

## **Mietrecht: Kappungsgrenzen sollen gesenkt werden**

### **Experte: Alleinige Senkung reicht nicht aus**

*Recklinghausen, Februar 2013* – Die Regierungskoalition hat beschlossen, für bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile die Kappungsgrenze beim Mietanstieg von derzeit 20 auf 15 Prozent zu senken. Aber hilft das wirklich im Kampf gegen ständig steigende Mieten?

Das Mietniveau in Deutschland steigt vielerorts wieder an. Während viele andere Güter Preisschwankungen unterliegen, bleiben die Mieten konstant. Und zwar auf dem Weg nach oben. Die Erklärung dafür ist relativ einfach: Ziehen die bisherigen Mieter aus, erhöht der Vermieter in der Regel die Miete, da er davon ausgehen kann, dass er seine Wohnung auch zu einem höheren Preis problemlos vermieten kann. Dazu Claus O. Deese, Geschäftsführer beim Mieterschutzbund e.V.: „Bei einer Neuvermietung muss der Vermieter die Formvorschriften einer Mieterhöhung nicht einhalten. Im Gegensatz zu einem bestehenden Mietverhältnis, wo er die Vorschriften des BGB beachten muss.“ Bei einer Mieterhöhung im Bestand muss auf die sogenannte Kappungsgrenze bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete geachtet werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel im Mietspiegel wiedergegeben. Die dortigen Mietspiegelwerte setzen sich allerdings nur aus den Vertragsänderungen der letzten vier Jahre zusammen. Da diese in der Regel höhere Mieten (Neuvermietungen oder Mieterhöhungen) beinhalten, setzt sich dadurch automatisch ein Preisanstieg in Gang.

### **Kappungsgrenze**

Um zu hohe Mietsprünge bei ehemaligen (Sozial-) Wohnungen zu vermeiden, wurde die sogenannte Kappungsgrenze von derzeit 20 Prozent eingeführt. Ein Beispiel: Die Kaltmiete beträgt 4,00 Euro, die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 6,00 Euro. Aufgrund der Kappungsgrenze von 20 Prozent darf die Miete dennoch nur auf 4,80 Euro erhöht werden. Im Gegenzug darf bei einer Kaltmiete von 5,50 Euro aufgrund der Kappungsgrenze die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,00 Euro angepasst

# Pressemitteilung



werden. Die Kappungsgrenze ist demnach nur noch für die Mietverhältnisse nötig, die aufgrund von unterschiedlichen Situationen seit Jahren sehr gering waren. Diese Mietverhältnisse machen vielleicht noch fünf bis zehn Prozent der Gesamtmietverhältnisse aus.

## **Regierung will Kappungsgrenze senken**

Um den stetig steigenden Mieten Einhalt zu gebieten, möchte die Bundesregierung die Kappungsgrenze senken. Ein entsprechendes Gesetzesvorhaben wurde bereits beschlossen. Das bedeutet, dass künftig in ausgewählten Gebieten, die von den einzelnen Ländern bestimmt werden müssen, die Bestandsmieten nur noch um bis zu 15 Prozent angehoben werden dürfen, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist. Was allerdings nach einer vermeintlichen Erleichterung für Mieter aussieht, hat für die meisten überhaupt keine Auswirkungen, da die Kappungsgrenze nur bei einer verschwindend geringen Zahl von Mieterhöhungen überhaupt noch eine Rolle spielt. „Das Senken der Kappungsgrenze ist Wahlkampfgetrickse. Es würde mehr Sinn machen, wenn bei der Festlegung der Mietspiegelwerte alle Mieten der Wohnungen in der jeweiligen Stadt einbezogen werden“ so Deese. „So werden auch Mieten erfasst, die moderat sind, weil die Mieter schon lange dort wohnen oder der Vermieter auf regelmäßige Mieterhöhungen verzichtet hat“. Würde man diese Mieten auch in den Mietspiegel einbeziehen, wäre dieser niedriger und die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen begrenzt.

## **Ziel: Wegfall der 4 Jahres-Grenze**

Was also auf den ersten Blick wie ein positives Signal pro Mieter aussieht, entpuppt sich auf den zweiten Blick als nicht unbedingt mieterfreundlich. Denn ob die Kappungsgrenze nun 20 oder 15 Prozent beträgt – so lange sie sich auf einen Mietspiegel bezieht, der nur die Mietabschlüsse der letzten vier Jahre berücksichtigt, steigen die Mieten weiter stark an. Das Fazit von Claus O. Deese: „Die 4 Jahres-Grenze ist politisch gewollt, um daraus steigende Mieten ableiten zu können. Sie verzerrt aber die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete. Das Ziel muss sein, dass die 4 Jahres-Grenze wegfällt, damit eine neue erechnungsgrundlage entstehen kann, die das Mietniveau so darstellt, wie es tatsächlich ist.“

4.181 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

# Pressemitteilung



*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 25.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bottrop, Dortmund und Herne.*

*PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.*

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)