



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste

Rathaus

Datum: 07.09.2023

Mietpreisbremse auch für Indexmieten

Antrag Nr. 20-26 / A 03758 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 30.03.2023, eingegangen am 30.03.2023.

Az. D-HA II/V1 6840-2-0029

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

für den in Ihrem Antrag vom 30.03.2023 angeführten Sachverhalt der Einführung einer Mietpreisbremse auch für Indexmieten besteht seitens der Landeshauptstadt München leider keine Zuständigkeit. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 556d ff. BGB) fällt ausschließlich in die Zuständigkeit des Deutschen Bundestags.

Zu Ihrem Antrag vom 30.03.2023 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Herr Oberbürgermeister Reiter hat sich bereits Ende 2022 an Herrn Bundeskanzler Scholz gewandt, um gesetzliche Änderungen bei der Indexmiete im Sinne der Mieter*innen zu erreichen.

Die Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 556d ff. BGB) ist nach der jetzigen Rechtslage für die Ausgangsmiete eines Indexmietvertrags anzuwenden (§ 557b Abs. 4 BGB). Bei Abschluss eines Mietvertrags mit einer Indexmietvereinbarung darf die geforderte Miete grundsätzlich die Grenze der Mietpreisbremse (= ortsübliche Miete plus 10 %) nicht überschreiten. Bereits nach einem Jahr Mietdauer kann allerdings diese Grenze - abhängig von der Verbraucherpreisentwicklung - durch die erste Indexmietenerhöhung überschritten werden. Im Gegensatz zu Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete

(§ 558 BGB) werden Indexmieterhöhungen nicht durch die Höhe der ortsüblichen Miete begrenzt. Eine Überschreitung der ortsüblichen Miete während des Mietverhältnisses ist daher bei Indexmietverträgen nach der derzeitigen Rechtslage zulässig. Es trifft zu, dass zunehmend Mietverträge mit einer Indexmietvereinbarung abgeschlossen werden. Bei dauerhaft hohen Inflationsraten kann dies preistreibend auf die ortsübliche Miete wirken, da bei der Neuerstellung von Mietspiegeln Indexmieterhöhungen mit einfließen. Preissteigerungen bei Indexmieterhöhungen können daher mittelbar Auswirkungen auch auf Mietverhältnisse haben, die selbst keine Indexmietvereinbarungen enthalten. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass bei Beendigung eines Mietverhältnisses mit einer Indexmietvereinbarung (z. B. Mieter ziehen aus, weil sie die geforderte Indexmietenerhöhung nicht zahlen können bzw. nicht zu zahlen bereit sind) die bisherige Miethöhe, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann, von der*dem Vermieter*in weiterhin als „Vormiete“ im anschließenden Mietverhältnis verlangt werden kann (§ 556e BGB). Diese Miete kann während der Mietdauer wiederum per Index weiter gesteigert werden.

Angesichts der derzeitigen Verbraucherpreisentwicklung ist es daher dringend notwendig, analog der gesetzlichen Regelung bei Staffelmieten (§ 557a Abs. 4 BGB) auch bei Indexmietvereinbarungen die Gültigkeit jeder einzelnen Indexmieterhöhung davon abhängig zu machen, dass sie die ortsübliche Miete plus 10 % bzw. die von der Mietpreisbremse gezogene Grenze nicht überschreitet.

Der Koalitionsvertrag der Regierungsparteien von 2021 sieht keine gesetzlichen Änderungen bei Indexmietverträgen vor. Herr Oberbürgermeister Reiter wird sich deshalb weiterhin beim zuständigen Fachministerium des Bundes für eine Reform der Indexmietverträge zum Schutz der Münchner Mieter*innen einsetzen.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin