

## **Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen**

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung hat angekündigt, zur Bekämpfung der angespannten Wohnungsmarktlage in einigen Regionen des Landes von den Regelungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Gebrauch zu machen und Regelungen zur „Mietpreisbremse“, zur Einführung von Kappungsgrenzen und von Kündigungssperrfristen zu erlassen. Das Ministerium schreibt hierzu:

*„Die NBank hat im Auftrag des MS die lokalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen analysiert und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass in den Städten Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta und Wolfsburg sowie in allen sieben Inselgemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zu den Einzelheiten verweise ich auf den Analysebericht der NBank, den Sie unter*

**[www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse\\_zur\\_Mietbegrenzungsverordnung\\_in\\_Niedersachsen.pdf](http://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf)**

*aufrufen können.*

*Das Land prüft nun, die identifizierten Kommunen in folgende, neu zu schaffende Rechtsverordnungen einzubeziehen:*

- 1. Mietpreisverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB (so genannte ‚Mietpreisbremse‘),*
- 2. Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB,*
- 3. Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 S. 2 BGB.*

*Zu 1:*

*Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages. Dabei darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Dies gilt für alle Mietverhältnisse, außer für Vermietungen von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet und genutzt werden sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits vom Vormieter geschuldet wurde.*

*Zu 2:*

*Bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zustimmung zur Erhöhung der Miete grundsätzlich bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde (§ 558 Abs. 1 BGB). Von bestimmten Ausnahmefällen abgesehen, darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren allerdings um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 Satz - 3 - 1 BGB). In den Gebieten, die von der Kappungsgrenzenverordnung erfasst sind, verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 Prozent, das heißt, die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden.*

Zu 3:

*Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Häufig will oder kann die Mieterin oder der Mieter von diesem Vorkaufsrecht mangels finanzieller Möglichkeiten keinen Gebrauch machen. In diesen Fällen muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine generelle dreijährige Kündigungssperrfrist beachten (§ 577a BGB).*

*Erst nach Ablauf dieser Frist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Mietwohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung). Mit der Kündigungssperrfristverordnung kann diese Dreijahresfrist in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.*

*Die Landesregierung erwägt, die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung in den identifizierten Kommunen auf fünf Jahre zu verlängern. Damit würde ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung um neuen Wohnraum bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen möchten. Aus Gründen der Vereinfachung und der Übersichtlichkeit ist geplant, alle drei Regelungen in einer Rechtsverordnung zusammenzufassen. Die Gültigkeitsdauer der Verordnung soll für alle drei Regelungsinhalte fünf Jahre betragen.*

*Zur Umsetzung dieser neuen Regelungen bedarf es keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsakts. Es werden auch keine neuen Prüf- oder sonstigen Handlungspflichten der Gemeinden eingeführt. Weder Vermieter noch Mieter müssen die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen; diese muss nicht prüfen, ob die vereinbarten Mieten das zulässige Maß überschreiten. Auch müssen die Gemeinden nicht die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen.*

*Mit der Einführung der Verordnung ist keine Verpflichtung zum Erstellen eines Mietspiegels verbunden. Es verbleibt bei der Regelung in § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB, wonach die Gemeinden Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.“*

Die kommunalen Spitzenverbände haben Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Ministerium bittet insbesondere, die Belange derjenigen Kommunen zu berücksichtigen, deren eigene Einschätzung bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes durch die Analyse der NBank nicht bestätigt werden konnte.

Sofern Sie zur gemeinsamen Stellungnahme beitragen wollen, bitten wir um Informationen **bis zum 27. Februar 2016**. Das Ministerium hat die von der NBank identifizierten Kommunen direkt angeschrieben. Sofern Sie unmittelbar dem Ministerium antworten, bittet die Geschäftsstelle um Übersendung einer Kopie dieser Antwort.