

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 30.08.2022

Antragsteller: Stadtvertretung/Fraktionen  
/Beiräte  
Bearbeiter/in: Mitglied der  
Stadtvertretung Stephan  
Martini (ASK)  
Telefon:

**Antrag  
Drucksache Nr.**

00559/2022

**öffentlich**

## Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

## Betreff

Mieterhöhungen reduzieren! Senkung der Kappungsgrenze in Schwerin auf 15 %

## Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt eine Senkung der Kappungsgrenze in Schwerin auf 15 % für die Dauer von 5 Jahren. Der Oberbürgermeister wird dazu aufgefordert entsprechend auf eine Rechtsverordnung durch die Landesregierung hinzuwirken.
2. Der Oberbürgermeister wird des Weiteren gebeten sich mit kommunalen Wohnungsunternehmen dahingehend zu beraten, ob, wie und unter welchen Umständen ein kommunaler Mietpreisdeckel umsetzbar ist.
3. Der Oberbürgermeister wird die Stadtvertretung über die Ergebnisse zu 1. und 2. im Rahmen der Mitteilungen des Oberbürgermeisters berichten.

## Begründung

Wenn der Vermieter einer Wohnung ein Verlangen auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung aussprechen will, muss er die Kappungsgrenze beachten. Diese besagt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als einen bestimmten Prozentsatz steigen darf. Grundsätzlich liegt dieser Wert bei 20 Prozent (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Abgesehen von der Kappungsgrenze ist der Vermieter bei einer Mieterhöhung durch die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt, die etwa durch den Mietspiegel, ein Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen nachgewiesen werden kann.

In Gebieten (Städten), in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, gilt eine Kappungsgrenze von 15 Prozent. Die hierfür in Betracht kommenden Städte müssen von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt werden.

Gesetzliche Grundlage zur Senkung der Kappungsgrenze:

Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten nach § 556d und § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung - MietBgKaLVO M-V) vom 13.9.2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 359)

Mehrfach wurden Regelungen zur Senkung der Kappungsgrenze gerichtlich überprüft und als rechtmäßig bestätigt. Der Bundesgerichtshof hat die [Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung für verfassungsgemäß befunden](#) (BGH, Urteil v. 4.11.2015, VIII ZR 217/14).

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen: ---

nein

**Anlagen:**

keine

gez. Stephan Martini  
Mitglied der Stadtvertretung (ASK)