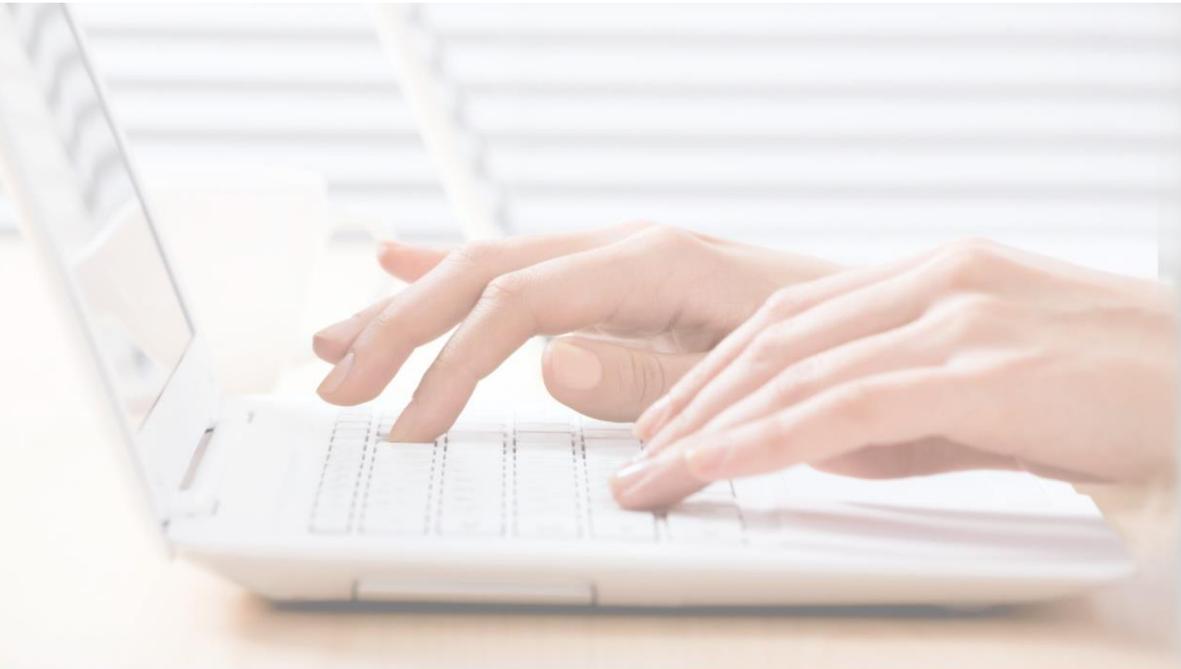




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Die Mieterschutzverordnung



Inhaltsverzeichnis

1. Verabschiedung der Mieterschutzverordnung	2
2. Die Regelungen im Einzelnen	2
2.1 Die Mietpreisbremse	2
2.2 Die Kappungsgrenze	3
2.3 Die Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB	3
3. Kritik an der Mieterschutzverordnung	4
3.1 Das Gutachten	4
3.2 Die Verordnung	4
4. Anlagen	6
4.1 Die Mieterschutzverordnung	6
4.2 Das Gutachten	7
4.3 Stellungnahme des Landesverbandes zum Gutachten	8
4.4 Das ergänzende Gutachten	9
4.5 Stellungnahme des Landesverbandes zum ergänzenden Gutachten	10



1. Verabschiedung der Mieterschutzverordnung

Der Ministerrat des Freistaates hat am 16. Juli 2019 die neue Mieterschutzverordnung beschlossen. Diese benennt nunmehr 162 bayerische Kommunen, in denen ab 7. August 2019 die Mietpreisbremse eingreifen wird. Der bayerische Justizminister Georg Eisenreich erhofft sich dadurch, dass sich Menschen mit „normalem“ Einkommen das Wohnen in Ballungsräumen weiterhin leisten können.

2. Die Regelungen im Einzelnen

2.1 Die Mietpreisbremse

Die Mieterschutzverordnung, die diesem Sonderrundschreiben beigelegt ist, bestimmt zum einen die 162 Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse ab 7. August 2019 gelten soll. In diesen Kommunen darf die Miethöhe bei Neuvermietung nach § 556d BGB lediglich 110 Prozent der ortsüblichen Miethöhe betragen.

Ausnahmen von dieser Regelung finden sich in § 556e f. BGB. Die erste Ausnahme hiervon ist die Berücksichtigung der höheren Vormiete. Lag die Miethöhe, die der vorherige Mieter schuldet, bereits über 110 Prozent der ortsüblichen Miethöhe, darf auch im neuen Mietverhältnis eine Miethöhe bis zur Höhe dieser Vormiete vereinbart werden.

Eine weitere Ausnahme bildet die sogenannte „kleine“ Modernisierung. Hat der Vermieter nämlich innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB durchgeführt, so darf die Miethöhe nach § 556d BGB um den Betrag einer (fiktiven) Modernisierungsumlage überschritten werden. Er ergibt sich damit folgende Berechnung: ortsübliche Vergleichsmiete ohne Berücksichtigung der Modernisierung + 10 Prozent + Modernisierungsumlage = Neumiete.

Die dritte Ausnahme greift, wenn es sich um die erste Vermietung seit dem 1. Oktober 2014 handelt. Wird die Wohnung seit diesem Datum zum ersten Mal genutzt und vermietet, ist die Wohnung für die Zukunft preisfrei und nicht an die Mietpreisbremse gebunden. Das gleiche gilt für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Allerdings ist bislang unklar, was mit „umfassend“ gemeint ist. Jedenfalls soll eine solche Modernisierung gegeben sein, wenn die Modernisierung so umfangreich ausgefallen ist, dass die Wohnung mit einer erstgenutzten Wohnung vergleichbar ist, denn dann sollen die gleichen Regelungen gelten, wie für eine nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzte Wohnung. Greift diese Ausnahme, ist dieses Mietverhältnis ebenso preisfrei. Aber Achtung: Die Preisfreiheit gilt hier entgegen der ersten Nutzung einer neuen Wohnung nur für die **erste** Nutzung nach der Modernisierung. Die nächste Vermietung hat sich dann wieder an der Mietpreisbremse zu orientieren.

Wichtig: Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes zum 1. Januar 2019 gelten Auskunftspflichten für den Vermieter, wenn dieser von den genannten Ausnahmen Gebrauch macht. So muss der Vermieter den Mieter vor Vertragsschluss in Textform über die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses unterrichten, wenn er sich auf eine höhere Vormiete beruft. Beruft er sich auf eine höhere Miethöhe wegen einer durchgeführten Modernisierung, muss der Vermieter den Mieter über



diese durchgeführte Modernisierung unterrichten. Das gleiche gilt für die erste Vermietung seit dem 1. Oktober 2014 und nach umfangreicher Modernisierung entsprechend. Hat der Vermieter diese Information nicht erteilt, darf er auch nur die ortsübliche Miete plus zehn Prozent verlangen. Holt er die Information nach, kann er erst zwei Jahre danach die erhöhte Miete verlangen. Hat der Vermieter lediglich die falsche Form (beispielsweise mündlich) gewählt, gilt die höhere Miete ab der Nachholung der Information in Textform. Es empfiehlt sich demnach für den Vermieter, der von einem dieser Ausnahmen Gebrauch machen möchte, den entsprechenden Hinweis bereits im Mietvertrag **vor der Unterschriftenzeile** vorzunehmen.

Ist der Mieter der Meinung, die vereinbarte Miete entspricht nicht der von der Mietpreisbremse vorgegebenen Miete, muss er dies dem Vermieter gegenüber rügen. Hat der Vermieter von keinen der vier oben genannten Ausnahmen Gebrauch gemacht oder machen könne, reicht hierfür eine einfache Rüge aus. Das bedeutet, es ist ausreichend, wenn der Mieter Bedenken bei der Vereinbarkeit der Miethöhe mit der Mietpreisbremse äußert. Hatte sich der Vermieter auf eine der Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen und hierüber auch wirksam informiert, so muss der Mieter die Höhe der Miete qualifiziert rügen. Das heißt, er muss jedenfalls Stellung zu den Angaben des Vermieters machen und erklären, warum er die Miete trotzdem für zu hoch hält. Hat der Vermieter seine Auskunftspflicht dagegen nicht erfüllt, bleibt es beim einfachen Rügeerfordernis. Stellt sich heraus, dass die Rüge des Mieters berechtigt ist, schuldet er ab dem Zeitpunkt der Rüge nur noch die geringere Miete. Dies führt dazu, dass der Vermieter dem Mieter die ab diesem Zeitpunkt zu viel gezahlte Miete zurückbezahlen muss. Pläne des Bundesjustizministeriums sehen allerdings vor, diesen Zeitpunkt rückwirkend bis zum Vertragsschluss zu verlängern. Das würde bedeuten, dass der Vermieter, sofern die Rüge des Mieters berechtigt ist, die zu viel bezahlte Miete sei Vertragsschluss zurückzahlen müsste.

2.2 Die Kappungsgrenze

Die neue Mieterschutzverordnung hat aber auch Auswirkungen auf Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen. § 558 BGB sieht nämlich eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB darf sich die Miete in den durch die Mieterschutzverordnung bestimmten Kommunen innerhalb von drei Jahren lediglich um 15 Prozent erhöhen. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB oder die Anpassung der Betriebskosten nach § 560 BGB. Diese Regelung war zwar bislang schon in Bayern anwendbar, wird aber nunmehr durch die Mieterschutzverordnung auf weitere Kommunen ausgedehnt.

2.3 Die Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB

Gleiches gilt für die Sperrfrist nach § 577a BGB. Dieser regelt die Sperrfrist, insbesondere für Eigenbedarfskündigungen, bei Erwerb von vermieteten Wohnungseigentum. Demnach kann ein Erwerber, der eine Eigentumswohnung kauft, die erst nach Überlassung an den dort lebenden Mieter in Wohnungseigentum geteilt wurde, eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren aussprechen. In den 162 bayerischen Kommunen, die durch die Mieterschutzverordnung benannt werden, erhöht sich diese Frist auf bis zu zehn Jahre. Achtung: § 577a BGB gilt laut BGH analog auch für real geteilte Grundstücke.



3. Kritik an der Mieterschutzverordnung

3.1 Das Gutachten

Die Begründung der Mieterschutzverordnung beruht fast wortwörtlich auf einem Gutachten, das das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag der Staatsregierung erstellt hat. Dieses Gutachten, das diesem Sonderrundschreiben beiliegt, sollte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmen. Faktoren hierfür waren deutlich stärker steigende Mieten als in Bundesdurchschnitt, die deutliche Überschreitung der durchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte, eine steigende Nachfrage, ohne dass für mehr Angebot gesorgt wird, sowie geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Um die Erfüllung dieser Kategorien zu prüfen, wurde teilweise auf Angebotsmieten aus Online- oder Printmedien zurückgegriffen. Ein Schritt, der durchaus fragwürdig scheint. Immerhin kann sich ein Vermieter, der eine Mieterhöhung durchführen will, auch nicht auf Angebotsmieten von immoscout24 oder ähnlichen Webseiten berufen, ohne dass dies von den Gerichten regelmäßig kassiert wird.

Außerdem stellte das Gutachten in den meisten der 162 Kommunen eine geringe Neubautätigkeit dar. Dass dies aber auf viele Faktoren zurückzuführen ist, die die Mietpreisbremse nicht beseitigen kann (volle Auftragsbücher der Fachhandwerker, kaum vorhandenes Bauland usw.), wird nicht berücksichtigt.

Haus & Grund Bayern hat zu diesem Gutachten und zu dem später erschienenen ergänzenden Gutachten jeweils eine Stellungnahme abgegeben und unter anderem diese Vorgehensweisen bemängelt. Die Stellungnahmen finden Sie ebenfalls diesem Sonderrundschreiben beigelegt. Leider fanden unsere Einwendungen kaum bis gar kein Gehör. Das ergänzende Gutachten sowie die Begründung der Verordnung erwähnen diese zwar, schenken ihnen aber bedauerlicher Weise kaum Aufmerksamkeit. Interessanterweise wurde den Gemeinden mehr Aufmerksamkeit geschenkt, die zunächst nicht unter den Anwendungsbereich der Verordnung fallen sollten. Aufgrund deren Stellungnahmen wurden beispielsweise Manching, Pfaffenhofen a.d. Ilm und Kaufbeuren in die Mieterschutzverordnung aufgenommen.

3.2 Die Verordnung

Immerhin hat der Landesgesetzgeber wohl den Umstand verstanden, dass durch die Mietpreisbremse die Wohnungsknappheit nicht verringert werden kann. Doch die in der Verordnungsbegründung genannten Vorhaben zur tatsächlichen Verringerung sind völlig unzureichend. Da wird beispielsweise über Wohnraumförderung für Studierende oder Staatsbedienstete nachgedacht. Wie das die Situation der anderen Mieter mit „normalen“ Einkommen, wie sie der Justizminister nennt, verbessert werden soll, ist fragwürdig.

Beim wichtigsten Punkt, der Baulandaktivierung, belässt es die Staatsregierung bei einem Appell an die zugegebenermaßen hierfür zuständigen Kommunen, nun doch endlich mit der Ausweisung von Bauland zu beginnen. Anreize für die Neubautätigkeit? Möglichkeiten der Nachverdichtung? Vereinfachung des Dachgeschossausbaus? Fehlanzeige!



Einziges Lichtblick bisher: Die Verordnung sieht eine Laufzeit bis 31. Juli 2020 vor. Allerdings ist es unwahrscheinlich, dass die Verordnung tatsächlich zu diesem Datum außer Kraft tritt. Das Bundesjustizministerium plant bereits eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 und auch der bayerische Justizminister Eisenreich hat bereits in seiner Pressemeldung zur Mieterschutzverordnung mitgeteilt, für eine Verlängerung über 2020 hinaus zu sein.

Eine Möglichkeit zur Stellungnahme zur neuen Mieterschutzverordnung gibt es nicht. Allerdings hat sich der Landesverband noch einmal persönlich an den zuständigen Staatsminister der Justiz, Eisenreich, gewandt.



4. Anlagen

4.1 Die Mieterschutzverordnung

400-6-J

**Verordnung
zur Festlegung des Anwendungsbereichs
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

(Mieterschutzverordnung – MiSchuV)

vom 2019

Auf Grund des § 556d Abs. 2 Satz 1, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

**Anwendungsbereich
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

¹Die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 oder § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist, bestimmen sich jeweils nach der Anlage. ²Die Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 577a Abs. 1 und 1a BGB beträgt zehn Jahre.

§ 2

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

[Zum Öffnen des Dokuments](#)

[Hier klicken](#)



4.2 Das Gutachten



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

**Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
in Bayern**

Stand: 18.02.2019

Eine Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz

Darmstadt, 18.02.2019

Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS
Ines Weber, M.A.
Dr. Christian von Malottki

[Zum Öffnen des Dokuments
Hier klicken](#)



4.3 Stellungnahme des Landesverbandes zum Gutachten



Stellungnahme von Haus & Grund Bayern zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

1. Die Mietpreisbremse im Freistaat Bayern

Wir begrüßen es, dass zur Identifizierung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nun ein ausführliches Gutachten vorgelegt wird, und wir die Möglichkeit haben, dazu Stellung zu nehmen. Allerdings nehmen wir mit Bedauern zur Kenntnis, dass die Mieterschutzverordnung neu erlassen werden soll. Nachdem die privaten Eigentümer bereits seit Jahren die Einschränkungen der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 BGB sowie die verlängerten Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlungen nach § 577a Abs. 2 BGB tragen müssen, wird nun durch den Neuerlass der Mieterschutzverordnung auch die sog. Mietpreisbremse nach 556d-556 g BGB erneut in Bayern in Kraft gesetzt. Damit müssen die privaten Vermieter weitere umfassende Eingriffe in den Vermietungsprozess hinnehmen, die wiederum zu ihren Lasten gehen.

Viele Gründe sprechen gegen die (Wieder-)Einführung der Mietpreisbremse. Dazu gehören folgende:

- In verschiedenen Bundesländern ist die Entscheidung gefallen, die Mietpreisbremse wieder abzuschaffen, weil sie nicht die erforderlichen Effekte bringen kann.
- Es existieren diverse Studien, unter anderem auch vom Wissenschaftlichen Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums für Wirtschaft und Energie, die sogar die ersatzlose Streichung der Mietpreisbremse fordern, da sie nicht die gewünschten Erfolge einbringen wird.
- Durch die Mietpreisbremse wird keine einzige Wohnung gebaut. Im Gegenteil werden mögliche Investoren von Investitionen in den Wohnungsbau abgeschreckt. Zwar wird immer wieder argumentiert, dass die Neubaumieten vom Geltungsbereich der Regulierung ausgenommen sind. Doch zumindest für private Investoren wirkt die Mietpreisbremse abschreckend, stellt sie doch klar und deutlich fest, dass der Gesetzgeber sich nicht scheut, in wirtschaftliche Zusammenhänge massiv einzugreifen.
- Die Mietpreisbremse und andere regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt werden immer wieder nicht nur durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, sondern auch mit der besonderen Bedeutung des Wohnens begründet. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums erfüllen Eigentümer täglich durch die strengen Regelungen des Mietrechts, die Kündigungen fast unmöglich werden lassen oder Mieterhöhungen stark einschränken.

Die besondere existenzielle Bedeutung des Wohnens ist unbestritten. Doch auch andere „Güter“ haben für das Leben der Menschen eine besondere existenzielle Bedeutung. In diesen Bereichen werden Preissteigerungen kommentarlos akzeptiert, etwa bei Strompreisen, Benzinpreisen und vielem mehr. Niemand kommt auf die Idee, diese Preise durch eine Preisbremse zu begrenzen.



4.4 Das ergänzende Gutachten



Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

**Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
in Bayern
Beurteilung der Stellungnahmen der Städte und Gemeinden**

Stand: 27.5.2019

Darmstadt, 27.5.2019

Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS

[Zum Öffnen des Dokuments](#)
[Hier klicken](#)



4.5 Stellungnahme des Landesverbandes zum ergänzenden Gutachten

Stellungnahme von Haus & Grund Bayern zum ergänzenden Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

1. Die Bestimmung neuer angespannter Wohnungsmärkte

In dem ergänzenden Gutachten werden die Gemeinden Kaufbeuren, Manching und Pfaffenhofen a.d. Ilm nunmehr auch als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eingeordnet. Dass diese Einordnung lediglich auf die Stellungnahmen der jeweiligen Gemeinden zurückgeht halten wir für bedenklich.

Darüber hinaus ist es interessant, dass die Gemeinde Kaufbeuren angegeben hat, die Neubautätigkeit sei aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten unzureichend. Dass die Gemeinde unter anderem deshalb in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fallen soll, sehen wir äußerst kritisch. Denn die Mietpreisbremse kann nicht für mehr Bauland sorgen. Dies kann einzig und allein die Gemeinde selbst, indem sie neues Bauland ausweist. Den Mangel hieran haben wir bereits in unserer ersten Stellungnahme erwähnt.

Die Gemeinde Manching nimmt in ihrer Stellungnahme, laut dem Gutachten Bezug, auf Mietpreissteigerungen des größten Vermieters sowie auf Angebotsmieten auf Internetportalen. Auch dieses Vorgehen ist äußerst bedenklich. Die Mietbelastung nur anhand von Mietpreissteigerungen eines großen Vermieters fest zu machen lässt die anderen, insbesondere die privaten Vermieter, völlig außer Acht, die meist eine Miete verlangen, die deutlich unter der ortsüblichen liegt. Zu der Verwendung von Angebotsmieten haben wir bereits in unserem ersten Gutachten Stellung bezogen. Zur Vermeidung von Wiederholungen soll hier nur noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Mieten auf Internetportalen um Angebotsmieten handelt. Es ist nicht gesichert, dass diese Mieten letztendlich auch so vereinbart werden. An dieser Stelle sei auch noch einmal der Hinweis erlaubt, dass Angebote auf Internetportalen als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung genau aus diesem Grund vor den Instanzgerichten bislang keine Aussagekraft zugesprochen bekommen haben.

Gleiches gilt für die Gemeinde Pfaffenhofen, die auch auf Angebotsportale verweist. Diese Bewertung fließt scheinbar ungeprüft in das ergänzende Gutachten ein. Darüber hinaus weist auch in diesem Fall die Gemeinde auf die Baulandknappheit hin. Es sei auch hier nochmal der Hinweis gestattet, dass die Mietpreisbremse kein Bauland schaffen wird. Nur wenn die Gemeinden Bauland ausweisen, kann die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden. Erst dann kann die Wohnungsknappheit überhaupt zurückgehen. Die Mietpreisbremse kann hier nicht weiterhelfen.

2. Die Beurteilung unserer Stellungnahme im ergänzenden Gutachten

Der Beurteilung des ergänzenden Gutachtens im Punkt 10.3 können wir nur teilweise zustimmen. Es mag zwar richtig sein, dass der angespannte Wohnungsmarkt sich nur dann beruhigen kann, wenn die Neubautätigkeit die Wohnungsnachfrage übersteigt. Doch genau dafür ist die Mietpreisbremse kein Hilfsmittel. Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme gezeigt, ist bereits bekannt, dass die Mietpreisbremse die mit ihr