Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Leerstandsrate 2018 in Prozent (Schwellenwert 3,0)	Neubauintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zusätzliche HH (Schwellenwert unter 75)	Mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015-2019 in € pro m ² Wohnfläche (Schwellenwert 8 €)	Mittlere Mietpreiserhöhung 2014 - 2019 in Prozent p.a. (Schwellenwert 5,0)
Rüsselsheim am Main	94	1,8	35	8,2	3,5

Entsprechend des Gutachtens erfüllt der Wohnungsmarkt in Rüsselsheim a.M. die geforderten 4 von 5 Indikatoren, um als angespannter Wohnungsmarkt definiert und in den Geltungsbereich der Mieterschutzvorschriften aufgenommen zu werden.

E. Lösung

Die ab 26.11.2020 gültige Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung) umfasst nunmehr 49 Städte in Hessen, darunter neben Rüsselsheim am Main auch weitere Kommunen des Kreisgebietes².

¹ https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/fortschreibung_gutachten_mietpreisbremse_2020_0.pdf

² Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg, Groß-Gerau, Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Raunheim.

Die Mieterschutzvorschriften umfassen Regelungen zur Miethöhe bei Wiedervermietung, zur Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlungen. Im Folgenden werden die einzelnen Regelungen erläutert.

Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse)

Die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Wiedervermietungen werden im allgemeinen Sprachgebrauch unter den Begriff der Mietpreisbremse gefasst und sind im §556d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.

Demnach darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete bei Wiedervermietungen um höchstens 10 Prozent überschritten werden (§558 Abs. 2 BGB). Ausgenommen sind lediglich Erstvermietungen von Neubauwohnungen nach dem 01. Oktober 2014 und Vermietungen nach einer umfassenden Modernisierung. Hat die Vormiete bereits die zulässige Höhe überschritten, darf diese nicht weiter erhöht werden.

Kappungsgrenzenbeschränkung

Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 darf die Wohnungsmiete bei Bestandsmietverträgen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht werden (Kappungsgrenze) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit Aufnahme in die Verordnung der Mieterschutzvorschriften gilt hingegen in Rüsselsheim am Main die abgesenkte Kappungsgrenze, welche Mieterhöhungen lediglich um 15% innerhalb von drei Jahren erlaubt (§558 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Verlängerte Kündigungssperrfrist

Die Kündigungssperrfrist schützt Mieter*innen, deren Wohnung nach Abschluss des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend veräußert wird, vor kurzfristigen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Nach §557a Abs. 1 BGB gilt eine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren ab Zeitpunkt der Veräußerung. Mit Aufnahme in die Verordnung der Mieterschutzvorschriften gilt in Rüsselsheim am Main die verlängerte Kündigungssperrfrist nach § 557a Abs. 2 BGB. Die Landesregierung ist ermächtigt, per Verordnung eine Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren festzulegen. Für alle in die o.g. Verordnung aufgenommenen Städte und Gemeinden wurde eine Kündigungssperrfrist von 8 Jahren festgelegt. Für Wohneigentum, das vor dem 08. Oktober 2019 veräußert wurde, gilt eine Kündigungssperrfrist von 5 Jahren.

F. Auswirkungen auf Dritte und weiteres Vorgehen

Die Anwendung der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften auf den Wohnungsmarkt in Rüsselsheim am Main ist sehr zu begrüßen. Zusammen mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen und 15.000 m² Wohnfläche im Opel Altwerk in den kommenden 3 Jahren, ist mittelfristig mit einer Entspannung auf dem Rüsselsheimer Wohnungsmarkt zu rechnen. Insbesondere geringverdienende Miethaushalte profitieren von der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenbeschränkung, indem bestehender Wohnraum bezahlbar bleibt.

Problematisch ist, dass die Stadt Rüsselsheim am Main über keinen Mietspiegel verfügt, um die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtssicher zu ermitteln. Zwar sind die Mietschutzvorschriften in der Folge nicht unwirksam, für Mieter*innen ist es jedoch aufwändiger, eine ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen des Vergleichs von weiteren, vergleichbaren Wohnungen, selbst zu bestimmen.

Der Magistrat wird daher erneut mit dem Interessenverband Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Rüsselsheim und Umgebung e.V. sowie dem Mieterbund Rüsselsheim e.V. in Gespräche über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eintreten. Nach Abschluss der Gespräche wird die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer Beschlussvorlage über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mit der Thematik befasst.

G. Anlage

- Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen
Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung)

Rüsselsheim, den 12.01.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister