



GEMEINDE BAD FEILNBACH

Gemeinde Bad Feilnbach, Rathausplatz 1, 83075 Bad Feilnbach

Staatsministerium des Inneren

Per Mail:

Maximilian.Engelbrecht@stmi.bayern.de
wolf-amelung.boehm@stmi.bayern.de

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
AL-684

Sachbearbeiter/in:
Andreas Lukas

E-Mail:
andreas.lukas@bad-feilnbach.de

Zimmer-Nummer: 18

Telefon/Fax: (08066) 8 87-54 / -50

Datum: 30.08.2021

Mieterschutzverordnung Neufassung; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bad Feilnbach hat ihre Anhörung zur Neufassung der Mieterschutzverordnung erhalten.

Im Ortskern der Gemeinde Bad Feilnbach werden in den nächsten Jahren ca. 130 neue Wohneinheiten geschaffen. Es handelt sich im Wesentlichen dabei um 2 große Grundstücke, die im Geschosswohnungsbau bebaut werden. Die Baugenehmigungen sind bereits erteilt, die ersten Bautätigkeiten sind bereits erfolgt.

Hiermit möchten wir sie bitten oben stehenden Sachverhalt in ihren Überlegungen zur Neufassung einfließen zu lassen:

Mit freundlichen Grüßen

Anton Wallner,
1. Bürgermeister,
Gemeinde Bad Feilnbach

Öffnungszeiten:

Mo: 8.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 16.00 Uhr

Di, Mi, Fr: 8.00 bis 12.00 Uhr

Do: 9.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 18.00 Uhr

Telefon:

08066/887-0
Telefax
08066/887-50

Internet, E-Mail:

www.bad-feilnbach.de
poststelle@bad-feilnbach.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
IBAN: DE07 7115 0000 0000 0850 50
BIC: BYLADEM1ROS
meine Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE26 7116 0000 0002 6004 47
BIC: GENODEF1VRR

Gläubiger-ID: DE26ZZZ00000219206



Amtschef

Bayerisches Staatsministerium der Justiz • 80097 München

Per E-Mail:

An den
Ersten Bürgermeister
der Gemeinde Bad Feilnbach
Herrn Anton Wallner
Rathausplatz 1
83075 Bad Feilnbach

Sachbearbeiter
Herr Dr. Engelbrecht

Telefon
(089) 5597-2512

Telefax
(089) 5597-1813

E-Mail
Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
	D5 - 6220 - I - 7607/2021	20. Juli 2021

Neuerlass der Mieterschutzverordnung

Anhörung zur Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Anlagen:

- 1 Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 15. Mai 2021
- 1 Tabellarische Übersicht der ein- und ausgestuften Gemeinden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

das Bayerische Staatsministerium der Justiz bereitet derzeit eine Aktualisierung der Mieterschutzverordnung vor. Dadurch wird u. a. neu bestimmt, in welchen Städten und Gemeinden in Bayern die sog. Mietpreisbremse zur Anwendung kommt. Zu diesem Zweck wurde ein Neugutachten zur Identifizierung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern erstellt.

Mit dem vorliegenden Schreiben erhalten diejenigen Städte und Gemeinden, deren Einstufung sich im Neugutachten gegenüber der bisherigen Mieterschutzverordnung geändert hat oder die im Verfahren zum Erlass der geltenden Mieterschutzverordnung Stellungnahmen abgegeben haben, unmittelbar Gelegenheit, zu den im Gutachten statistisch ermittelten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Stellung zu nehmen. Die übrigen Gemeinden werden über die kommunalen

Spitzenverbände zu den Ergebnissen des Gutachtens angehört. Auf diese Weise soll vor allem sichergestellt werden, dass gegebenenfalls abweichende örtliche Erkenntnisse zur Wohnungsmarktsituation in den Festsetzungen der Mieterschutzverordnung Berücksichtigung finden.

Im Einzelnen:

1. Hintergrund

Um den weiteren Mietenanstieg in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu dämpfen, hat der Gesetzgeber mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 die sog. Mietpreisbremse in den §§ 556d bis 556g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verankert. Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf demnach in den Städten und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse eingreift, die vereinbarte Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 % überschreiten.

Die Mietpreisbremse kommt nur in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ zur Anwendung. Der Gesetzgeber hat in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Neben dem räumlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse konkretisiert diese Verordnung auch diejenigen Gebiete, in denen die sog. gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 BGB) und die verlängerte Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a Abs. 2 BGB) zur Anwendung kommen.

Die Mietpreisbremse wurde in Bayern zum 1. August 2015 in Kraft gesetzt. Mit der aktuellen bayerischen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Juli 2019, in Kraft getreten am 7. August 2019, wurden die Gebiete in Bayern mit angespanntem Wohnungsmarkt neu bestimmt.

Nachdem die anfängliche Beschränkung der Mietpreisbremse auf eine Geltungsdauer von fünf Jahren mit dem Gesetz zur Verlängerung der Mietpreisbremse im April 2020 entfallen ist, wurde die MiSchuV vom 16. Juli 2019 mit Verordnung vom 16. Juni 2020 bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Auf die Verlängerung der MiSchuV soll nun, nach vollständiger Verfügbarkeit der

neu erhobenen Daten aus dem Mikrozensus 2018, eine Aktualisierung der MiSchuV zum 1. Januar 2022 folgen.

Die Aktualisierung der MiSchuV erfolgt, wie schon bislang, in einem zweistufigen Verfahren. Neben einer gutachterlichen Analyse der Wohnungsmärkte anhand statistischer Daten werden auch die örtlichen Erkenntnisse der Städte und Gemeinden, Landkreise und Verbände in die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt einbezogen.

2. Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Zur Vorbereitung der Neufassung der MiSchuV hat das Staatsministerium der Justiz beim Institut Wohnen und Umwelt (IWU) eine Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18. Februar 2019, das die Grundlage für die Gebietskulisse der geltenden MiSchuV bildet, in Auftrag gegeben. Die finale Fassung des Neugutachtens vom 15. Mai 2021 liegt diesem Schreiben in Anlage bei.

a) Methodik des Gutachtens

Um die Vergleichbarkeit und Konsistenz mit dem Erstgutachten sicherzustellen, wurden die anhand der gesetzlichen Kriterien sachverständig bestimmten Auswahlmethoden des Erstgutachtens für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in der Fortschreibung möglichst weitgehend übernommen und die Ergebnisse aufgrund aktueller Daten neu berechnet.

Zur Bestimmung, ob in einer Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, legt der Gutachter wie im Erstgutachten auf Basis der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien folgende fünf Indikatoren zugrunde: hohes Wohnungsdefizit, niedrige Leerstandsrate, starke negative Veränderung des Wohnungsüberhangs- bzw. -defizits, überdurchschnittliche Mietbelastungsquote und überdurchschnittliche Mietpreissteigerung. Sodann wird für sämtliche Gemeinden Bayerns unter Heranziehung sachverständig ermittelter Schwellenwerte geprüft, inwieweit die einzelnen Indikatoren durch Über- bzw. Unterschreiten der Schwellenwerte erfüllt sind. Zur abschließenden Einstufung der Gemeinden hat der Gutachter unter Berücksichtigung der statistischen Zusammenhänge Auswahlregeln festgelegt, welche Indikatoren kumulativ oder alternativ erfüllt sein müssen,

um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen entsprechend § 556d Abs. 2 BGB feststellen zu können.

In der Fortschreibung werden grundsätzlich die Schwellenwerte und Auswahlregeln des Erstgutachtens weiterverwendet. Eine Anpassung musste lediglich beim Indikator Mietbelastungsquote vorgenommen werden. Grund sind Veränderungen im Erhebungs- und Auswertungskonzept des Mikrozensus 2018 gegenüber dem Mikrozensus 2014 mit der Folge, dass für die Fortschreibung kein vollständig mit dem Erstgutachten vergleichbarer Datenbestand mehr zur Verfügung stand. Der Gutachter hat daher eine neue Berechnungsmethode gewählt, die eine möglichst gute Vergleichbarkeit mit dem Erstgutachten gewährleistet. Da sich nach dieser Methode rechnerisch niedrigere Mietbelastungsquoten ergeben, musste der Schwellenwert von 26 % auf 20 % herabgesetzt werden. Die Aussagekraft des Werts darüber, in welchen bayerischen Gemeinden die Haushalte durch die Mieten im Mittel überdurchschnittlich belastet sind, bleibt davon unberührt.

Weitere Einzelheiten zu den Berechnungs- und Auswahlmethoden können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden.

b) *Ergebnisse*

Auf dieser Grundlage identifiziert die Fortschreibung insgesamt 196 bayerische Gemeinden, die statistisch einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen (= 9,5 % aller Gemeinden). Dabei ergibt sich die Anspannungslage bei 13 Gemeinden aus dem sog. Übersprungseffekt, d. h. ihrer Umgebung mit überwiegend als gefährdet eingestuften Nachbargemeinden.

Im Vergleich zur aktuellen MiSchuV, deren Gebietskulisse insgesamt 162 Städte und Gemeinden (7,8 %) umfasst, werden 62 Städte und Gemeinden neu als gefährdet eingestuft, während bei 28 eine bislang bestehende Gefährdung entfallen ist. Wegen der Ergebnisse für die Städte und Gemeinden im Einzelnen wird auf S. 64 ff. und S. 113 ff. des Gutachtens sowie die beiliegende tabellarische Übersicht der ein- und ausgestuften Gemeinden Bezug genommen.

3. Einbeziehung örtlicher Erkenntnisse

Dem Staatsministerium der Justiz ist sehr daran gelegen, die Wohnungsmarkt-Expertise und örtlichen Erkenntnisse der Städte und Gemeinden, der kommunalen Spitzenverbände sowie der Mieter- und Eigentümerverbände in den Prozess der Neufassung der MiSchuV einzubeziehen.

Der Gutachter hebt hervor, dass sich die Wohnungsmarktsituation vor Ort aufgrund der hohen Dynamik der Wohnungsmärkte und der stets begrenzten Analysegenauigkeit statistischer Daten anders darstellen kann, als aus den statistischen Indikatoren ersichtlich wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Gutachter bei der Ermittlung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zwar auf die aktuellsten verfügbaren amtlichen Daten gestützt hat, diese Daten aber immer erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zur Verfügung stehen. Daher können z. B. eine aktuell erhebliche Neubautätigkeit oder starke Bevölkerungszuwächse oder -rückgänge in jüngster Zeit zu einer vom statistischen Ergebnis abweichenden Einschätzung der Wohnungsmarktsituation führen. Daneben können sich Abweichungen auch aus strukturellen Besonderheiten im Wohnungsmarkt einer Gemeinde ergeben, die in der statistischen Analyse nicht angemessen Berücksichtigung finden.

Liegen konkrete örtliche Erkenntnisse vor, die eine Abweichung von der analytischen Indikation rechtfertigen, sollen diese daher neben der analytischen Indikation berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass weitere Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt hinzukommen und bislang als solche eingestufte Gemeinden wieder entfallen können. Die vom Gutachter ermittelte Gebietskulisse ist deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht als abschließend zu betrachten.

Weitere Einzelheiten können den Ausführungen auf S. 73 f. des Gutachtens sowie unter Punkt A.III.1.f. der Begründung zur geltenden MiSchuV (abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayMiSchuV/true>) entnommen werden.

4. Weiteres Verfahren

Wie schon bei der vorangegangenen Aktualisierung der MiSchuV erhalten daher im nächsten Schritt der Bayerische Gemeinde-, Städte- und Landkreistag sowie die Verbände Haus & Grund Bayern und der Deutsche Mieterbund,

Landesverband Bayern Gelegenheit, zu den Ergebnissen der Fortschreibung Stellung zu nehmen. Zugleich tritt das Staatsministerium der Justiz direkt an diejenigen Städte und Gemeinden heran, deren Einstufung sich im Neugutachten gegenüber der bisherigen MiSchuV geändert hat oder die im Verfahren zum Erlass der geltenden MiSchuV Stellungnahmen abgegeben haben. Zudem wird das Gutachten auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz (<https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>) der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Nach Eingang der Stellungnahmen wird das Staatsministerium der Justiz gemeinsam mit dem Gutachter prüfen, ob bei den einzelnen Städten und Gemeinden aufgrund mitgeteilter örtlicher Erkenntnisse zur Wohnungsmarktsituation eine von der bisherigen Datenlage abweichende Einstufung vorzunehmen ist. Auf dieser Grundlage werden die Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abschließend bestimmt werden.

Selbstverständlich wird nach Fertigstellung eines Entwurfs der neuen MiSchuV eine nochmalige Gemeinde- und Verbändeanhörung durchgeführt. Nach den aktuellen Planungen soll die neue MiSchuV am 1. Januar 2022 in Kraft treten.

5. Veröffentlichung der Stellungnahmen

Um für die Öffentlichkeit größtmögliche Transparenz hinsichtlich des Normsetzungsverfahrens zur MiSchuV zu gewährleisten, ist beabsichtigt, neben dem Neugutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern auch die hierzu eingegangenen Stellungnahmen auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zu veröffentlichen, soweit von Seiten der stellungnehmenden Gemeinden und Verbände einer Veröffentlichung zugestimmt wird.

6. Gelegenheit zur Stellungnahme

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie,

- ggf. zu den Ergebnissen des Gutachtens Stellung zu nehmen und insbesondere abweichende örtliche Erkenntnisse zur Wohnungsmarktlage vorzutragen;

- bei Abgabe einer Stellungnahme auch mitzuteilen, ob mit einer Veröffentlichung der Stellungnahme auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz Einverständnis besteht (vgl. o. 5.).

Etwaige Stellungnahmen bitten wir bis spätestens

2. September 2021

an Herrn Regierungsdirektor Dr. Engelbrecht (Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de) und Herrn Staatsanwalt Dr. Böhm (wolf-amelung.boehm@stmj.bayern.de) zu übermitteln.

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Dr. Engelbrecht (Tel.: 089/5597-2512) oder Herr Dr. Böhm (Tel.: 089/5597-2081) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Dr. Frank Arloth
Ministerialdirektor