

Antrag

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Matthias Czech, Gabi Dobusch,
Sabine Jansen, Dirk Kienscherf, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,
Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Olaf Duge, Rosa Domm, Dominik Lorenzen, Sonja Lattwesen,
Zohra Mojadeddi, Johannes Alexander Müller, Andrea Nunne, Lisa Maria Otte,
Dr. Miriam Putz, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

Betr.: Indexmieten reformieren

Hamburg nutzt alle rechtlichen Möglichkeiten zum Mieterschutz aus. So gelten in Hamburg die Mietpreisbremse und die abgesenkte Obergrenze der Kappungsgrenze auf 15 Prozent. Beispielsweise in Schleswig-Holstein werden die Mieter:innen nicht durch diese beiden rechtlichen Möglichkeiten geschützt. Auf Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes (BaulandMobG) gilt in Hamburg auch eine landesweite Genehmigungspflicht zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ab fünf Wohneinheiten pro Gebäude. Über 317.000 Hamburger:innen leben zudem in einem der 16 Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung.

Zudem setzt sich Hamburg im Bund für eine Absenkung der aktuellen Kappungsgrenze ein und unterstützt die im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung vereinbarte Absenkung auf 11 Prozent. Auch bei der Vermietung möblierter Wohnungen ist Hamburg im Bundesrat auf Initiative der Regierungsfractionen von SPD und GRÜNEN (vergleiche Drs. 21/18917) vorangegangen. Ebenso setzt sich Rot-Grün vehement für die Änderung des BGB zur Stärkung der Vorkaufsrechte ein (vergleiche auch Drs. 22/6448).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Preissteigerungen bei den Verbraucherpreisen sind Indexmieten erneut in den Fokus gerückt. Steigende Energiekosten werden Mieter:innen mit Indexmietverträgen auf doppelte Weise hart treffen – zum einen über die steigenden Betriebskosten und zum anderen über den energiekostenbedingten Anstieg der Indexmietpreise. Hamburg hat den Bundesminister der Justiz bereits aufgefordert, die Einführung einer wirksamen dämpfenden Regelung für die Erhöhung von Indexmieten zu prüfen. Der Bund hat sich hier noch nicht bewegt.

Vermietende haben bei Indexmietverträgen einen größeren Spielraum für die Mietpreisgestaltung. Anders als bei Mietverträgen, in denen Mieten anhand der ortsüblichen Vergleichbarkeit bestimmt werden und infolgedessen die mietpreisbegrenzenden Instrumente der Mietpreisbremse bei Mietverhältnissen zu Mietbeginn und die Kappungsgrenze bei Bestandsmietverhältnissen im Rahmen von Mieterhöhungen gelten, sind Mieterhöhungen über die Indexmiete nicht durch die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse begrenzt.

Bei Indexmietverträgen (§ 557b BGB) muss die Ausgangsmiete innerhalb der Grenzen der Mietpreisbremse liegen. Danach kann die Miete einmal im Jahr (die letzte Mieterhöhung muss mindestens ein Jahr zurückliegen) um die Höhe des Anstiegs des Verbraucherpreisindex gesteigert werden. Bei den Mieterhöhungen gibt es aktuell

keine Kappungsvorgaben zum Schutz der Mietenden. Auch fehlt eine gesetzliche Grundlage, Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen infolge von steigender Inflation zu begrenzen.

Die Mieterhöhung bei einer Indexmiete tritt jedoch nicht automatisch (wie beispielsweise bei einer Staffelmiete) ein, da insoweit der Mietende verpflichtet wäre, selbst die Entwicklung des Index zu verfolgen. Die Mieterhöhung ist daher ohne eine entsprechende Mieterhöhungserklärung noch nicht eingetreten.

Bei Indexmieten ist darüber hinaus zu beachten, dass Kosten für etwaige wohnwertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen (gemäß § 559 BGB) in der Regel nicht umgelegt werden können; es sei denn, es handelt sich um eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 Alt. 4 BGB wegen baulicher Änderungen, die der Vermieter beispielsweise aufgrund von gesetzlichen Vorschriften zum Klimaschutz, Energieeinsparung et cetera nicht zu vertreten hat. Zusätzlich kann eine Betriebskostenmieterhöhung nach § 560 BGB möglich sein. Insofern sind die Möglichkeiten für Vermietende, Mieterhöhungen über den Preisindex hinaus auszusprechen, stark begrenzt.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund des größeren gesetzlichen Spielraums für die Mietpreisgestaltung und der daraus resultierenden Möglichkeit einer steigernden Wirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ein Anstieg im Hinblick auf den Abschluss von Indexmietverträgen zu verzeichnen. Die Mietenspiegelerhebungen der letzten sieben Jahre haben insoweit eine Steigerung des Anteils der Mieterhöhungen, die auf Indexmietverträge zurückgehen, ergeben. So betrug der Anteil der Indexmietverträge 2015 3,6 Prozent. Für 2021 betrug der Anteil der Indexmietverträge 8 Prozent, mithin eine Verdopplung des Anteils.

Angesichts der aktuellen Entwicklung des Verbraucherpreisindex und der zu erwartenden doppelten Belastung der Mieter:innen soll Hamburg sich im Rahmen der anstehenden Mietrechtsreformen auf Bundesebene in geeigneter Weise einbringen, um bundesrechtlichen Anpassungsbedarf bei Indexmietverträgen zu ermöglichen. Eine geeignete Möglichkeit kann die Anwendung einer angemessenen Kappungsgrenze auch bei Indexmieten sein.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. sich im Bundesrat für eine Anpassung der rechtlichen Grundlage im BGB bei Indexmietverträgen einzusetzen und dabei zu prüfen, inwieweit eine Kappungsgrenze auch bei Indexmieten eingeführt werden kann sowie eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden kann, um Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen infolge von steigender Inflation zu begrenzen;
2. der Bürgerschaft bis zum 31. März 2023 zu berichten.