



# Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2020 Nr. 358

24. Juni 2020

BayRS 400-6-J

## **Begründung der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung**

**vom 16. Juni 2020**

Die Begründung der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung vom 16. Juni 2020 (GVBl. Nr. 19/2020, 400-6-J) wird im Hinblick auf § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB bekannt gemacht.

### A. Allgemeines

#### I. Ausgangslage

Für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h. ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor: die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete auf höchstens 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent (§ 558 Abs. 3 BGB) sowie die Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Fällen von Umwandlungen vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre (§ 577a Abs. 2 BGB). Anwendbar sind die Regelungen jeweils nur in den Gebieten, die von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt wurden. Für den Bereich der sogenannten Mietpreisbremse schreibt § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB eine Begründung der Rechtsverordnung vor, aus der sich ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die Bayerische Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Juli 2019 (GVBl. S. 458, 552, BayRS 400-6-J) von allen drei Ermächtigungsgrundlagen Gebrauch gemacht. Hierbei wurde die MiSchuV komplett neu erlassen und die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurden unabhängig von den Gebietskulissen der Vorgängerordnungen neu bestimmt. Zu diesem Zweck wurde das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) mit der Erstellung eines Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern beauftragt.

Der Gutachter hat hierbei ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Indikatoren geeignete Kriterien ermittelt, die den Sachverhalt in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter für sämtliche Gemeinden Bayerns unter Heranziehung gutachterlich ermittelter Schwellenwerte geprüft, inwieweit die einzelnen Kriterien durch Über- bzw. Unterschreiten der Schwellenwerte als erfüllt angesehen werden können. Der Gutachter hat sodann unter Berücksichtigung der statistischen Zusammenhänge der Kriterien Auswahlregeln festgelegt, welche Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB feststellen zu können. Auf dieser Grundlage hat er die in Bayern betroffenen Gebiete identifiziert.

Für seine Untersuchung legte der Gutachter die Daten zum aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt zugrunde. Dieser war hinsichtlich der

- Daten der amtlichen Gemeindestatistik das abgeschlossene Jahr 2016 (31. Dezember 2016),
- Daten des Zensus 2011 der 9. Mai 2011,
- Mikrozensusergebnisse zur Mietbelastung das Jahr 2014 (ohne Stichtag) und
- Mikrozensusergebnisse zur Haushaltszahl und -größe das Jahr 2016 (ohne Stichtag) als aktuellster für die kontrollierte Datenfernrechnung verfügbarer Jahrgang.

Zudem wurden für die Untersuchung nicht amtliche Datenbestände (Angebotsmieten) verwendet. Die Untersuchung der Angebotsmieten wurde bis zum Ende des Kalenderjahrs 2017 vorgenommen. Insoweit war laut Gutachter darauf zu achten, dass sich die Zeitpunkte der verschiedenen Daten nicht allzu sehr voneinander unterscheiden.

Da für die Bestimmung der Gebietskulissen nach § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB neben der rein datenbasierten analytischen Indikation auch begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden hinsichtlich der lokalen Wohnungsmärkte eine Rolle spielen und im Einzelfall ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen können, wurde den Gemeinden sowie betroffenen Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Gutachten gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden an den Gutachter weitergeleitet und von diesem dahingehend überprüft, ob es der jeweilige Vortrag rechtfertigt, entgegen der Kriterienlage einen angespannten Wohnungsmarkt in den betroffenen Gemeinden anzunehmen bzw. zu verneinen. Unter Berücksichtigung des individuellen Vortrags zur lokalen Wohnungsmarktsituation und der bereits ausgewerteten Datenlage war festzustellen, dass – abweichend von der ursprünglichen Indikation – fünf zusätzliche Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Hingegen konnte ein solcher in drei Gemeinden unter Berücksichtigung des individuellen Vortrags entgegen der Bewertung rein anhand der Datenlage im Ergebnis nicht bestätigt werden.

Unter Berücksichtigung der ausgewerteten Kriterien sowie des individuellen Vortrags zu spezifischen Erkenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes konnten vom Gutachten insgesamt 162 bayerische Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert werden. Die Staatsregierung ist dieser gutachterlichen Beurteilung nach eigener Bewertung und Willensbildung vollumfänglich gefolgt und hat dementsprechend die vom Gutachter ermittelten 162 Städte und Gemeinden in der MiSchuV vom 16. Juli 2019 gemäß § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt.

In § 2 Abs. 1 MiSchuV wurde festgelegt, dass die Verordnung mit Ablauf des 31. Juli 2020 außer Kraft tritt. Diese Geltungsdauer beruhte darauf, dass nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB in der damals geltenden Fassung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung insgesamt nur einmal für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden konnten. Die Mietpreisbremse war in Bayern erstmals bereits durch die Mietpreisbremseverordnung vom 14. Juli 2015, die am 1. August 2015 in Kraft trat, eingeführt worden. Die Fünf-Jahres-Frist wäre damit am 31. Juli 2020 abgelaufen.

Am 1. April 2020 ist auf Bundesebene das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) in Kraft getreten. § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB wurde dahingehend geändert, dass die Landesregierungen ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Fünf-Jahres-Frist stellt somit keine Höchstdauer für die Mietpreisbremse insgesamt mehr dar, sondern begrenzt lediglich die Geltungsdauer der einzelnen Verordnung. Damit wurde im Bundesrecht die Ermächtigungsgrundlage dafür geschaffen, um die Mietpreisbremse in Bayern über den 31. Juli 2020 hinaus zu verlängern.

## II. Aktuell vorhandene Daten

Nach Mitteilung des Gutachters des IWU liegen die unter Ziffer I genannten Daten, die der letzten Untersuchung zugrunde gelegt wurden, zwischenzeitlich in aktuellerer Form vor, mit Ausnahme der Daten aus dem Mikrozensus 2018. Zwar wurden die Daten des Mikrozensus 2018 bereits

veröffentlicht. Damit die Daten statistisch ausgewertet werden können, bedarf es aber noch einer besonderen Aufbereitung der Daten durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Die Daten aus dem Mikrozensus dienen als Datenquelle für die Ermittlung der Mietbelastungsquote der Haushalte. Das Kriterium „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ kann nach den vom Gutachter festgelegten Auswahlregeln im Einzelfall den Ausschlag für das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts in einer bestimmten Gemeinde geben.

Bei der letzten Begutachtung wurden für das Kriterium Mietbelastungsquote der Haushalte die Daten aus dem Mikrozensus 2014 zugrunde gelegt. Dies sind insoweit nach wie vor die aktuellsten Daten, die in statistisch auswertbarer Form zur Verfügung stehen.

### III. Geplantes Vorgehen der Staatsregierung

In Anbetracht der unter den Ziffern I und II dargestellten Ausgangslage hat sich die Staatsregierung hinsichtlich der Ende Juli 2020 auslaufenden MiSchuV für ein zweistufiges Vorgehen entschieden:

In einem ersten Schritt soll die MiSchuV auf Grundlage der letzten Datenerhebung und -auswertung verlängert werden, um einen lückenlosen Mieterschutz im Hinblick auf die nach wie vor angespannte Wohnungsmarktlage sicherzustellen.

Parallel zu diesem ersten Schritt wird das IWU mit einer Fortschreibung des Gutachtens zur Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern auf aktualisierter Datengrundlage beauftragt. Hierbei sollen auch die Daten aus dem Mikrozensus 2018 abgewartet und berücksichtigt werden. Nach Vorliegen des fortgeschriebenen Gutachtens wird den Gemeinden und betroffenen Verbänden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt werden, um zu ermitteln, ob hinsichtlich einzelner Gemeinden aufgrund der individuellen lokalen Wohnungsmarktsituation eine von der allgemeinen Datenlage abweichende Beurteilung geboten ist.

Nach Abschluss dieses Verfahrens soll in einem zweiten Schritt durch eine weitere Rechtsverordnung die bisherige Gebietskulisse (Anlage zu § 1 MiSchuV) entsprechend angepasst werden.

### IV. Verlängerung der Mieterschutzverordnung

Mit der vorliegenden Verordnung wird der unter Ziffer III dargestellte erste Schritt umgesetzt und die MiSchuV zunächst bis 31. Dezember 2021 verlängert.

#### 1. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Mit der Verlängerung werden die in der Anlage zu § 1 MiSchuV aufgeführten 162 bayerischen Städte und Gemeinden weiterhin als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt.

Zur Begründung gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB, weshalb in diesen Städten und Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen jeweils besonders gefährdet ist und mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, wird in vollem Umfang auf die Begründung zur MiSchuV vom 16. Juli 2019 (GVBl. S. 458), insbesondere die Ausführungen unter Buchst. A Ziffer III der Begründung, Bezug genommen.

Die Verlängerung der MiSchuV (vorerst) auf Grundlage der bisherigen Datengrundlage beruht auf folgenden Erwägungen:

- a) Rechtlich sieht § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB vor, dass ein Gebiet auf ein und derselben Datengrundlage für die Dauer von bis zu fünf Jahren als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Landesrechtsverordnung bestimmt werden kann. Es ist gesetzlich nicht vorgesehen, dass in diesem Zeitraum eine Aktualisierung der Gebietskulisse stattfinden muss. Nichts anderes kann nach der Gesetzessystematik bei der Verlängerung einer Verordnung gelten, wenn – wie hier – die ursprüngliche Verordnung auf einer aktuellen Datengrundlage erlassen wurde und der Fünf-Jahres-Zeitraum noch nicht abgelaufen ist. Solange die maximale Laufzeit von fünf Jahren nicht überschritten wird, kann die Landesregierung die jeweilige Gebietsverordnung daher ohne nähere Begründung verlängern, wenn sie ursprünglich auf einen kürzeren

Zeitraum befristet war (so auch ausdrücklich BeckOGK/Fleindl, Bearbeitungsstand: 1. April 2020, BGB § 556d Rn. 51).

- b) Von einer tatsächlichen statistischen Erhebung zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt geboten ist, kann jedenfalls dann abgesehen werden, wenn zeitnah erhobenes Datenmaterial bereits zur Verfügung steht (vgl. BT-Drs, 18/3121, S. 29; ebenso BeckOGK/Fleindl, BGB § 556d Rn. 36).

Nachdem die umfassende Begutachtung anhand statistischer Daten unter Berücksichtigung ergänzenden individuellen Vortrags zu lokalen Besonderheiten im Rahmen des Neuerlasses der Mietschutzverordnung vom 16. Juli 2019 nur etwa ein Jahr zurückliegt, ist dies vorliegend der Fall.

- c) Dass die Datengrundlage, die der MiSchuV vom 16. Juli 2019 zugrunde lag, noch hinreichend aktuell ist, zeigt sich auch daran, dass eine vollständige neue Datengrundlage noch gar nicht vorliegt. Wie oben ausgeführt, stehen die Daten aus dem Mikrozensus 2018 noch nicht in einer durch das Bundesinnenministerium aufbereiteten statistisch auswertbaren Form zur Verfügung. Für die Beurteilung des Kriteriums „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ müsste daher nach wie vor auf die Daten aus dem Mikrozensus 2014 zurückgegriffen werden. Dieses Kriterium kann im Einzelfall aber entscheidend dafür sein, ob eine Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einzuordnen ist oder nicht.
- d) Das zweistufige Vorgehen ist auch wegen des erheblichen zeitlichen Vorlaufs, den eine neue Datenerhebung und -auswertung benötigt, veranlasst.

Die Staatsregierung hält es für erforderlich, auch bei künftigen Anpassungen der Gebietskulisse auf sachverständige Unterstützung zurückzugreifen. Das im Jahr 2019 zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten angewandte Verfahren hat sich aus Sicht der Staatsregierung bewährt. Die Erhebung und Auswertung aktualisierter Daten kann nur durch eine Fortschreibung des Gutachtens erfolgen. Ebenso bedarf ein für die Beurteilung einzuholender und zu berücksichtigender individueller Vortrag einzelner Gemeinden zur aktuellen lokalen Wohnungsmarktsituation einer ergänzenden gutachterlichen Bewertung, wenn aufgrund des Vortrags von dem vom Gutachter anhand der Datenlage ermittelten Ergebnis abgewichen werden soll.

Für dieses Verfahren ist von der Beauftragung des Gutachters bis zum Erlass der Verordnung nach den Erfahrungen beim Neuerlass der MiSchuV 2019 ein Zeitraum von mindestens zehn Monaten einzuplanen. Um die Gebietskulisse bereits zum 1. August 2020 zu aktualisieren, hätte das Verfahren somit bereits im September 2019 eingeleitet werden müssen. Zu diesem Zeitpunkt lag der Erlass der MiSchuV vom 16. Juli 2019 nur wenige Monate zurück und das Gesetz zur Verlängerung der Mietpreisbremse auf Bundesebene befand sich noch im Stadium eines Referentenentwurfs. Eine Beauftragung des IWU mit einer Fortschreibung des Gutachtens wäre unter diesen Umständen nicht sachgerecht gewesen.

Die alleinige weitere Möglichkeit, die MiSchuV vom 16. Juli 2019 mit Ablauf des 31. Juli 2020 außer Kraft treten zu lassen und erst nach Aktualisierung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in einigen Monaten eine neue Verordnung zu erlassen, kommt nicht in Betracht. Hierdurch würde eine nicht hinnehmbare zeitliche Schutzlücke für Mieterinnen und Mieter entstehen. Es war gerade die Intention des Bundesgesetzgebers, durch die Verlängerung der Mietpreisbremse im BGB ein Auslaufen der landesrechtlichen Verordnungen innerhalb des Jahres 2020 vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnungsmärkte zu verhindern (vgl. BR-Drs. 519/19, S. 4). In diesem Zusammenhang gilt es auch zu beachten, dass nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse vom 18. Juli 2019 (Az. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, abgedruckt in NJW 2019, S. 3054 ff.) die Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB eine gesetzgeberische

Programmentscheidung enthält, wonach der Ordnungsgeber bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts zum Erlass einer Verordnung nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist.

Die Staatsregierung hält es deshalb für zwingend geboten, die MiSchuV auf der bisherigen Datengrundlage vorläufig zu verlängern.

## 2. Geltungsdauer

Da die Verlängerung der Verordnung auf Grundlage der Datenerhebung für die MiSchuV vom 16. Juli 2019, die zum 1. August 2019 in Kraft getreten ist, erfolgt und gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB auf ein und derselben Datengrundlage Gebiete für die Dauer von bis zu fünf Jahren als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt werden können, wäre vorliegend an sich eine Verlängerung der Verordnung bis 31. Juli 2024 möglich. Wie bereits mehrfach dargelegt, handelt es sich bei der Verlängerung aber nur um den ersten Schritt. In einem zweiten Schritt soll auf Grundlage einer Fortschreibung des Gutachtens aufgrund aktualisierter Daten auch eine Anpassung der Gebietskulisse erfolgen. Daher erfolgt mit vorliegender Änderungsverordnung zunächst nur eine Verlängerung der MiSchuV bis zum 31. Dezember 2021. Dieser Zeitraum von 17 Monaten wurde vorsorglich gewählt. Es ist geplant, den zweiten Schritt, mit dessen Vorbereitungen bereits begonnen wurde, früher abzuschließen.

## V. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB muss sich aus der Begründung ferner ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Hierzu ist Folgendes auszuführen:

### 1. Wohnraumförderung und Förderung von Wohnplätzen für Studierende

Die Staatsregierung hält an ihren Anstrengungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum fest. Im Jahr 2020 stehen einschließlich der 150 Millionen Euro für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) insgesamt 843 Millionen Euro für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Bayern zur Verfügung. Die Mittelvergabe an die Bewilligungsstellen der Wohnraumförderung orientiert sich am jeweils gemeldeten Bedarf; damit wird der besondere Bedarf für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt.

Die staatliche Mietwohnraumförderung ist ein langjährig bewährtes Instrument, um sozial gebundenen Wohnraum im Zusammenwirken mit der Wohnungswirtschaft bereitzustellen. Verbesserungen der Förderkonditionen haben in den letzten Jahren zu einer deutlichen Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus beigetragen. Im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt der Freistaat Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Investoren und Bauherren sowohl beim Bau von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern als auch beim Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum sowie der baulichen Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus wird der Bau von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung mit staatlichen Mitteln unterstützt.

Damit in Bayern noch mehr Haushalte von der Wohnraumförderung profitieren, wurden 2018 die Einkommensgrenzen deutlich angehoben. Besonders Alleinerziehende oder Familien mit mittlerem Einkommen sollen sich mit der Förderung eine angemessene Wohnung oder ein Eigenheim leisten können. Auch der sozial gebundene Wohnungsbestand steht damit mehr Haushalten zur Verfügung. Seit Mai 2018 wird bei der Neubauförderung von Mietwohnungen alternativ zur 25-jährigen eine 40-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung angeboten. Die Mieter profitieren so langfristig vom niedrigeren Mietniveau der geförderten Wohnungen.

Mit einem eigenen Förderprogramm unterstützt die Staatsregierung seit vielen Jahren im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung Studentenwerke wie auch private Investoren bei der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Mit dem KommWFP wurde erstmals ein Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, das sich speziell an die Städte und Gemeinden richtet. Das ursprünglich bis 2019 befristete Programm wird im Rahmen der Wohnungsbauoffensive bis 2025 fortgeführt. Dafür werden 2019 bis 2025 insgesamt mindestens 1,05 Milliarden Euro eingesetzt, das sind jährlich 150 Millionen Euro.

## 2. Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr initiiert, fördert und realisiert mit seinem Experimentellen Wohnungsbau innovative Wohnformen für aktuelle und zukünftige Wohnbedürfnisse der Gesellschaft. Die Modellvorhaben greifen aktuelle Themen wie den demographischen Wandel, Klimaschutz und Kostensparen auf und liefern gebaute Musterlösungen – vornehmlich im geförderten Wohnungsbau – beispielsweise für barrierefreies, energieeffizientes und kostengünstiges Bauen. Diese Lösungen lassen sich auf den breiten Wohnungsmarkt übertragen und gewährleisten verbesserte Wohnqualität und bezahlbare Mieten der Wohnungen für viele gesellschaftliche Gruppen. Bislang entstanden im Experimentellen Wohnungsbau über 210 Modellprojekte mit über 8.300 beispielhaften Wohnungen.

Im Modellvorhaben „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ werden bayernweit 13 Modellprojekte mit innovativen Wohnkonzepten und günstigen Baukosten ohne Einschränkung bei der Wohnqualität realisiert.

Das neue Modellvorhaben „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ wird sich mit den Anpassungsmöglichkeiten der Wohngebäude an den Klimawandel durch einfache bauliche und grünplanerische Maßnahmen auseinandersetzen. Die Erkenntnisse daraus dienen dazu, die Widerstandsfähigkeit des Wohnungsangebotes in Anbetracht des sich verändernden Klimas zu erhöhen, drohende Gebäudeschäden zu vermeiden und langfristig bezahlbares Wohnen für die Mieterschaft sicherzustellen.

## 3. Städtebauförderung

Auch im Rahmen der Städtebauförderung kann angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Die Modernisierung und Instandsetzung des Baubestands zu Wohnzwecken zählen neben der Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums zu den klassischen Aufgaben der städtebaulichen Sanierung. Damit Stadtzentren und Ortskerne attraktiver werden, unterstützt die Städtebauförderung die Gemeinden und mit ihnen die privaten Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude. Dabei soll vorhandener Wohnraum erhalten und preiswerter Wohnraum gesichert werden. Um brachliegende Grundstücke des Militärs, der Bahn sowie von Gewerbe und Industrie für den Wohnungsbau nutzbar zu machen, können städtebauliche Maßnahmen der Kommunen für die Umstrukturierung der Gelände, wie z. B. Planungen, Freilegungen der Grundstücke und Gebäudeabbrüche, staatlich gefördert werden. Grundsätzlich förderfähig sind auch Erschließungsmaßnahmen, Neugestaltungsmaßnahmen für ein attraktives Wohnumfeld sowie die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung bestehender Gebäude für das Wohnen. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sind hierfür jedoch vorrangig Mittel des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen.

## 4. Maßnahmen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Stadibau GmbH, Siedlungswerk Nürnberg GmbH und BayernHeim GmbH tragen durch ambitionierte Neubauprogramme mit insgesamt rund 13.000 neuen bezahlbaren Mietwohnungen zu einer Entlastung der angespannten Wohnungsmarktlage bei. Seit dem Erlass der Mieterschutzverordnung am 16. Juli 2019 konnten vier Projekte mit zusammen 274 Wohnungen in der Landeshauptstadt München und der Stadt Nürnberg fertiggestellt und in die Vermietung gebracht werden.

Die Stadibau ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Freistaats Bayern, deren alleiniger Zweck in der Unterstützung der staatlichen Wohnungsfürsorge liegt. Die Stadibau GmbH wurde im Jahr 1974 gegründet und verwaltet aktuell 7.901 Wohnungen. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums für Staatsbedienstete finden derzeit im Bereich der Landeshauptstadt München, der Gemeinde Feldafing und der Stadt Erding statt. Derzeit

befinden sich über 500 Wohneinheiten im Bau. Im Jahr 2020 soll zudem mit dem Bau von über 400 weiteren Wohneinheiten begonnen werden. Bis zum Jahr 2023/2024 ist darüber hinaus der Baubeginn von über 800 weiteren Wohnungen vorgesehen. Daneben befinden sich weitere Staatsbedienstetenwohnungen im Stadium der Vorplanung und Baurechtsschaffung.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft, deren Zweck der Bau, die Verwaltung und die technische und finanzielle Betreuung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in der Region Nürnberg ist. Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH wurde am 2. Mai 1919 gegründet und bewirtschaftet aktuell 8.032 Wohnungen. Maßnahmen der Siedlungswerk Nürnberg GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden aktuell in der Stadt Nürnberg statt. Aktuell befinden sich über 200 Wohnungen in Nürnberg im Bau. Bis zum Jahr 2023/2024 soll mit dem Bau von über 500 weiteren Wohnungen in Nürnberg begonnen werden.

Ferner wurde am 18. Juli 2018 die BayernHeim GmbH als hundertprozentige Tochter des Freistaats gegründet. Die Aufgabe der BayernHeim GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Sie wird dort tätig, wo ein dringender Bedarf für geförderten Wohnraum besteht. Maßnahmen der BayernHeim GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden im Bereich der Landeshauptstadt München und u. a. in den Städten Bayreuth, Fürth, Augsburg, Ingolstadt und Landsberg am Lech statt. Aktuell befinden sich 15 Projekte mit rund 2.700 Wohneinheiten in Vorbereitung.

#### 5. Baulandbeschaffung

Die Bauleitplanung ist Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung; die Einflussmöglichkeiten des Staates sind daher begrenzt. Es verbleibt allein die Möglichkeit eines Appells an die Kommunen, die zur Verfügung stehenden vielfältigen Maßnahmen zur Wohnbauland-Mobilisierung (z. B. Neuausweisung von Bauland, Aktivierung vorhandenen Baulands, Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung) auszuschöpfen.

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsgipfels am 26. Juli 2018 rief die Staatsregierung daher im Beisein der kommunalen Spitzenverbände zu gemeinsamer Anstrengung bei der Aktivierung von Wohnbauland auf und bot hierfür fachliche und finanzielle Hilfen für bauwillige Kommunen bei der ressourcenschonenden Entwicklung ihrer Grundstücke an. Zur Darstellung und möglichen Weiterentwicklung der kommunalen Planungsinstrumentarien hat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ am 2. Juli 2019 Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt.

Zudem wurde im Jahr 2018 u. a. die Förderinitiative „Innen statt Außen“ im Rahmen der Städtebauförderung und das neue Programm zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale ins Leben gerufen.

#### 6. Steuerung der Belegung von sozial gebundenem Wohnraum

Nach Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes i. V. m. § 3 der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 findet bei der Belegung von sozial gebundenem Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine Belegungssteuerung statt. Das gemäß diesen Vorschriften anzuwendende Benennungsverfahren soll gewährleisten, dass insbesondere auch einkommensschwächere Personen oder Personen mit besonderen persönlichen Umständen eine Wohnung vermittelt bekommen. Danach darf der Vermieter seine Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen. Die Stelle hat die Wohnungssuchenden unter Berücksichtigung des sozialen Gewichts des Wohnungsbedarfs und anhand der Bewohnerstrukturen sowie ergänzend nach der bisherigen Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts zu benennen. Die Anknüpfung an die bisherige Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts vermeidet eine Verschärfung der Situation für die bereits ansässigen Wohnungssuchenden in dem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die für die Anwendung dieser Regelungen maßgebliche Einordnung als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

7. Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Mit der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 4. Februar 2014 (GVBl. S. 39) hat die Staatsregierung die DVWoR geändert und in § 5 einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten von Milieuschutzsatzungen, wie sie z. B. in der Landeshauptstadt München, in Erding und in Erlangen gelten, eingefügt. Damit sollen in Gebieten mit einer gewachsenen Bevölkerungsstruktur unerwünschte Strukturveränderungen verhindert werden. Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bewirkt damit mittelbar auch einen besseren Mieterschutz. Die Verordnung trat am 1. März 2014 in Kraft. Vor Ablauf der fünfjährigen Geltungsdauer der Regelung wurde sie durch die Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 350) verlängert und wird mit Ablauf des 28. Februar 2024 außer Kraft treten. Die Staatsregierung wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob nochmals eine entsprechende Verordnung erlassen wird. Die Geltungsdauer einer neuen Verordnung darf wiederum höchstens fünf Jahre betragen (§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs – BauGB). Vor der Entscheidung über einen Neuerlass bzw. eine weitere Verlängerung wird die Frage nach dem Fortbestehen des Bedürfnisses nach einer Verordnung unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Gemeinden mit dem Genehmigungsvorbehalt zu beantworten sein.

8. Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird, mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als drei Monate leer steht oder beseitigt wird.

9. Behördenverlagerung/Behördensatelliten

Die Verlagerung von Behörden und staatlichen Institutionen aus Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Gebiete, deren Wohnungsmarkt keine Versorgungsgefährdung mit Wohnraum aufweist, und der damit verbundene Nachzug der bei der Behörde Beschäftigten kann freien Wohnraum in den betroffenen Städten und Gemeinden schaffen. Der ehemals von den Behördenangehörigen und deren Familien bewohnte Wohnraum steht dem wohnungssuchenden Publikum erneut zur Verfügung. Durch die Schaffung von zukunftsfähigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen außerhalb von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird zudem einem weiteren Zuzug von Behördenangehörigen in Ballungsräume vorgebeugt.

Die von der Bayerischen Staatsregierung in den Jahren 2015 und 2016 beschlossenen Konzepte „Regionalisierung von Verwaltung“ und „Chancen im ganzen Land“ sehen daher bis 2025 die Verlagerung von rund 70 Behörden und staatlichen Einrichtungen mit mehr als 2700 Arbeits- und 930 Studienplätzen in alle Regierungsbezirke Bayerns vor. Insbesondere bislang im Verdichtungsraum München angesiedelte Behörden werden deshalb in Gebiete verlegt, die keinen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Gleiches gilt für Überlegungen bzgl. weiterer Verlagerungen im Rahmen einer zweiten Stufe der Behördenverlagerungen.

Der Ministerrat des Freistaats Bayern hat ferner am 9. Oktober 2018 das Konzept der sog. Behördensatelliten verabschiedet. In Behördensatelliten werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern tageweise professionell und funktional eingerichtete Arbeitsplätze außerhalb der Verdichtungsräume ressortübergreifend zur Verfügung gestellt. Damit eröffnet der Freistaat Bayern seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, außerhalb der Ballungsräume leben und zugleich ihren angestammten Dienstsitz in den Ballungsräumen behalten zu können. Zunächst sollen an fünf Standorten in Aichach, Altötting, Bad Aibling, Landsberg am Lech und Schwandorf Behördensatelliten installiert werden. Der erste Behördensatellit startet voraussichtlich im Jahr 2020, die weiteren Standorte folgen sukzessive. Ab dem Jahr 2021 ist eine Evaluation des Konzepts vorgesehen.



## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### I. Zu § 1

In § 1 wird die Änderung des Datums des Außerkrafttretens der Mieterschutzverordnung vom 16. Juli 2019 geregelt und die Geltungsdauer der MiSchuV bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 verlängert.

Die verlängerte Geltungsdauer der Mieterschutzverordnung wird für alle in § 1 i. V. m. der Anlage zur MiSchuV als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifizierten Gemeinden einheitlich festgesetzt. Dies gewährleistet weiterhin den sachlich indizierten Gleichlauf zwischen den zivilrechtlichen Regelungsinstrumenten in § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB.

### II. Zu § 2

Die Vorschrift bestimmt das Inkrafttreten der Verordnung. Durch die Regelung des Inkrafttretens am 15. Juli 2020 wird gewährleistet, dass die Verlängerung der Mieterschutzverordnung vor dem bisherigen Zeitpunkt des Außerkrafttretens Wirkung entfaltet und die MiSchuV somit nahtlos ab 1. August 2020 fortgilt.

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

### **Technische Umsetzung:**

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

### **Druck:**

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.betrieb@jva-ll.bayern.de

**ISSN 2627-3411**

### **Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern [www.verkuendung.bayern.de](http://www.verkuendung.bayern.de) veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.