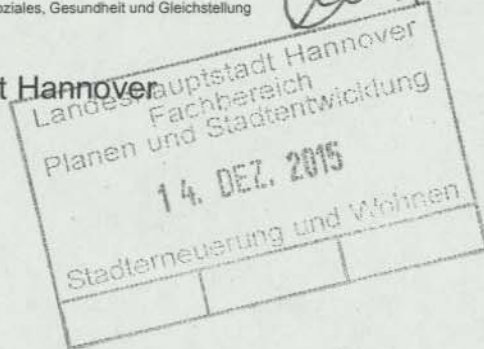


- Anlage 2-

*16
12*

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung
Postfach 141, 30001 Hannover

Landeshauptstadt Hannover
Postfach 125
30001 Hannover



Niedersächsisches Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Gleichstellung

3) 61.5

Bearbeitet von: Herrn Holsten

E-Mail:
volker.holsten@ms.niedersachsen.de

Fax: (05 11) 1 20-99 3111

*C. Fr. Behren
v. Holsten
Ch.*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
506-25233-1/13, 15, 19

Durchwahl (0511) 120-
31 19

Hannover,
09.12.2015

Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2014/2015 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) hat erstmals gezeigt, dass auch in Niedersachsen in einzelnen Regionen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Um diesem Nachfrageüberhang zu begegnen, wird das Land einerseits die soziale Wohnraumförderung erheblich ausweiten. Zudem sollen verschiedene Rechtsverordnungen helfen, die Wohnraumversorgung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verbessern. Eine angespannte Wohnungsmarktlage liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die NBank hat im Auftrag des MS die lokalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen analysiert und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Landeshauptstadt Hannover die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ausgezeichnet mit dem



Dienstgebäude
Hannah-Arendt-
Platz 2
30159 Hannover



Behinderten-
parkplatz
am Eingang

Telefon
(05 11) 120-0

Telefax
(05 11) 120-4296 Allgemein
(05 11) 120-5999 Abt. Soziales und Pflege
(05 11) 120-3096 Abt. Frauen u. Gleichstellung
(05 11) 120-3092 Abt. Migration u. Generationen
(05 11) 120-4295 Abt. Gesundheit u. Prävention
(05 11) 120-3095 Abt. Städtebau u. Wohnen

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 021 322
IBAN DE52250500000106021322
BIC NOLADE2HXXX

E-Mail
Poststelle@ms.niedersachsen.de

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 aufrufen können.

Das Land prüft nun, das Stadtgebiet von Hannover 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 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.

Sie werden gebeten, zu den geplanten Maßnahmen der Landesregierung Stellung zu nehmen. Ihre Stellungnahme erbitte ich bis spätestens **zum 6. März 2016**.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

i. V. Y. Vant

Nöthel

Abteilungsleiterin