

# Endlich! Kappungsgrenzenverordnung ab 1. Mai 2024 in Kraft

Einige Mietende können sich noch daran erinnern, als sich die damalige Landesregierung im Jahr 2019 dazu entschied, die Kappungsgrenzenverordnung für Schleswig-Holstein auslaufen zu lassen. Für viele Mietrechtler war der Schritt nicht nur nicht nachvollziehbar, sondern stellte den Verlust eines wirksamen mietregulierenden Instruments dar. Der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein sprach sich damals gegen ein Auslaufenlassen aus und zeigte auch die damit einhergehenden Gefahren auf.

An dieser Stelle sei kurz erklärt, was unter der Kappungsgrenzenverordnung zu verstehen ist. Grundsätzlich gilt, dass Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent im Rahmen einer Vergleichsmieterhöhung angehoben werden dürfen (vgl. § 558 BGB).

## Länder können Gebiete bestimmen

Der Gesetzgeber bietet jedoch die Möglichkeit, dass die maximale Erhöhung auf 15 Prozent reduziert werden kann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Zudem werden die Landesregierungen ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren – mit der Option auf Verlängerung – zu bestimmen.

Obwohl der Argumentation der Wohnungswirtschaft, die Kappungsgrenzenverordnung bringe nichts, immer entgegnet wurde, dass dies nicht stimmt, da die Reduzierung der maximalen Erhöhung von 20 auf 15 Prozent sehr wohl unmittelbare Auswirkungen auf die Bestandsmietenentwicklung hat, entschied sich die Landesregierung dafür, die Verordnung auslaufen zu lassen, obwohl keine vergleichbaren Instrumente auf den Weg gebracht wurden.

In den darauffolgenden Jahren wurde der DMB-Landesverband Schleswig-Holstein nicht müde, der Landesregierung und den im Landtag vertretenen Parteien die Notwendigkeit der Wiedereinführung der Kappungsgrenzenverordnung aufzuzeigen. Daher waren wir guter Hoffnung, als das Thema im Koalitionsvertrag zwischen der CDU und den Grünen verankert wurde.

Nun, fast zwei Jahre nach der Landtagswahl, hat die Landesregierung die Kappungsgrenzenverordnung verabschiedet, sie trat am 1. Mai dieses Jahres in Kraft.

## 62 Gemeinden wurden aufgenommen

Positiv ist vor allem, dass die Verordnung nicht wie vorher in zwölf, sondern nun in 62 Gemeinden gilt. Folgende Gemeinden sind aufgenommen worden:

1. Ahrensburg,
2. Ammersbek,
3. Aumühle,
4. Bad Schwartau,

5. Bad Segeberg,
6. Bargfeld-Stegen,
7. Bargtheide,
8. Barsbüttel,
9. Bönningstedt,
10. Börnsen,
11. Büsum,
12. Dahme,
13. Elmshorn,
14. Fehmarn,
15. Flensburg,
16. Geesthacht,
17. Glinde,
18. Grömitz,
19. Groß Grönu,
20. Großenbrode,
21. Halstenbek,
22. Hasloh,
23. Heikendorf,
24. Heiligenhafen,
25. Helgoland,
26. Henstedt-Ulzburg,
27. Hohwacht (Ostsee),
28. Hörnum (Sylt),
29. Kaltenkirchen,
30. Kampen (Sylt),
31. Kellenhusen (Ostsee),
32. Kiel,
33. Laboe,
34. List auf Sylt,
35. Lübeck,
36. Neustadt in Holstein,
37. Norderstedt,
38. Oststeinbek,
39. Pinneberg,
40. Quickborn (Kreis Pinneberg),
41. Ratekau,
42. Reinbek,
43. Reinfeld (Holstein),
44. Rellingen,
45. Scharbeutz,
46. Schenefeld (Kreis Pinneberg),
47. Schönberg (Holstein),
48. Siek,
49. Sierksdorf,
50. Stockelsdorf,
51. Sylt,
52. Timmendorfer Strand,
53. Trappenkamp,

54. Trittau,
55. Uetersen,
56. Wedel,
57. Wenningstedt-Braderup (Sylt),
58. Wentorf bei Hamburg,
59. Wittdün auf Amrum,
60. Wohltorf,
61. Wrixum,
62. Wyk auf Föhr.

Auch wenn die aktuelle Auflistung deutlich mehr Gemeinden berücksichtigt als zuletzt, gibt es immer noch solche, die trotz eines angespannten Wohnungsmarktes immer noch nicht berücksichtigt werden (zum Beispiel Eckernförde).

## Weitere Instrumente zur Mietregulierung nötig

Zugleich möchten wir festhalten, dass, auch wenn der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein die Wiedereinführung der Kappungsgrenzenverordnung befürwortet, es weiterer mietregulierender Instrumente bedarf, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Insofern sprechen wir uns auch weiterhin für die Wiedereinführung der Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein aus, die eine Drosselung der Neuvermietungsflächen bedeuten würde.

Die Kappungsgrenzenverordnung findet für alle Mieterhöhungen Anwendung, die Mietenden nach dem 1. Mai 2024 zugehen. Wir raten Betroffenen daher, sich bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens beim örtlichen Mieterverein beraten zu lassen. ■

## Kieler Mieterverein wird 110 Jahre alt



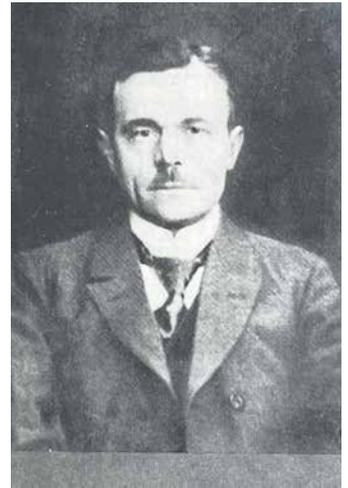
Erste Ausgabe der Vereinszeitung

Vor 110 Jahren, am 9. Juli 1914, gründeten Mieter aus der Not heraus den Kieler Mieterverein. Ihm stand Gustav Mallwitz vor. Die Erkenntnis des Büroangestellten, dass nur ein starker Verein bzw. eine starke Vereinigung

Druck auf die Stadt ausüben könne, führte zur Gründung des Vereins. Bereits nach der Gründungsversammlung traten einige hundert Mitglieder bei. Im Laufe der Jahre sind viele dazugekommen, so dass der Mieterverein nach

110 Jahren über 15.000 Mitglieder zählt.

Die ersten Mitglieder mussten sich nicht nur mit schwierigen Wohnverhältnissen und uneinsichtigen Eigentümern herummärgern, sondern hatten auch noch den Ersten Weltkrieg zu bewältigen, der ihnen zum Teil nicht nur die Häuser, sondern noch so vieles mehr nahm. Unter diesen Gesichtspunkten war die Gründung des Vereins sowie die Erstellung der ersten Mieter-Zeitung ein Meilenstein. Betrachtet man die Entwicklung der Mieten und der Politik in Schleswig-Holstein heute, kann man sagen, dass sich nach 110 Jahren zwar die Zeiten, aber nicht die Themen geändert haben. Daher tritt der Kieler Mieterverein weiter für Schaffung von be-



Gustav Mallwitz, erster Vorsitzender des Mietervereins

zahlbarem Wohnungsbau und gegen Häuser- und Bodenspekulationen ein und verspricht allen Mitgliedern, auch in den nächsten 110 Jahren die Mieterrechte in Schleswig-Holstein zu stärken und voranzutreiben. ■

## Bitte um Ihre Mithilfe bei der Erstellung von Betriebskostenspiegeln



Liebe Mitglieder, seit einiger Zeit bietet der DMB über <https://mieterbund.de/service/betriebskostencheck/> Mietenden die Möglichkeit, die Höhe ihrer Betriebskosten ins Verhältnis zu Durchschnittswerten einzelner Betriebskostenpositionen zu setzen. Das anonymisierte Verfahren bietet zum einen die Möglichkeit, zu erken-

nen, welche Kosten überdurchschnittlich sind. Zum anderen kann, wenn genug Menschen mitmachen, auf dieser Grundlage nicht nur der jährliche bundesweite Betriebskostenspiegel erstellt werden, sondern bei ausreichender Teilnahme aus einzelnen Regionen auch ein solcher für Schleswig-Holstein und ggf. auch für

einzelne in unserem Bundesland gelegene Städte.

Zwar haben Betriebskostenspiegel vor Gericht keine Beweiskraft, dennoch sind sie sehr nützlich, um einordnen zu können, wann eine Beleg-

einsicht erfolgversprechend sein kann. Wir möchten Sie daher ermutigen, die Daten Ihrer Betriebskostenabrechnungen dort einzutragen und bedanken uns vorab herzlich. ■

## Postbankkonto des Mietervereins gekündigt

Liebe Mitglieder des Kieler Mietervereins, aus Kostengründen hat sich der Kieler Mieterverein entschieden, das Postbankkonto mit der IBAN DE60 2001 0020 0022 4912 07 zum 31. Januar 2024 zu kündigen. Sofern Sie dieses Konto in der Vergangenheit für Zahlungen an den Verein genutzt haben sollten, dürfen wir Sie bitten, diese künftig an das Konto bei der Förde Sparkasse, IBAN DE21 0501 7000 0043 1312 zu leisten.

Vielen Dank! ■