



Bayerischer Städtetag Postfach 100254 80076 München

Per E-Mail: katrin.herresthal@stmj.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Frau
Dr. Katrin Herresthal
80097 München

Referent
Telefon
Telefax
E-Mail

Florian Gleich
089 290087-30
089 290087-70
florian.gleich@bay-staedtetag.de

Az.
Nr.

A 660/01-001
333/11 GI/Wa

Datum

6. Mai 2019

**Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MiSchuV)
Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit Wohnungsmärkten in
Bayern vom Institut Wohnen und Umwelt; Ihr Zeichen: D4a-6220-I-14097/2018**

Sehr geehrte Frau Dr. Herresthal,

vielen Dank für die Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände bereits in diesem frühen Stadium der Überarbeitung der Mieterschutzverordnung. Wir haben Ihr Anliegen für unsere Mitglieder zusammengefasst und diesen die Möglichkeit eingeräumt, begründete Tatsachen für ein Abweichen vom Gutachterergebnis vorzutragen. Hierfür haben wir uns für eine Bündelung gerne zur Verfügung gestellt.

Uns sind einzelne Meldungen von Städten zugegangen, die sich mit der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gebietskulisse ausdrücklich einverstanden erklärt haben. Wir sind so verblieben, dass eine Stellungnahme unserer Mitglieder nicht als erforderlich gesehen wurde, wenn sich diese mit der gutachterlich ermittelten Lage einverstanden erklärt haben.

Darüber hinaus hat uns eine begründete Stellungnahme der Stadt Dorfen erreicht (**Anlage**). Hier bitten wir um eine wohlwollende Prüfung des fundierten Vorbringens der Stadt mit dem Ergebnis, diese in die Gebietskulisse aufzunehmen.

Schließlich möchten wir darauf hinweisen, dass uns vereinzelt eine nicht mit Zahlen belegbare Unzufriedenheit über die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gebietskulisse erreicht hat. Diese möchten wir nicht verschweigen: Mancherorts sieht man die Größenverhältnisse der Städte und Gemeinden und die Problemlagen in unterschiedlichen Gemeindegrößen nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gelte besonders für die im Gutachten enthaltenen Übersprungeffekte. In Gemeinden mit einem hohen Anteil „nicht gewerbsmäßig“ vermieteter Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern wird befürchtet, dass die Geltung der Mietpreisbremse dazu führen könnte, dass die Bereitschaft dieser Vermieter, Einliegerwohnungen zu vermieten angesichts steigender Vorgaben und Einschränkungen sinken könnte. Ständig und stark ansteigende Mietzinsen würden dort nicht beobachtet, jedoch könnte eine Mietpreisbremse Anschlag sein, entgegen der bisherigen Gewohnheiten Mietzinsen vorgezogen anzuhängen. Dies ist natürlich ein Kritikpunkt, der von den Kommunen zu einem gewichtigen Teil an

die Bundesgesetzgebung zu richten ist. Auch – so wird kritisiert – entsteht ein faktischer – wenngleich nicht rechtlicher – Druck, einen Mietspiegel zu erstellen, um die Folgen einer Mietpreisbremse für Vermieter und Mieter einschätzen zu können. Einzelne Kommunen haben aber mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse bewusst entschieden, keinen Mietspiegel einzuführen. Die Zurückhaltung dieser Kommunen, dieser Unzufriedenheit durch ein konkretes Vorbringen Ausdruck zu verleihen, ist darin begründet, dass es diesen in der Kürze der Zeit schwerfällt, die gutachterlich ermittelten Zahlen durch eigene zu widerlegen.

Aus Anlass Ihres Hinweises im Anschreiben, dass das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu gegebener Zeit hinsichtlich der Überprüfung der Gebietskulisse für das sog. Benennungsverfahren nach Art. 5 BayWoBindG auf uns zukommen werde, weisen wir darauf hin, dass einzelne unserer Mitglieder ein großes Interesse bekundet haben, in die Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung, nicht aber in die für das Benennungsverfahren aufgenommen zu werden. Wir werden dies in dem künftigen Anhörungsverfahren einbringen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florian Gleich', with a stylized flourish at the end.

Florian Gleich

Anlage