



TZ am 22.06.2017

Miet-Hammer!



Gericht stoppt Preisbremse

Was das jetzt für Sie bedeutet

Seite 4

Amtsgericht urteilt: Mietpreisbremse gilt nicht für München

Ausgebremst!



Hausbesitzer-Chef Rudolf Stürzer
Foto: Jantzi, Weiermann

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. Im Urteil heißt es: „Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern ist für München nicht anwendbar.“ Haus- und Grundbesitzervereins-Chef Rudolf Stürzer jubelt bereits: „Das Urteil hat der Mietpreisbremse in Bayern ein vorzeitiges Ende bereitet.“ Die *tz* erklärt den Paukenschlag:

■ **Worum geht es in dem konkreten Fall?** Ein Mieter hatte geklagt, weil er für seine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung in der Erzgebirgsstraße (Maxvorstadt) mehr als zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete bezahlen muss. Die 100-Quadratmeter-Wohnung, die Haus und Grund als „luxuriös“ bezeichnet, kostet 2000 Euro Nettokaltmiete im Monat, also 20 Euro pro Quadratmeter. Der Mietpreis der Stadt weist für eine solche Wohnung aber lediglich diese Vergleichsmiete von 13,78

Euro pro Quadratmeter aus. Das Amtsgericht hat die Klage jedoch abgewiesen. Der Grund: Die Richter halten die bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse für fehlerhaft und deshalb für nicht anwendbar.

■ **Wie begründet das Gericht diese Ansicht?** Bereits in der mündlichen Verhandlung hatten die Richter angedeutet, dass sie sich außerstande sehen, die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern anzuwenden. „Aus Sicht des Gerichtes liegt ein materiell rechtlicher Verstoß gegen das Begründungserfordernis vor.“ Die Richter werfen dem Gesetzgeber vor, dass er nicht ausreichend begründet, warum einzelne Gemeinden unter die Mietpreisbremse fallen.

■ **Wieso muss das geschehen?** Die Begrenzung der Miethöhe ist ein Eingriff in das Eigentumsrecht – ein vom Grundgesetz geschütztes Recht. Deshalb muss sie besonders gut begründet werden – und zwar für jedes einzelne Gemeinde. Die bayerische Verordnung enthält zwar elf Kriterien, allerdings werden diese nicht den einzelnen Ge-

meinden zugeordnet. „Wir haben bereits 2015 auf die detaillierte Begründungspflicht hingewiesen“, sagt Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer.

■ **Wie geht es jetzt weiter?** Der Münchner Mieterverein, der die Klage unterstützt, will in die nächste Instanz gehen. „Noch ist dieses Urteil nicht rechtskräftig“, sagt Mietervereins-Chefin Beatrix Zurek. Auch sie 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“, fordert Zurek.

■ **Ist die Mietpreisbremse damit am Ende?** Nein. Das bayerische Justizministerium zur *tz*: „Wir haben bereits eine Neufassung der Begründung der Mieterschutzverordnung in die Wege geleitet.“ Grund dafür war ein Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs. Der hatte die Bremse zwar für mit der bayerischen Verfassung vereinbar erklärt, allerdings auch auf mögliche Verstöße bei der Begründungspflicht hingewiesen. In der neuen Verordnung sollen diese Begründungen auf die einzelnen Gemeinden eingehen. „Der Erlass der neuen Mieterschutzverordnung ist derzeit für Juli 2017 geplant.“

■ **Was bedeutet das für Mieter?** Der Mieterverein empfiehlt: Wer der Meinung ist, er sei ein Fall für die Preisbremse, soll nach wie vor vor Gericht ziehen (mit vorheriger juristischer Beratung).

So sollte die Preisbremse funktionieren

Sind Sie grundsätzlich ein Fall für die Mietpreisbremse? Beantworten Sie die Fragen unten und überprüfen Sie es selbst:



REWE Family
DEIN FAMILIEN-EVENT

SAMSTAG, 01.07.2017
10 BIS 19 UHR, MÜNCHEN / THERESIENWIESE

MUSIC-STAGE
Hörst du die Stimmen? Mit dem Soundtrack der Serie "Masters of Sex" und mehr aus der Welt der Musik.

EINTRITT FREI!

REWE
DEIN MARKT