



Grußwort von Herrn Staatsminister
Prof. Dr. Winfried Bausback

zum

7. Münchener Mietgerichtstag

am 6. Juli 2016

in München

Es gilt das gesprochene Wort

Anrede!

Historie der Eingriffe in die Miethöhe

Wohnen ist ein ganz zentrales **Grundbedürfnis des Menschen**. Da sind gewisse **Konflikte natürlich vorprogrammiert**. Und so verwundert es nicht, dass etwa die Positionen von Mietern und Vermietern in der Vergangenheit immer wieder **neu austariert** wurden - und der Gesetzgeber sich immer wieder veranlasst sah, **in den Wohnungsmarkt einzugreifen**.

Schon während des Ersten Weltkriegs hat man eine **Mietbindung** eingeführt;

in der Weltwirtschaftskrise wurde die **gesetzlich zulässige Miete durch Notverordnung gesenkt**;

und nach dem Zweiten Weltkrieg hat man die Mieten im Westen zunächst auf dem **Niveau von 1936 eingefroren**.

Aktuell:
Mietpreisbremse

Zum Glück leben wir heutzutage, anders als in diesen Zeiten, in Frieden und Wohlstand. Das heißt aber **nicht**, dass es auf dem Wohnungsmarkt keine Probleme gäbe!

Wir stehen etwa vor der großen Herausforderung, dass **bezahlbarer Wohnraum** vor allem in den Ballungsgebieten **knapp ist**. Der Bundesgesetzgeber hat daher letztes Jahr durch die **Mietpreisbremse** einmal mehr eingegriffen.

Beim letzten Münchener Mietgerichtstag habe ich über die Umsetzung der Mietpreisbremse in Bayern gesprochen. Seit dem **1. August 2015** bzw. seit dem **1. Januar 2016** gilt sie nun in denjenigen bayerischen Städten und Gemeinden, in denen **nach unseren Erkenntnissen der Wohnungsmarkt angespannt** ist - darunter natürlich auch **München**.

Urteil über angebliche Wirkungslosigkeit der Mietpreisbremse verfrüht

In den letzten Wochen war nun des Öfteren zu lesen, dass **die Mietpreisbremse nicht funktioniert**. Diese Feststellung erscheint mir aber doch etwas **verfrüht!** Bei uns in Bayern ist sie **noch nicht einmal ein Jahr in Kraft**, in den meisten der anderen Länder sogar noch kürzer.

Zwar sind die Mieten auch nach Einführung der Mietpreisbremse **gestiegen**. Aber dies kann die Mietpreisbremse gar nicht verhindern, sie vermag den Anstieg **bestenfalls zu verlangsamen**. Und es ist natürlich schwer zu sagen, wie sich die Mietpreise **ohne Mietpreisbremse** entwickelt hätten.

Wir sollten daher die weitere Entwicklung **zunächst abwarten** - und nicht bereits ein endgültiges, vorschnelles Urteil fällen.

Mietpreisbremse
kein Allheilmittel,
entscheidend ist
Wohnungsbau

Eines ist ohnehin klar - und dies habe ich schon beim letzten Mietgerichtstag gesagt: **Die Mietpreisbremse ist kein Allheilmittel!** Sie kann nur eine **flankierende Maßnahme** gegen angespannte Wohnungsmärkte sein.

Entscheidend ist, den Druck auf den Wohnungsmarkt durch den **Wohnungsbau** zu verringern. Hier hat die Bayerische Staatsregierung mit dem „**Wohnungspakt Bayern**“ ein **umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum** auf den Weg gebracht.

Kritik an Mietrechts-
plänen des BMJV

Daneben muss aber auch sichergestellt sein, dass die **rechtlichen Rahmenbedingungen für Mieter und Vermieter passen**.

Die von Bundesjustizminister Maas bislang angekündigten Änderungen beim **Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete** und bei der **Umlage der Modernisierungskosten** sehe ich vor diesem Hintergrund sehr kritisch.

Ich bin **keineswegs gegen behutsame Korrekturen**, etwa bei der Umlage von Modernisierungskosten. **Mit massiven Eingriffen zum Nachteil der Vermieter**, wie sie derzeit vorgeschlagen werden, riskiert man jedoch, dass Wohnungen **nicht im erforderlichen Umfang gebaut und vermietet** werden. Und das geht am Ende dann auch **zu Lasten der Mieter!**

Für **sinnvoll** halte ich dagegen den Vorschlag zur **Angleichung der Rechtsfolgen**, wenn wegen Zahlungsverzugs sowohl **außerordentlich als auch ordentlich gekündigt und** die ausstehende Miete **innerhalb der Schonfrist beglichen wird**.

Anpassungsbedarf
im Hinblick auf
Elektromobilität

Anrede!

Anpassungsbedarf sehe ich noch **in einem anderen Punkt**:

Auf deutschen Straßen fahren nach wie vor nur wenige **Elektroautos**, obwohl viele gute Gründe für sie sprechen. Die Erfahrungen anderer Länder zeigen: Vor allem eine gut ausgebaute **Ladeinfrastruktur - gerade auch im privaten Bereich - ist entscheidend** für den Erfolg. Es ist ein **überzeugendes Argument für die Elektromobilität**, sein Auto bequem über Nacht vor der Haustür wieder „auftanken“ zu können.

Rechtslage im WEG und Mietrecht unbefriedigend

Hier ist die **gegenwärtige Rechtslage im Wohnungseigentums- und Mietrecht unbefriedigend**:

Um eine Ladestation zu installieren, muss der Stellplatzeinhaber regelmäßig auf Teile des **Gemeinschaftseigentums** baulich einwirken.

Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind nach dem Wohnungseigentumsrecht **nicht eindeutig** und erschweren daher den Einbau.

Auch im **Mietrecht** ist bislang **keine Privilegierung von Ladestationen** vorgesehen. Und im Rahmen der allgemeinen Grundsätze zur „Mietermodernisierung“ ist **unsicher**, ob der Mieter sein Anliegen durchsetzen kann.

Bayerisch-
Sächsische Bundes-
ratsinitiative zur
Elektromobilität

Bayern hat deshalb **gemeinsam mit Sachsen** eine **Bundesratsinitiative** gestartet, um den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an privaten Stellplätzen für Mieter und Wohnungseigentümer zu erleichtern.

Zukünftig soll die **Zustimmung** der durch die bauliche Maßnahme **nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer** dann **entbehrlich** sein, wenn die Maßnahme für **die Installation einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge erforderlich** ist.

Im **Mietrecht** soll für diese Fälle eine **dem § 554a BGB nachgebildete Regelung** geschaffen werden. Somit kann dann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu erforderlichen baulichen Veränderungen verlangen.

Barrierefreies Wohnen

Neben der Elektromobilität widmet sich der erwähnte Gesetzentwurf noch einem weiteren **Zukunftsthema: dem barrierefreien Wohnen.**

Im Mietrecht sind Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, **durch § 554a BGB privilegiert**: Mieter, die z.B. eine Rollstuhlrampe oder einen Treppenlift einbauen möchten, können vom Vermieter **grundsätzlich die Zustimmung hierzu verlangen**.

Im **Wohnungseigentumsrecht** ist dies bisher **nicht ausdrücklich geregelt**. Durch unseren **Gesetzesentwurf** wollen wir auch hier eine klare Regelung zur Förderung der Barrierefreiheit schaffen.

Schluss

Anrede!

Dies alles beweist einmal mehr: Im Miet- und Wohnungseigentumsrecht **gehen uns die wichtigen Themen nicht aus!**

Und so wünsche ich Ihnen allem beim heutigen Mietgerichtstag **viele interessante Erkenntnisse und angeregte Debatten.**