

Münchener Merkur

vom 22.06.2017

URTEIL KRITISIERT VERORDNUNG

Gericht bremst Mietpreisbremse aus

Die Mietpreisbremse im Freistaat Bayern steht auf der Kippe. Gestern hat das Amtsgericht München die Klage eines Mieters abgewiesen, weil die Richter die bayerische Verordnung für fehlerhaft halten und deshalb nicht mehr anwenden wollen.

VON MARC KNIEPKAMP

Dieses Urteil des Amtsgerichts München ist ein Paukenschlag. Die Richter haben gestern die Klage eines Mieters abgewiesen, dessen Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der sich auf die Mietpreisbremse berufen hatte. „Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern ist für München nicht anwendbar“, heißt es in dem Ur-

teil. Haus- und Grundbesitzersvereins-Chef Rudolf Stürzer jubelt bereits: „Das Urteil hat der Mietpreisbremse in Bayern ein vorzeitiges Ende bereitet.“

Im konkreten Fall hatte ein Mieter geklagt, weil er für seine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung in der Erzgießereistraße (Maxvorstadt) zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete bezahlen muss. Die 100-Quadratmeter-Wohnung, die „Haus und Grund“ als „luxuriös“ bezeichnet, schlägt mit 2000 Euro Nettokaltmiete im Monat zu Buche, also 20 Euro pro Quadratmeter. Der Mietspiegel der Stadt weist für eine solche Wohnung aber lediglich eine Vergleichsmiete von 13,78 pro Quadratmeter zu. Laut Mietpreisbremse dürfte die Miete also nur 1516 Euro betragen. Der Münchner Mieterverein, der die Klage unterstützt, will in die nächste Instanz gehen. „Noch ist dieses Urteil nicht

rechtskräftig“, gibt sich Mietervereins-Chefin Beatrix Zurek kämpferisch.

Das Problem mit der bayerischen Verordnung: Sie ist zu unkonkret. Die Mietpreisbremse gilt in 128 bayerischen Gemeinden, doch die Verordnung liefert keine de-

„Am Ende ist die Mietpreisbremse noch lange nicht.“

BEATRIX ZUREK VOM MIETERVEREIN MÜNCHEN

taillierte Begründung, warum die einzelnen Gemeinden unter die Mietpreisbremse fallen sollen. „Gerade für München als der größten Kommune Bayerns scheint eine transparente Begründung notwendig“, heißt es im Urteil.

Für die Mietpreisbremse hat der Bundesgesetzgeber den Ländern strenge Vorgaben gemacht. Denn die Be-

grenzung der Miethöhe ist ein schwerwiegender Eingriff in das Eigentumsrecht – ein vom Grundgesetz geschütztes Recht – und muss besonders gut begründet werden, und zwar für jede einzelne Gemeinde. Die bayerische Verordnung enthält zwar elf Kri-

terien, allerdings werden diese nicht den einzelnen Gemeinden zugeordnet. „Wir haben bereits 2015 auf die detaillierte Begründungspflicht hingewiesen“, sagt Haus- und Grund-Chef Stürzer.

Er unterstellt der Landesregierung, die Verordnung mit heißer Nadel gestrickt zu haben, weil der Druck auf den Freistaat hoch war, die Mietpreisbremse schnell umzusetzen. Ein Fehler, der vermeidbar gewesen wäre. „Andere Bundesländer haben strikte und rechtssichere Verordnungen erlassen“, weiß Stürzer. Ein Beispiel sei etwa Nordrhein-Westfalen. Dort gilt die Mietpreisbremse allerdings nur in 22 Kommunen – in Bayern sind es 128 Gemeinden. Allerdings will die neugewählte Landesregierung in Düsseldorf die Regelung wieder abschaffen.

Derartige Pläne hat der Freistaat nicht, im Gegenteil. „Wir haben bereits eine Neufassung der Begründung der Mieterschutzverordnung in die Wege geleitet“, sagt ein Sprecher des bayerischen Justizministeriums. Grund dafür war ein Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichts vom April. Der hatte die Verordnung zur Mietpreisbremse zwar für mit der bayerischen Verfassung vereinbar erklärt, allerdings auch auf

mögliche Verstöße bei der Begründungspflicht hingewiesen. Seitdem arbeitet das Justizministerium an seiner Neufassung der Verordnung. „Sie soll mit einer noch ausführlicheren, auf die einzelnen Gemeinden eingehenden Begründung neu erlassen werden“, hieß es aus dem Justizministerium. Geplant sei der Erlass der neuen Verordnung bereits für Juli 2017.

Auch Mietervereins-Chefin Zurek meint, dass der Freistaat bei der Einführung der Mietpreisbremse Fehler gemacht habe. „Wir brauchen jetzt schnell Rechtssicherheit. Es muss für alle klar sein, ob die Mietpreisbremse gilt oder nicht“, sagt Zurek. Am Ende sei das Instrument aber noch lange nicht. Ihr Verein empfiehlt, sich auch weiterhin gegen zu hohe Mieten zur Wehr zu setzen. Zurek: „An dem Bundesgesetz besteht ja kein Zweifel, es muss nur ordentlich umgesetzt werden.“