



**Brigitte Meier**  
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Johann Altmann

Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE  
WÄHLER/BAYERNPARTEI

Rathaus

11.12.14

### **Die Mietpreisbremse kommt – Nicht nur reden sondern handeln!**

Antrag Nr. 14-20 / A 00251 der Stadtratsfraktion  
Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER/BAYERNPARTEI  
vom 23.09.2014, eingegangen am 23.09.2014

Az.: D-HA II/V1 6840-3-0082

Gz.: S-III-W/M

Sehr geehrter Herr Stadtrat Altmann,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen, dass sich der Herr Oberbürgermeister im Rahmen des anstehenden Gesetzgebungsverfahrens mit der Landes- und Bundesregierung ins Benehmen setzt, um

- „entweder in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch beim Erstbezug von Neubauten und den darauffolgenden Wiedervermietungen dieser Neubauten die 10 %ige Mietpreisgrenze einzuführen
- oder § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) zu erhalten, der durch eine Regelung in § 556 g Abs. 2 Ergänzung zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB-E) ersetzt werden soll.

Darüber hinaus sollen die weitergehenden Maßnahmen zum Mieterschutz, die im Koalitionsvertrag festgeschrieben wurden, auch in die Tat umgesetzt werden. Im Wesentlichen sind das die Überarbeitung der Regelungen zu Indexmietenerhöhungen sowie die Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 10%.“

Orleansplatz 11  
81667 München  
Telefon: 089 233-22640  
Telefax: 089 233-27375

Das Sozialreferat stellt fest, dass sich Ihr Antrag teilweise insofern erledigt hat, als der aktuell diskutierte Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) keine Streichung des § 5 WiStG mehr vorsieht. Ferner wurden die mit Ihrem Antrag angesprochenen Maßnahmen zum Mieterschutz (10 %-ige Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungen, Überarbeitung der Regelungen zu Indexmietenerhöhungen sowie die Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 10 %) bereits in der Vergangenheit immer wieder von der Landeshauptstadt München (zuletzt mit Schreiben vom 14.05.2014 an den Deutschen Städtetag) gefordert.

Der Inhalt Ihres Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 23.09.2014 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters wie folgt Stellung:

Das Bundeskabinett hat am 01.10.2014 den Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beschlossen. Ein Auszug aus den Neuregelungen ist diesem Schreiben beigelegt.

Leider bleibt weiterhin festzustellen, dass der im Koalitionsvertrag angekündigte weitgehende Mieterschutz sich auch jetzt nur teilweise oder gar nicht in Regelungen wiederfindet.

Hingegen ist positiv zu vermerken, dass § 5 WiStG entgegen den ursprünglichen Plänen nicht gestrichen wird. Insofern hat sich Ihr Antrag zwischenzeitlich erledigt. Immer noch stehen zu dieser Thematik aber eine Reihe von Regelungen aus, die in der Stellungnahme vom 29.08.2014 zu Ihrer Anfrage vom 16.07.2014 „Die Mietpreisbremse kommt – Machen die vielen Ausnahmen den positiven Effekt zunichte?“ bereits angesprochen wurden und zu einem verbesserten Mieterschutz führen würden (z. B. insbesondere die Überarbeitung der Bestimmungen zur Indexmiete bzw. die Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 10 %).

Nach dem aktuellen Sachstand (vgl. § 556 d Abs. 1 BGB-E) gilt die 10 %-ige Mietpreisbegrenzung zwar beim Abschluss von Wohnraummietverträgen, wobei aber Wohnungen ausgenommen sind, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden (vgl. § 556 f Satz 1 BGB-E).

Dass die Neubauwohnungen bei der Erstvermietung von der Mietpreisbremse ausgeschlossen bleiben sollen, wäre in Anlehnung an die Position des Deutschen Mieterbundes gerade noch akzeptabel gewesen. Dass die Ausnahme aber auch für die Zweit- und Drittvermietung gelten soll, ist hingegen unnötig und nicht nachvollziehbar.

Eine mietpreisrechtliche Begrenzung stellt damit nur § 5 WiStG dar, was unterstreicht, warum schon deshalb die Beibehaltung dieser Vorschrift von großer Bedeutung ist.

Der Herr Oberbürgermeister wird weiterhin die ihm politisch und rechtlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, sowohl beim Erstbezug von Neubauten und der darauf folgenden Wiedervermietungen als auch bei den anderen von Ihnen erwähnten und in diesem Schreiben angesprochenen Themen einen verbesserten Mieterschutz zu erreichen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gz.

Brigitte Meier

**Anlage**