

8. Öffentlichkeitsveranstaltung

des Netzwerks BAU KOMPETENZ MÜNCHEN (BKM)

am

Donnerstag, den 09.10.2014

in der

Aula und Subaula der Hochschule für angewandte Wissenschaften
München, Karlstraße 6

Block B - Top 7

**Erhaltungssatzungen der Kommune als neue Hilfsmittel zur Regulierung des
Mietenmarktes und die „Mietpreisbremse“ in der geplanten Novelle zum
Mietrecht und deren Auswirkungen auf den Wohnungsbau**

Referenten:

Karl Schwab, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Kurt Klassen, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

TOP 7: Erhaltungssatzungen der Kommune als neue Hilfsmittel zur Regulierung des Mietmarktes und die „Mietpreisbremse“ in der geplanten Novelle zum Mietrecht und deren Auswirkungen auf den Wohnungsbau

Referenten:

Karl Schwab,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Kurt Klassen,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

SCHLAGZEILEN

SZ vom 01.09.2014:

Kampf um Wohnraum

SZ vom 25.06.2014:

Union kritisiert Mietpreisbremse

Rechtsexperten fordern Justizminister Maas auf, den Entwurf nachzubessern

Keiner baut mehr wenn die Preisbremse kommt? Ach wo ...

SZ vom 28.07.2014:

Wer baut, soll Mieten frei festlegen dürfen

SPD Justizminister Heiko Maas will den Kritikern aus der Union entgegen kommen

SZ vom 29.07.2014:

MIETEN

Die Drohung mit der Winselmutter

Gutachten: Verfassungsrechtliche
Bedenken am Gesetzentwurf zum
sogenannten „Bestellerprinzip“



BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

TZ vom 26.08.2014:

Miete macht die Münchner arm!





Eine Bremse, die nicht alles bremst



Teurer Süden, günstiger Osten

Neu- und Wiedervermietungsnettokalt für Wohnungen in Euro je Quadratmeter*

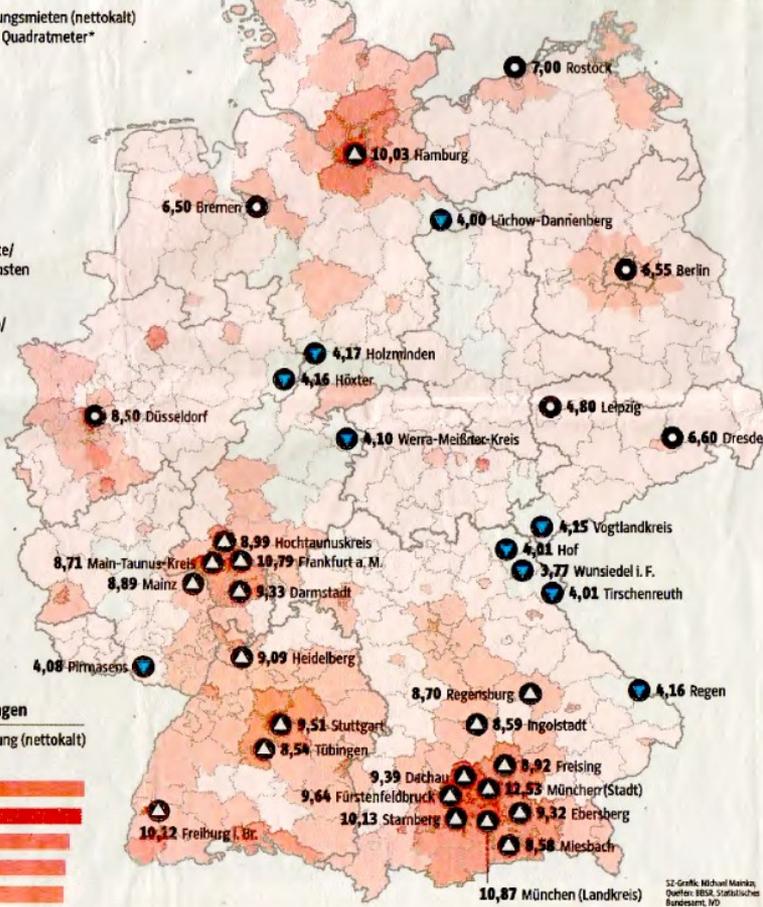


- ▲ 20 kreisfreie Städte/ Kreise mit den höchsten Mietpreisen 2012
- ▼ 10 kreisfreie Städte/ Kreise mit den niedrigsten Mietpreisen 2012
- Weitere Städte zum Vergleich**

* Die Einführungen beziehen sich auf Datenmaterial des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für das Jahr 2012.
** Bezogen auf die Erhebung des Immobilienverbands Deutschland (IVD)

Höchste Mietsteigerungen

Neu- und Wiedervermietung (nettokalt) 2008 bis 2012 in Prozent



SE-Grafik: Michael Mankin
Quellen: IBSZ, Statistisches Bundesamt, IVD



Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

SZ vom 20.08.2014:

Attraktiver Anstrich, freundlicher Fliesen

**In Schrumpfungsräumen müssen Vermieter die Mieter umwerben.
Eine Renovierung hilft, Leerstand zu vermeiden**

SZ vom 22.09.2014

Soziologen und Zukunftsforscher warnen vor der Unverkäuflichkeit der Häuser in den Randlagen

"Was ist so schlecht am Mieten?", fragt der Wohnbauexperte. Und fordert die Politik auf zu handeln

Gestaltungsvorgaben? Haben die Gemeinden an die Investoren abgegeben. Und so sieht es aus.

SZ vom 30.09.2014:

**Ein Makler bei der Wohnungsbesichtigung: Der Berufsstand hat einen schlechten Ruf.
Zu Recht, könnte man nach einer aktuellen Befragung denken.**

Makler wollen Mieter trotzdem abkassieren

**In Zukunft soll immer der Vermieter die Gebühren für die Vermittlung einer Wohnung zahlen.
So will es die Regierung. Die Immobilienmakler wollen da nicht mitmachen und versteckt die
Mieter zur Kasse bitten.**

Der menschliche Makler

Wohnungsvermittler gelten als gierig, nun plagt sie die Existenzangst



§ 7
Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB) ¹⁾

Wurde ein Staffelmietvertrag nach § 2 Abs. 5 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Abs. 1 dieses Mietvertrages beträgt in der Zeit

Hinweis: Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr, keine Höchstlaufzeit.

- | | | |
|---------------|--------------------------|-----------|
| 1. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | _____ EUR |
| 2. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | _____ EUR |
| 3. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 4. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 5. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 6. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 7. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 8. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 9. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 10. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 11. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |
| 12. vom _____ | bis zum Ablauf des _____ | |

(2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietvertrages. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 557 a und 558 BGB ausgeschlossen.

(3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach § 559 b BGB.

§ 8
Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB) ¹⁾

Wurde ein Indexmietvertrag nach § 2 Abs. 6 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die Parteien sind berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform gegenüber der anderen Partei die Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Wirkung ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats anzupassen. Die Erklärung muss den geänderten Preisindex, auf den sich das Anpassungsverlangen stützt, sowie die geänderte Miete als Betrag enthalten. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Zum Zeitpunkt des Beginns des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für _____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat und Jahreszahl)

Eine Anpassung des Index kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Indexmietanpassung um mehr als _____ % verändert.

(2) Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete vor Anpassung jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 BGB) und wegen baulicher Maßnahmen, die auf vom Vermieter nicht zu vertretenden Umständen beruhen (§ 559 BGB), bleiben hiervon unberührt. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

(3) Die Indexmietvereinbarung gilt für die Laufzeit des Mietvertrages.

Die Indexmietvereinbarung beginnt am _____ und endet am _____.

Anschließend richten sich Änderungen der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.



BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Mietpreisbremse gilt ab 2015 / Ausnahmen für Neubauten

Die Zehn-Prozent-Regel

Darauf haben viele Mieter lange gewartet: Die Mietpreisbremse kommt! Das Kabinett wird am 1. Oktober darüber entscheiden, ab komendem Frühjahr soll sie gelten. Die *tz* erklärt, was sich jetzt ändert und hat mit Beatrix Zurek, der Chefin des Münchner Mietervereins, über die Folgen für die Landeshauptstadt gesprochen.

■ **Wie soll die Mietpreisbremse wirken?** Wenn eine Wohnung künftig neu vermietet wird, dann darf die neue Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In München gilt hier der Mietspiegel. Ein Beispiel: Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bei zwölf Euro pro Quadratmeter liegt, dann darf die Miete bei der Neuvermietung nicht höher als 13,20 Euro sein.

■ **Kann die Mietpreisbremse überhaupt kontrolliert werden?** Mietervereinschefin Zurek ist im Gespräch mit der *tz* guter Dinge. „Der Mieter sieht ja, ob sich der Preis im Rahmen hält. Und selbst wenn man zu einem höheren Preis gemietet hat, muss man einen Rückforderungsanspruch haben.“ Allerdings müssten dafür die Mieter selber aktiv werden. „Ein Großteil der Vermieter wird



Künftig darf die Miete bei Wiedervermietungen maximal zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen

ist Aufgabe der Bundesländer, diese Gegenden festzulegen.

■ **Gilt sie auch bei Neubauten?**

Diese Entlastung der Immobilienwirtschaft müsse aber einhergehen mit einer stärkeren

ten Mieterwechsel nicht greifen soll. „Von dem Vorstoß, der für München eine zentrale Bedeu-

regel: Die Investition muss etwa ein Drittel der Kosten für eine Neubaubwohnung erreichen.

■ **Was bedeutet die Mietpreisbremse für München?** Zurek hofft auf deutliche Entlastungen: „Auf lange Sicht erhoffe ich mir nicht nur geringere Preissprünge bei Neuvermietungen, sondern auch eine Entlastung der ortsüblichen Mieten.“ Denn wenn die neuen Mieten nicht mehr ganz so teuer sind, könne auch der Mietspiegel nicht mehr so schnell steigen. OB Dieter Reiter sieht sie als willkommenes Werkzeug, die oft maßlos überzogenen Mieterhöhungen bei Wiedervermietung zu beschränken: „Wir freuen uns über jedes Mittel, die Mieten in München bezahlbar zu halten.“ Und Bundestagsvizepräsident Johannes Singhammer (CSU) meint: „Die Mietpreisbremse wird in München wirken.“

■ **Welche Änderungen sind bei der Maklercourtage geplant?** Bislang müssen Wohnungssuchende die Gebühr für den Makler zahlen. Gerade in Ballungsgebieten mit einem geringen Angebot freier Wohnungen kommen sie kaum darum herum: Wer sich weigert, fällt aus dem Bewerberkreis für eine Wohnung her-



BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Eine Bremse, die nicht alles bremst

Künftig darf die Miete auch bei einer Wiedervermietung nicht mehr beliebig steigen. Die Koalition will damit vier Millionen Haushalten helfen. Die Regel soll aber nur in "angespannten Wohnungsmärkten" gelten. Und es gibt noch weitere Ausnahmen

SZ vom 26.09.2014:

Neue Bündnisse

Mit der Mietpreisbremse un der Wohngelderhöhung will die Bundesregierung Mieter entlasten. Einer aktuellen Studie zufolge reicht dies jedoch nicht aus. Nötig seien mehr Förderungen und weniger Vorschriften beim Neubau

SZ vom 26.09.2014:

„Ein Fehler“

Wie die Immobilienwirtschaft die Mietpreisbremse bewertet

SZ vom 06.08.2014:

Eine löchrige Sozialcharta und andere Sorgen

Der Stadtrat überlegt, an welche Kriterien der Erwerb weiterer GBW-Wohnungen geknüpft werden soll. Das ist nicht einfach. Ärgerlich für die Stadt ist auch, dass sie beim Kauf stets mehr bezahlen muss als ein privater Bieter.

SZ vom 02.09.2014:

Städtische Wohnungsbaugesellschaften Garant für sozialverträgliche Mieten

Damit München bezahlbar für alle bleibt

GEWOFAG und GWG verwalten 62.000 Wohnungen - und bauen weiter kräftig

SZ vom 17.08.2014:

Wohnen muss teurer werden

Bäder ohne Fenster, Fahrstühle für Magersüchtige: In Deutschland wird hässlich und schlecht gebaut - auf Kosten der Bewohner.



BKM
Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

... noch Fragen?