



Es hat sich ausgebremst

Haus + Grund stellt fest: Derzeit gibt es in München keine Mietpreisbremse. Vermieter dürfen also wieder Gas geben. Eine Chronologie des Scheiterns.

Keine Mietpreisbremse in München – auch ein Nachbesserungsversuch der Staatsregierung ist vergangene Woche gescheitert. Jetzt heißt es für die Verantwortlichen erneut: Hausaufgaben machen, aber diesmal richtig. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (Haus + Grund) erklärt die Lage.

Landgericht bestätigt Amtsgericht

Das Urteil des Amtsgerichts (AG) München, wonach in München keine Mietpreisbremse existiert, wird vom Landgericht (LG) München I nicht aufgehoben. Dies hat die Berufungskammer in der mündlichen Verhandlung am 22. November deutlich gemacht.

Popularklage kam aus München

„Den Stein ins Rollen“ gebracht hatte die Popularklage von Haus + Grund München gegen die bayerische Mietpreisbremse-Verordnung. In diesem Verfahren hatte der Bayerische Verfassungsgerichtshof mit Urteil vom 4. April 2017 zwar den Antrag auf Feststel-

lung der Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse abgewiesen; in den Gründen der Urteils-Entscheidung der Bayerischen Staatsregierung aber die Leviten gelesen: Sie habe bei Erlass der Verordnung die zwingenden Vorgaben missachtet, die der Bundesgesetzgeber den Ländern auferlegt hat. So wurde unter anderem versäumt, detailliert zu begründen, warum in bestimmten Städten und Gemeinden eine solche Preisbremse gelten soll. Die Zivilgerichte müssten nun im Einzelfall prüfen – so der Verfassungsgerichtshof – ob diese Mängel zur Unwirksamkeit der Verordnung führen.

Zwei Fassungen der Verordnung

Dies hat das AG München in seinem ausführlich begründeten Urteil vom 21. Juni getan und entschieden, dass die bayerische Verordnung jedenfalls für München keine Anwendung findet. Das LG München I hat diese Auffassung jetzt bestätigt; allerdings offen gelassen, ob dies auch für künftige Fälle oder nur für den ent-

schiedenen Fall gilt, dem noch die alte Fassung der bayerischen Verordnung zugrunde lag.

Auch zweiter Versuch gescheitert

Die Bayerische Staatsregierung hat nämlich inzwischen „auf Anregung“ des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs nachgebessert und mit der „ergänzenden Begründung“ vom 24. Juli zur Mieterschutzverordnung (Bayerisches Justizministerialblatt BayJMBL vom 26.07.2017 S.90 ff) eine ausführliche Begründung der Verordnung nachgeschoben. Dies wirft allerdings die juristische Frage auf, ob eine missglückte Verordnung überhaupt durch eine Behebung der Mängel „repariert“ werden kann oder ob man sie hätte neu erlassen müssen. Zu dieser Frage hat Haus + Grund München ein umfangreiches Rechtsgutachten eingeholt.

Ohne Neuerlass keine Gültigkeit

Ergebnis: Nur der vollständige Neuerlass von Verordnung

und Begründung hätte zu einer Rechtswirksamkeit führen können, die vorliegende, nachgeschobene Begründung kann die missglückte Verordnung nicht heilen.

Professoren begutachten

„Jetzt existiert zwar eine – möglicherweise – ausreichende Begründung, aber eben keine Rechtsnorm mehr“, so Professor Dr. Christoph Brüning, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaften an der Universität Kiel und Richter am Landesverfassungsgericht Schleswig-Holstein in seiner ausführlich dargelegten Begründung. Dieser Auffassung haben sich inzwischen das AG Hamburg (Urteil v. 09.10.2017) sowie namhafte Kommentatoren angeschlossen – so z.B. Professor Ulf Börstinghaus von der Universität Bielefeld in der Novemberausgabe der Zeitschrift des Deutschen Mieterbundes: „Leidet die Rechtsverordnung an einem Begründungsmangel, dann ist sie rechtswidrig und damit unwirksam. Eine –

nachträgliche – Heilung eines solchen Begründungsmangels ist nicht möglich.“

Regierung auf juristischem Glatteis

Stürzer: „Über die Gründe, warum die Bayerische Staatsregierung nicht den sicheren Weg über einen Neuerlass von Verordnung und Begründung gegangen ist, sondern sich auf juristisches Glatteis begeben hat, kann nur spekuliert werden. Vielleicht spielen gewisse Eitelkeiten eine Rolle: Bei einem kompletten Neuerlass hätte man ja indirekt Fehler eingeräumt; dagegen kann bei der jetzt nachgeschobenen Begründung argumentiert werden, die ursprüngliche Begründung wäre ja durchaus ausreichend gewesen – so hat die Staatsregierung bereits in dem von Haus + Grund München geführten Popularklageverfahren argumentiert – nur den pingeligen Gerichten habe dies nicht genügt; deshalb habe man eben eine „ergänzende Begründung“ geliefert. Fazit: Derzeit existiert jedenfalls in München keine Mietpreisbremse.“