

Bündnis für Dachau • Zugspitzstraße 7 • 85221 Dachau

Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Stadtratsfraktion

Michael Eisenmann
Fraktionsvorsitzender
Zugspitzstraße 7
85221 Dachau

T.: 0173 – 736 99 57
eisenmann_michael@mailbox.org
www.buendnis-fuer-dachau.de

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Florian Hartmann,
das Bündnis für Dachau stellt folgenden

Antrag

Aufnahme eines Passus zum Möblierungszuschlag in den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dachau

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dachau möge beschließen:

Dachau, 04.08.25

1. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dachau wird bei der nächsten Fortschreibung um einen **klaren Regelungspassus zur Berücksichtigung von Möblierungszuschlägen** ergänzt.
2. Ziel ist es, die **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** bei möblierten Vermietungen zu verbessern und der missbräuchlichen Umgehung der Mietpreisbremse entgegenzuwirken.
3. Der **Mieterverein Dachau und Umgebung e. V.** sowie weitere fachkundige Stellen (z. B. Haus & Grund, ggf. Wissenschaftsinstitute wie das ALP-Institut) werden in die Erarbeitung des Passus eingebunden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den genannten Akteuren einen **Formulierungsvorschlag** zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass möblierte Vermietungen – insbesondere bei befristeten Verträgen – zur **Umgehung der Mietpreisbremse** genutzt werden. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dachau enthält bislang **keine ausdrückliche Regelung zur Zulässigkeit und Höhe von Möblierungszuschlägen**. Das führt zu Unsicherheiten bei Mieter:innen und Vermieter:innen und schafft Raum für rechtliche Graubereiche.

Fraktionsmitglieder:

Michael Eisenmann
Sabine Geißler
Kai Kühnel
Felix Beljung (Die Partei)

Die Aufnahme eines **klaren, juristisch belastbaren Passus** im Mietspiegel kann:

- für Rechtssicherheit sorgen,
- Mieter:innen vor überhöhten Mieten schützen,
- eine sozial gerechte Vermietungspraxis stärken,
- und die Akzeptanz des Mietspiegels insgesamt erhöhen.

Zudem entsprechen solche Regelungen dem Vorbild anderer Städte (z. B. Berlin, Freiburg), in denen Möbliierungszuschläge durch **konkrete Bemessungskriterien (z. B. Zeitwert, Prozentwert)** definiert sind.

Die **Einbindung des Mietervereins** gewährleistet die Perspektive der Mieterschaft und stärkt den Konsens in der Mietspiegelkommission.

Orientierungshilfe: Möglicher Passus für den Mietspiegel

Möblierte Vermietung (Möbliierungszuschlag)

Bei vollständig oder teilweise möblierter Vermietung kann ein Möbliierungszuschlag erhoben werden. Dieser ist **gesondert vom Mietspiegelwert auszuweisen** und darf nur den **zeitanteiligen Gebrauchswert der Möbel** widerspiegeln.

Als Richtwert gilt ein Zuschlag von **1–2 % des Zeitwerts der Möblierung pro Monat**.

Der Zuschlag ist durch eine **Aufstellung mit Zeitwertnachweis** zu belegen. Ohne Nachweis ist kein Möbliierungszuschlag zulässig. Der Möbliierungszuschlag darf nicht dazu dienen, die Vorschriften der **Mietpreisbremse (§ 556d ff. BGB)** zu umgehen.

Für die Fraktion Bündnis für Dachau

Kai Kühnel