

Sitzungsvorlage

Gremium: Verwaltungs- und Finanzausschuss
Am: 14.05.2020

Betreff:

Verordnung der Landesregierung zur Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage 1: Entwurf Kappungsgrenzenverordnung (KappVO BW)

Anlage 2: Entwurf Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO BW)

Anlage 3: Auszug Entwurf Mietpreisbegrenzungsverordnung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	14.05.2020	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der vielerorts angespannte Wohnungsmarkt ist bundesweit seit vielen Jahren Gegenstand wohnungspolitischer Diskussionen. Im besonderen Fokus hierbei steht unter anderem auch die Frage, inwiefern durch geeignete gesetzliche Vorgaben auf die Dynamik im Mietwohnungsbereich und den immer weiter steigenden Mieten Einfluss genommen werden kann.

Auf der Grundlage entsprechender bundesgesetzlicher Vorgaben des BGB sind die Landesregierungen ermächtigt durch Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und können für diese Bereiche entsprechende Verordnungen erlassen die den Entwicklungen im angespannten Mietwohnungsbereich entgegen wirken.

Das Land Baden-Württemberg hat erstmalig im Jahr 2015 mit der Erlass der

- Kappungsgrenzenverordnung KappVO BW und der
- Kündigungssperrfristverordnung KSpVO BW
- Mietpreisbegrenzungsverordnung MietBgVO BW

von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der 5-jährige Geltungszeitraum für diese in 2015 erlassenen Verordnungen endet im Laufe des Jahres 2020, sodass die Verordnungen vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau entsprechend fortgeschrieben werden sollen.

Kam das Landesministerium im Jahr 2015 noch zu dem Schluß, dass Kornwestheim die vordefinierten 2 Kriterien einer „Kommune mit angespanntem Mietwohnungsmarkt“ nicht erfüllt und entsprechend bis dato keine der Verordnungen für die Stadt Kornwestheim anwendbar war so hat sich diese Situation gemäß den Ergebnissen einer vom Landesministerium im vergangenen Jahr in Auftrag gegebenes Gutachten nun geändert (das Gutachten kann im Internetauftritt des Wirtschaftsministeriums unter <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/mietpreisbremse/> abgerufen werden). Die Verordnungen sollen künftig in 89 (bisher 44) Städten und Gemeinden gelten.

Die Stadt Kornwestheim liegt in allen der insgesamt 5 zugrunde gelegten Kriterien

- Wohnungsversorgungsgrad
- Wohnungsversorgung für Neubürger
- Mietbelastungsquote (Bruttowarm)
- Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012 – 2018
- Mietpreisdifferenz sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

in einem Bereich der gemäß Gutachten „Anspannungstendenzen“ erkennen lässt. Damit ist die Anwendung folgender Verordnungen künftig auch in Kornwestheim rechtlich zulässig:

a. Kappungsgrenzenverordnung KappVO BW

In der Verordnung festgelegt ist, dass für Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von – gemäß BGB - 20% auf 15% herabgesetzt wird.

Immer dann wenn ein Vermieter bei **laufenden Mietverträgen** auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben will ist er durch die Vorgaben der Kappungsgrenzenverordnung gebunden. Die Miete darf entsprechend der Vorgaben des § 558 BGB um 20% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden, in Gemeinden in den Die KappVO BW gilt darf die Miete innerhalb von 3 Jahren um maximal 15% erhöht werden.

Von diesen Regelungen unbenommen sind Mieterhöhungen im Falle von Modernisierungsarbeiten oder Mietverträge, bei denen von vorneherein eine Staffelmiete vereinbart wurde.

b. Kündigungssperrfristverordnung KSpVO BW

In der Verordnung festgelegt ist, dass die Kündigungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen gemäß § 577a BGB von 3 auf 5 Jahre verlängert wird. Der Vermieter kann sich erst nach Ablauf dieser Zeitspanne auf berechnigte Interessen zur Rechtfertigung der Kündigung eines Mietverhältnisses berufen.

Mit dieser Verordnung soll Mieterinnen und Mietern die infolge einer Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungseigentum und dessen Veräusserung einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind ein längerer Bestandsschutz gewährt werden und eine Schutzwirkung im Sinne eines verlängerten Zeitraums für die Wohnungssuche eingeräumt werden. Als wohnungswirtschaftlicher Aspekt sollen längere Sperrfristen auch spekulative Umwandlungsaktivitäten wirksam eindämmen.

c. Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietBqVO BW)

In dieser Verordnung festgelegt ist, dass die Miete zu **Beginn eines Mietverhältnisses** die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10% übersteigen darf. Die umgangssprachlich „Mietpreisbremse“ genannte Verordnung auf der Grundlage des § 556d BGB ist von der Kappungsgrenzenverordnung (KappVO) zu unterscheiden, da sie nur bei Neuabschluss von Mietverträgen greift.

Die o.a. Regelungen a-c werden von Mieterschutzbänden grundsätzlich begrüßt könnten aber aus Sicht der Vereinigungen an manchen Stellen durchaus noch restriktiver formuliert sein. So gibt es z.B. Vorschläge die Kappungsgrenze auf z.B. 10% oder in besonders gefährdeten Gebieten sogar auf 6% weiter zu reduzieren.

Demgegenüber sollte aus Sicht des Eigentümerverbands „Haus und Grund“ der Fokus weniger auf restriktiven Regelungen sondern vielmehr darauf liegen, den Mietwohnungssektor durch die Förderung von Neubaumaßnahmen – z.B. auch durch die Abschaffung kostentreibender Bauvorschriften oder die Absenkung der Grunderwerbsteuer - zu stärken.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Erkenntnis des Ministeriums, dass auch in der Stadt Kornwestheim der Mietwohnungsbereich als „angespannt“ bezeichnet werden muss plausibel und nachvollziehbar. Entsprechend folgerichtig ist, dass die Verordnungen künftig auch in Kornwestheim Anwendung finden. Da die Verordnungen auf das Binnenverhältnis Vermieter / Mieter abheben haben sie zunächst keine direkte Wirkung auf Verwaltung und Gemeinderat. Kommt es zu Konflikten, sind diese zwischen den Beteiligten auf zivilrechtlichen Weg beizulegen. Eine Bewertung der Wirksamkeit der Regelungen ist belastbar erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.