



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.**