

# Die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung müssen bleiben

Foto: imago images/Steinach



Schon seit längerem herrscht Unverständnis in Schleswig-Holstein darüber, dass trotz bundesweiter Änderungen der Mietpreisbremse zum 1. Januar 2019 die Landesregierung die Mietpreisbremse vorzeitig zum 30. November 2019 abschaffen will.

Die Mietpreisbremse gilt gemäß § 556 BGB nur in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmtem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Miete betreffender Wohnungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Zum 1. Januar 2019 wurden von der Bundesregierung Verbesserungen vorgenommen, nach denen der Vermieter gegenüber den Mietern eine Auskunftspflicht bei Vertragsabschluss hat.

Zudem reicht im Vergleich zur vorherigen Gesetzeslage eine „einfache Rüge“ des betroffenen Mieters aus. Diese Veränderungen sollen zu einer besseren Handhabe mit der Mietpreisbremse führen.

Trotz dieser Änderungen hat sich die Landesregierung in Schleswig-Holstein dazu ent-

schieden, die Mietpreisbremse vorzeitig zum 30. November 2019 abzuschaffen. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass gemäß des Koalitionsvertrages die Mietpreisbremse durch geeignete Instrumente ersetzt werden soll, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu sehen sind, besteht großes Unverständnis für die Abschaffung. Die Lösungsansätze der Landesregierung und der Wohnungswirtschaft, das Bauen zu verstärken und zu vereinfachen, sind ein richtiger Schritt, dessen Erfolge allerdings erst in ein paar Jahren zu sehen sein werden. Eine Bekämpfung des aktuellen Problems wird mit der Abschaffung der Mietpreisbremse auf „null“ gefahren.

Die Fassungslosigkeit über das Vorhaben der Landesregierung verstärkt sich dadurch, dass nach Angabe der großen Koalition im Bund die Mietpreisbremse nun bis 2025 verlängert werden soll und Mieter überhöht gezahlte Mieten der letzten 30 Monate zurückverlangen können sollen. Es obliegt jedoch den Bundesländern, eine Rechtsverordnung zu erlassen. Schleswig-Holstein rückt aber nicht von seiner Entscheidung ab. Der Deutsche Mie-

terbund Landesverband Schleswig-Holstein versucht jedoch weiter, die Regierung zum Ein-

lenken zu bewegen. Erschwerend kommt hinzu, dass zum 30. November nicht nur das Ende der Mietpreisbremse bevorsteht, sondern auch das der Kappungsgrenzenverordnung.

Grundsätzlich darf ein Vermieter während eines bestehenden Mietverhältnisses die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent erhöhen. Die Kappungsgrenzenverordnung regelt jedoch, dass in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden darf. Die Differenz von fünf Prozent ist für manche Mieter entscheidend. Insofern handelt es sich um ein nützliches Instrument für Bestandsmieten.

Durch den Wegfall dieser hilfreichen Instrumente werden Mieter von der Regierung ohne Regenschirm im Regen stehen gelassen. ■

## **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

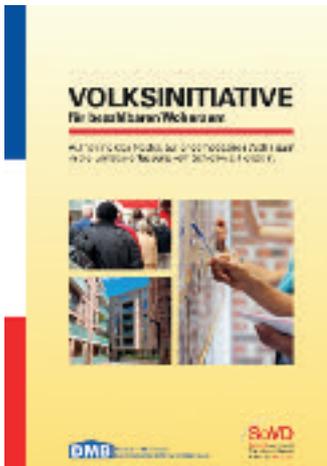
(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

# Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum nimmt Fahrt auf



Viele unserer Mitglieder haben die Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum mit ihren Unterschriften unterstützt. Anfang 2018 startete sie mit dem

Sozialverband. Gegenstand der Volksinitiative ist die Forderung, das Recht auf eine angemessene Wohnung in die Landesverfassung aufzunehmen. 2019 baten wir unsere Mitglieder und betroffene Schleswig-Holsteiner um ihre Unterschriften.

Im Folgenden konnten von erforderlichen 20.000 Unterschriften am 13. Februar dieses Jahres 39.311 Unterschriften mit Hilfe eines Radladers an den Landtagspräsidenten Herrn Klaus Schlie übergeben werden. Erfreulicherweise stellte der Landtag in seiner Sitzung am 19. Juni 2019 die Zulässigkeit der Initiative fest und erklärte ca. 32.500 Unterschriften für gültig.

Nun fand am 20. August 2019 im Petitionsausschuss des Landtages eine Anhörung zur Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum statt. Jochen Kiersch (Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein) und Christian Schultz (Sozialverband Landesverband Schleswig-Holstein) stellten ihre Anliegen und ihre Beweggründe vor. Bezahlbaren Wohnraum in der Landesverfassung zu verankern ist ein notwendiger Schritt, da insbesondere in den Ballungsräumen in Schleswig-Holstein ein enormer Wohnungsengpass besteht. Von ehemals 220.000 Sozialwohnungen sind nur noch 47.000 übrig. Der Verkauf von ca. 60.000 Mietwohnungen in Schleswig-

Holstein in der Vergangenheit, welche von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an Privatunternehmen veräußert wurden, war unter anderem ein Grund für den Abschmelzprozess der Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein.

Zwar hat die Landesregierung das Problem nun erkannt, jedoch ist eine verstärkte Bautätigkeit nicht das Allheilmittel, da es noch Jahre dauern wird, bis sich diese positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. Es bedarf eines sofortigen besseren Schutzes für Mieter und Betroffene. Aus diesem Grund ist die Volksinitiative ein wichtiger Schritt, der unbedingt gemacht werden muss. ■

## Vonovia: Manchmal muss der Mieter einen langen Atem haben

Viele Mieter kennen die Problematik, dass Schreiben wegen Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen an Vonovia gefertigt werden, die Gegenseite jedoch ausschließlich mit Mahnungen reagiert. Häufig beginnt die Korrespondenz damit, dass ein Schreiben an Vonovia gerichtet wird, in dem aus unterschiedlichen Gründen um

Belege gebeten wird. Gleichzeitig macht der Mieter oder der zuständige Mieterverein hinsichtlich der Nachzahlungen vom Zurückbehaltungsrecht Gebrauch.

Eine Reaktion auf das Belegeinichtsrecht bleibt jedoch aus. Stattdessen erhält der Mieter Mahnungen bezüglich des Nachzahlungsbetrages. Viele Mieter

sind dann verunsichert und wollen lieber zahlen, als weitere Mahnungen zu erhalten. Diese Unsicherheit wird neuerdings dadurch verstärkt, dass Mieter zudem Schreiben von Rechtsanwälten erhalten, die nicht nur die Nachzahlungen fordern, sondern auch Rechtsanwaltsgebühren verlangen.

Wir möchten betroffenen Mit-

gliedern mitteilen, dass die Nachzahlung nicht fällig ist, wenn man von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch macht. Aus diesem Grund können auch keine Mahn- oder Rechtsanwaltsgebühren erhoben werden. Folglich raten wir Betroffenen, nicht zu zahlen und sich Rat bei ihrem zuständigen Mieterverein zu holen. ■

### Einladung zur Jahreshauptversammlung des Mietervereins Flensburg e.V.

Am 20. November 2019, um 19.00 Uhr in den Räumen des Mietervereins, Rote Straße 14

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
3. Kassenbericht
4. Bericht der Revisoren
5. Aussprache zu den Berichten
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
  - a) 1. Vorsitzende/r
  - b) Schriftführer/in
  - c) zwei Revisor/en/innen
8. Verschiedenes
9. Schlusswort

Alle Mitglieder sind herzlich zur Teilnahme eingeladen!

**Der Vorstand**

## Landesarbeitstagung 2019 in Neumünster

Am 7. September 2019 fand in Neumünster die Landesarbeitstagung der Mietervereine aus Schleswig-Holstein statt. Diese Veranstaltung dient der Fortbildung der Juristen, die für die Mietervereine tätig sind. Die Arbeitstagung begann mit einem Vortrag von Dr. Maik Krüger vom Innenministerium Schleswig-Holstein. Er berichtete über die Wohnraumförderung und das Wohngeld. In beiden Bereichen wurden Gesetzesänderungen vorgenommen,

über die Dr. Krüger die anwesenden Juristen informierte. Für den zweiten Vortrag konnte die „ista Deutschland“ gewonnen werden. Der Referent Michael Serwe gab den rechtlichen Umgang mit Heizkosten wieder und informierte ebenfalls über technische Anlagen und deren Umgang.

Wir bedanken uns noch einmal bei den Referenten und den anwesenden Kolleginnen und Kollegen für konstruktive Diskussionen und Anregungen. ■