

Bayerisches Staatsministerium
der Justiz
Ministerialrätin
Frau Dr. Herresthal

Per Mail: Katrin.Herresthal@stmj.bayern.de

München, den 03.07.2019

Sehr geehrte Frau Dr. Herresthal,

vielen Dank für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.

1. Gebiete

Nach Rückfrage bei den von den Erweiterungen betroffenen bayerischen Mietervereinen teile ich mit, dass wir derzeit keine abweichende Einschätzung hinsichtlich der Beurteilung der Gemeinden haben.

2. Geltungsdauer

Die Verordnung wird vermutlich diesen Sommer 2019 in Kraft treten, soll aber am 31.07.2020 bereits wieder auslaufen:

Aus unserer Sicht ist somit die Mietpreisbremse nicht geeignet, ausreichend Wirkung zu entfalten.

Vor dem Hintergrund des Urteils des LG München I vom 06.12.2017 hatte die bis dahin gültige (?) Mietpreisbremse eine Laufzeit von knapp 2,5 Jahren.

Gehen wir von einem Inkrafttreten ab dem 01.08.2019 und einem Außerkrafttreten am 31.07.2020 aus, gibt es eine weitere Laufzeit von **einem** Jahr, insgesamt gab es dann seit Inkrafttreten der ersten (unwirksamen) Verordnung eine Gesamtlaufzeit von lediglich 3,5 Jahren.

§ 558 Abs. 3 S. 3 BGB regelt, dass die Gebieteverordnung für eine Laufzeit von höchstens 5 Jahren erlassen werden darf. Bei einer sodann gültigen Gebieteverordnung für die Dauer von 3,5 Jahren, ist hier jedenfalls noch Raum für eine längere Laufzeit von mindestens eineinhalb weiteren Jahren.

§ 556 d Abs.2 BGB regelt nämlich nicht, dass die Verordnung am 31.12.2020 außer Kraft treten muss.

**DMB Landesverband
Bayern e.V.**

Landesvorsitzende:
Beatrix Zurek

Geschäftsführerin:
Monika Schmid-Balzert
Syndikusanwältin

Hausanschrift:
Sonnenstraße 10
80331 München

Tel.: 089 / 890 57 38 - 0
Fax: 089 / 890 57 38 - 11

info@mieterbund-bayern.org
www.mieterbund-bayern.org

Geschäftszeiten:
Mo–Do 09:00–15:30 Uhr
Fr 09:00–13:30 Uhr

Amtsgericht München:
VR 5121

Bankverbindung:
GläubigerID:
DE85ZZZ00000521657
IBAN:
DE57 7015 0000 1003 1099 96
BIC:
SSKMDEMXXX

Aus unserer Sicht könnte gem. § 556 d Abs. 2 BGB die wirksame Verordnung jetzt mit einer Laufzeit von neu beginnenden 5 Jahren erlassen werden.

Wir gehen sogar noch weiter:

Der Landesgesetzgeber muss gem. § 556 d Abs. 2 BGB die Gebietsverordnung bis spätestens **31.12.2020** erlassen haben.

Der Landesgesetzgeber kann also – wenn maximaler Mieterschutz durch die Mietpreisbremse erzielt werden soll- nun eine Verordnung mit nur 17 Monaten Laufzeit (ausgehend von einem Inkrafttreten im August 2019) bis 30.12.2020 und dann eine weitere Verordnung mit einer Laufzeit von weiteren 5 Jahren mit Inkrafttreten am 31.12.2020 und Außerkrafttreten am 31.12.2025 erlassen.

Im BGB ist nur die zulässige Höchstdauer (5 Jahre) geregelt und der Zeitpunkt bis wann eine Verordnung erlassen worden sein muss – 31.12.2020 –, nicht aber die Anzahl der Verordnungen, die erlassen werden dürfen.

Daher regen wir an, zum jetzigen Zeitpunkt eine Verordnung mit einem Jahr Laufzeit und dann im Anschluss umgehend eine neue Verordnung mit einer 5-jährigen Laufzeit zu erlassen. Dies entspräche auch den Plänen der Bundesregierung, die Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre zu verlängern.

Sollten Sie diesem Anliegen nicht näher treten können, wäre es jedoch enorm wichtig, die Verordnung zumindest mit der Restlaufzeit von jedenfalls zulässigen 1,5 Jahren, also bis Ende Januar 2021 zu erlassen, um den Mietern auf den angespannten Märkten wenigstens etwas mehr Zeit zum „Luftholen“ zu verschaffen. Dies wäre ein wichtiges Signal in Richtung Mieterschaft, die bislang in Bayern mangels Wirksamkeit von der Mietpreisbremse keinen Gebrauch machen konnte. Somit konnte sich diese auch bisher nicht dämpfend auf den allgemeinen Wohnungsmarkt auswirken.

Das Anliegen, die Mieterschutzverordnungen zu synchronisieren muss hier hinter dem Mieterschutz zurückstehen.

3. Mit der Veröffentlichung unserer Stellungnahmen sind wir einverstanden.

Für Fragen stehen wir ggf. gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DMB Landesverband Bayern e.V.



Monika Schmid-Balzer
Geschäftsführerin
Syndikusanwältin