



**Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol, Bündnis 90/Die Grünen
zum Plenum vom 21. Januar 2019**

Nachdem trotz "Nachbesserungen" der Staatsregierung Zweifel an der Gültigkeit der Mieterschutzverordnung und damit an der Mietpreisbremse im Freistaat bestehen, frage ich die Staatsregierung, ob die verschärfte Mietpreisbremse seit 01.01.2019 im Freistaat gilt, bis wann die neue Mieterschutzverordnung im Freistaat in Kraft tritt und welche Kriterien zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten künftig gelten sollen?

Antwort durch das Staatsministerium der Justiz

Der Bundesgesetzgeber hat in § 556d Abs. 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung diejenigen Gebiete zu bestimmen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten) und in denen mithin die Vorschriften des BGB zur sog. Mietpreisbremse Anwendung finden. In Bayern wurde von dieser Verordnungsermächtigung zuletzt durch die Mieterschutzverordnung (MiSchV) vom 10. November 2015, die zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, Gebrauch gemacht. Die Vorschriften des BGB zur Mietpreisbremse finden daher auch in ihrer aktuellen Ausgestaltung durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018, das zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, in denjenigen bayerischen Städten und Gemeinden Anwendung, die in der MiSchV als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten benannt werden.

Aufgrund einer Einzelfallentscheidung des Landgerichts München I vom 6. Dezember 2017, deren Wirkung auf die Parteien des ursprünglichen Rechtsstreits beschränkt ist, ist im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Vorschriften des BGB zur Mietpreisbremse Rechtsunsicherheit entstanden.

Zwar wurde aus Sicht der Staatsregierung den bundesgesetzlichen Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB im Sinne der Auslegung durch das Landgericht München I jedenfalls bereits mit der Veröffentlichung der ergänzenden Begründung zur MiSchV vom 24. Juli 2017 im Justizministerialblatt vom 26. Juli 2017 Rechnung getragen. Darüber hinaus soll jedoch, um der entstandenen Rechtsunsicherheit für Mieter und Vermieter entgegenzuwirken, die MiSchV neu erlassen werden. Dies kann nur auf einer möglichst aktuellen Datengrundlage hinsichtlich der bayerischen Wohnungsmärkte erfolgen. Ein vom Bayerischen Staatsministerium der Justiz beauftragtes Institut erstellt derzeit ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern. Der Gutachter stützt sich dabei auf die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft benannten Kriterien zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Nach der zeitnah zu erwartenden Vorlage des Gutachtens wird das Staatsministerium der Justiz auf Basis der aktuellen Datengrundlage den Neuerlass der MiSchV vorbereiten.