



vom 22.06.2017

# Hammerurteil: Mietpreisbremse für unwirksam erklärt

*Laut Mietgericht ist die Schutzverordnung in München nicht anwendbar. Schuld ist das Land Bayern selbst*

Was Ende Mai vor dem Mietgericht verhandelt wurde, könnte das Paradebeispiel eines Prozesses um die Mietpreisbremse werden: Ein Münchner Paar hat im Juni 2016 eine 100-Quadratmeter-Wohnung in der Nähe des Stiglmaierplatzes angemietet. Sicherlich keine schlechte Lage, doch selbst für die Maxvorstadt sind 2000 Euro Kaltmiete, also

20 Euro pro Quadratmeter ganz schön happig. Das dachten sich auch die Mieter und forderten die Offenlegung der vorherigen Grundmiete.

Der Gedanke dahinter: Wenn der Vermieter die Miete stärker angehoben hatte, als die Mietpreisbremse erlaubt, hätte er die überzogene Erhöhung wieder rückgängig machen müssen. Doch der Vermieter weigerte Angaben zu früheren Mietpreisen. Vermutlich hatte sich das Paar rechtlich sicher gefühlt, gegen den Vermieter daraufhin vor Gericht zu ziehen – denn immerhin wäre für ihre Wohnung laut Mieterschutzverordnung nur ein Qua-

dratmeterpreis von 15,16 Euro fällig.

Doch vor Gericht erlitten die Kläger nun eine krachende Niederlage, die sie so wohl kaum kommen sahen. Denn das Mietgericht befasste sich gar nicht mit dem konkreten Fall und der Frage, ob der Mietpreis beim Mieterwechsel zu stark angehoben wurde oder nicht. Stattdessen erklärte der Richter die Mietpreisbremse in München (und vermutlich ganz Bayern) für generell nicht anwendbar.

Die Urteilsbegründung ist eine schallende Ohrfeige für die bayerische Staatsregierung. Denn die Mietrechtsnovellie-

rung von 2015, in der die Mietpreisbremse verankert ist, ist zunächst einmal ein Bundesgesetz. Damit das Gesetz auf Landes-, Städte- oder Gemeindeebene angewendet werden kann, muss nachweisen sein, dass vor Ort ein „angespannter Wohnungsmarkt“ herrscht.

Wie das Gericht betonte, war es Aufgabe des Freistaats, „eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung“ durchzuführen und anhand dieser Überprüfung darzulegen, warum einzelne Stadtviertel oder das gesamte Stadtgebiet unter einem „ange-

spannten Wohnungsmarkt“ zu leiden haben.

Doch genau das hat der Freistaat Bayern offenbar bis heute nicht getan. Man habe lediglich abstrakt darauf hingewiesen, dass der Mietmarkt in 137 bayerischen Gemeinden – darunter eben auch München – stark gefährdet sei. Vergleichbare Fakten habe man dafür aber nie geliefert.

„Gerade für München als der größten Kommune Bayerns scheint eine transparente Begründung notwendig. § 556d Abs. 2 BGB erfordert daher eine Einzelfallbewertung und die Darlegung der Tatsachen, die zur Bewertung der Landesre-

gierung geführt haben. Welche Tatsachen für München als dem größten und wichtigsten Mietmarkt Bayerns in die Bewertung der Landesregierung eingeflossen sind, lässt sich der Verordnungsbegründung nicht entnehmen“, so das Urteil.

Ob das das Ende der Mietpreisbremse ist? Nein, sagt Mietvereinschefin Beate Zurek der AZ und kündigt an: „Wir werden in die nächste Instanz gehen.“ Der Freistaat sei außerdem schon dabei, die Verordnung zu überarbeiten. „Jetzt ist es wichtig, dass wir schnell Rechtssicherheit schaffen“, betont Zurek.

*Christoph Elzer, Felix Müller*