

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Stadtrat	15.05.2013	öffentlich - Beschluss	

Mietrechtsänderungsgesetz 2013: Änderung des § 558 BGB (Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen: Gemeinsames Schreiben des Bayer. Städte-/ Gemeindetags vom 25.04.2013 E-mail StMI vom 06.05.2013 § 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete § 559 BGB Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen § 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters § 577a BGB Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung Wohngebieteverordnung (WoGeV) vom 15.05.2012 Hinweis: Die Gesetzestexte werden aus Platzgründen nicht versandt, sondern sind online einsehbar.</p>	

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt, die Aufnahme der Stadt Fürth in die Landesverordnung gem. § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB zu beantragen.

Sachverhalt:

Mit dem zum 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz wurde u. a. § 558 Abs 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geändert:

Gem. § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zudem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Gem. § 558 Abs 3 BGB darf sich bei Erhöhungen die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 von Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Diese Regelung wurde dahingehend ergänzt, dass der Prozentsatz 15 von Hundert beträgt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder

einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die Gemeinde bzw. der Gemeindeteil in eine entsprechende Landesverordnung aufgenommen ist.

Mieterhöhungen nach Modernisierungen (§ 559 BGB) sowie die Veränderung von Betriebskosten (§ 560 BGB) sind von den Kappungsgrenzen des § 558 BGB nicht erfasst.

Mit Schreiben vom 25.04.2013 haben Bayerischer Städtetag und Bayerischer Gemeindetag darauf hingewiesen, dass nach Beschluss des Ministerrats vom 17.04.2013 eine Aufnahme in die Verordnung möglich ist, wenn mindestens eine der folgenden Kriterien vorliegt:

1. die Stadt oder Gemeinde ist Teil der Gebietskulisse der Wohngebieteverordnung (WoGeV),
2. die Einwohnerzahl der Stadt oder Gemeinde liegt bei mindesten 50.000 Einwohnern oder
3. die Stadt oder Gemeinde gehört der Planungsregion 14 an

Bezogen auf die Stadt Fürth bedeutet dies:

zu 1. Die Stadt Fürth ist in die Wohngebieteverordnung (WoGeV) vom 15.05.2012 aufgenommen - sie ist damit ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt gem. § 577 a die Frist für eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 u. 3 BGB 10 Jahre anstatt 3 Jahre nach Veräußerung.

zu 2. Die Stadt Fürth hat 120.572 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Fürth (Stand Februar 2013).

zu 3. Die Stadt Fürth gehört der Planungsregion 7 (Industrieregion Mittelfranken) an. In diesem Verdichtungsraum sind die angrenzenden kreisfreien Städte Nürnberg und Erlangen sowie die kreisangehörige Stadt Zirndorf ebenfalls in die Wohngebieteverordnung aufgenommen.

Damit besteht für die Stadt Fürth die Möglichkeit, die Aufnahme in die Landesverordnung nach § 588 Abs. 3 Satz 3 BGB zu beantragen, um den angespannten Wohnungsmarkt in Bezug auf Mieterhöhungen zu entlasten und so die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu sichern.

Hinsichtlich der ortsüblichen Vergleichsmiete wird darauf hingewiesen, dass durch das Referat IV die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt wurde, mit einer Fertigstellung ist zum 01.01.2014 zu rechnen.

Die beigefügten Rechtsvorschriften dienen lediglich der weitergehenden Information.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 08.05.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt