



Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Florian von Brunn, Natascha Kohnen, Ruth Müller, Dr Simone Strohmayr, Arif Taşdelen, Margit Wild, Markus Rinderspacher, Horst Arnold, Klaus Adelt, Inge Aures, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann** und Fraktion (SPD)

**Gemeinsam im Bundesrat für Mieterschutz:
Schlupflöcher bei der Mietpreisbremse schließen und Bundesländern die
Einführung eines eigenen Mietendeckels ermöglichen!**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, in den anstehenden Beratungen des Bundesrats die beiden Initiativen für mehr Mieterschutz der Bundesländer Hamburg und Bremen sowie Berlin und Thüringen zu unterstützen und ihnen zuzustimmen. Dabei handelt es sich um folgende Anliegen:

1. Der „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ (Drs. 683/21) will bestehende „Schlupflöcher“ bei der Mietpreisbremse schließen, indem
 - zukünftig in allen Mietverträgen der Möblierungsaufschlag auf die Miete getrennt und transparent auszuweisen ist, wobei sich die Nettokaltmiete (ohne Möblierungsaufschlag) an der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise dem Mietenspiegel zu orientieren hat. Der Möblierungsaufschlag ist eindeutig zu regeln und zu begrenzen.
 - auch für Mietverhältnisse für den vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Mietpreisbremse gelten soll.
2. Die „Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer Ländereröffnungsklausel zur Mietenregulierung durch Mietendeckel“ (Drs. 694/21) will erreichen, dass eine Öffnungsklausel eingeführt wird, die es den Ländern erlaubt, von den restriktiven Mietpreisregelungen des BGB umfassend abzuweichen, wenn die Wohnungsmarktlage in einzelnen Gebieten dies erfordert. Auf Länderebene soll dazu ein Mietendeckel eingeführt werden können, der festlegt, dass in bestehenden Mietverhältnissen die Miete über einen bestimmten Zeitraum nicht erhöht werden kann.

Begründung:

Wohnungsmangel und Mietpreisanstieg sind nach wie vor eines der drängendsten Probleme der bayerischen Politik. Die Mieterinnen und Mieter müssen besser und effektiver vor Verdrängung aufgrund steigender Mieten geschützt werden.

In 162 bayerischen Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt die Mietpreisbremse, die den Anstieg von Mieten begrenzen soll. Allerdings zeigt ein Blick

in die Praxis, dass es einige „Schlupflöcher“ gibt, die dazu genutzt werden, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Auch wird gerade in Bayern die Notwendigkeit eines Mietensstopps, also einer „Erholungspause“ für Mieterinnen und Mieter, in der sie keine Mieterhöhungen fürchten müssen, immer deutlicher.

Zur Behebung dieser Missstände liegen dem Bundesrat aktuell zwei Initiativen vor, die beide bei der 1009. Sitzung des Bundesrats am 8. Oktober 2021 auf der Tagesordnung (TO) zur Beratung stehen.

Zu 1. Gesetzentwurf Drs. 683/21 (TOP 5 der Bundesrats-TO):

Vermieterinnen und Vermieter können nach gängiger Rechtsprechung einen Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete für die Möblierung nehmen. Gesetzliche Vorgaben für einen solchen Möblierungsaufschlag gibt es nicht. Über den Möblierungszuschlag muss derzeit keine vertragliche Transparenz hergestellt werden, sondern der Zuschlag kann pauschal auf die Miete aufgeschlagen werden. Die Mieterinnen und Mieter können nur über den Rechtsweg die Offenlegung der Staffelung des Aufschlags erfahren. In der Regel werden Mieterinnen und Mieter den Rechtsweg jedoch nicht gegen ihre Vermieterinnen und Vermieter einschlagen. Der Umgang mit möblierten Wohnungen ist als intransparent zu betrachten. Eine gesetzliche Konkretisierung wäre sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Vermieterinnen und Vermieter hilfreich, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Zudem gilt die Mietpreisbremse ebenfalls nicht für möblierte und unmöblierte Wohnungen, die nach § 549 Abs. 2 BGB zum „vorübergehenden Gebrauch“ vermietet werden. Die Ausnahme wird mit der befristeten Vermietung begründet und führt in der Praxis dazu, dass in diesen Mietverhältnissen die Mietpreisbremse nicht gilt.

Zur Unterstützung des Wohnraumschutzes sollen hier Regelungen gefunden werden, damit die Mietpreisbremse umfangreich Anwendung findet und die bestehenden „Schlupflöcher“ geschlossen werden.

Zu 2. Antrag Drs. 694/21 (TOP 9 der Bundesrats-TO):

Das soziale Mietpreisrecht für ungebundenen Wohnraum im BGB wird der dramatischen Lage auf den Wohnungsmärkten in vielen bayerischen Städten und Gemeinden nicht gerecht. Oftmals gehen die vorhandenen Instrumente nicht weit genug, um eine wirksame Mietpreisbegrenzung zu erreichen.

Das Bundesland Berlin hat deswegen bereits versucht, mit einem Landesgesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) die Mietpreise zu begrenzen. Es wurde dabei allerdings im März 2021 durch einen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts gestoppt. Dieser Beschluss sah hier eine konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Mit den §§ 556 bis 561 BGB, so die Richterinnen und Richter, habe der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

Die somit vorhandene Sperrwirkung für landesrechtliche Regelungen zur Miethöhe, die über das Bundesrecht hinausgehen, muss deshalb durch eine Länderöffnungsklausel des Bundesgesetzgebers aufgehoben werden.