

# Neue Mietpreisbremse in Bayern

Eines der umstrittensten Instrumente der letzten Jahre wurde jetzt wieder belebt: Die Mietpreisbremse. Während andere Bundesländer z.B. Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen die Mietpreisbremse aufgrund ihrer Wirkungslosigkeit, aber auch wegen der negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wieder abgeschafft haben oder abschaffen wollen, ist in Bayern am 07.08.2019 die Neufassung in Kraft getreten - allerdings mit kurzem Verfallsdatum: Sie gilt bis 31.07.2020 - es sei denn, der Bundesgesetzgeber verlängert die Geltung der Ermächtigungsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch. Darüber wird derzeit heftig diskutiert.

Zur Erinnerung: Im Rahmen der Popularklage von HAUS + GRUND MÜNCHEN gegen die bayerische Mietpreisbremseverordnung hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof wegen der mangelhaften Begründung der Verordnung erhebliche Zweifel an deren Verfassungsmäßigkeit geäußert. Das LG München I hat daraufhin in einem Mietprozess mit Urteil vom 06.12.2017 (14 S 10058/17) entschieden, dass die bayerische Verordnung aufgrund eines Verstoßes gegen die Begründungspflicht nichtig ist. Seitdem existiert in Bayern keine Mietpreisbremse.

Die Staatsregierung ist zwar weiterhin der Meinung, dass es sich dabei lediglich um eine Einzelfallentscheidung handelt, die keine allgemein verbindliche Bedeutung hat, will aber offensichtlich doch auf „Nummer sicher“ gehen und hat jetzt eine neue Verordnung erlassen. Ein von ihr beauftragtes Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH bescheinigt nunmehr eine „gefährdete Wohnungsversorgung“ und „angespannte Wohnungsmärkte“ nicht nur in Ballungsräumen wie München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg; sondern auch in kleinsten Gemeinden von Vierkirchen bis Finsing und Schöngeising bis Spatztenhausen

- insgesamt in 162 Städten und Gemeinden in Bayern. Auf den ersten Blick schwer nachvollziehbar. Daher wird HAUS + GRUND MÜNCHEN die Verordnung samt 52-seitiger Begründung eingehend, auch unter Berücksichtigung des zugrundeliegenden Datenmaterials prüfen und ggfs. wieder eine gerichtliche Prüfung veranlassen. Zunächst ist allerdings von der Wirksamkeit der Verordnung auszugehen, so dass bei Abschluss von Wohnungsmietverträgen ab 07.08.2019 die verlangte Miete - von Ausnahmen abgesehen - nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Miete d.h. über dem - ebenfalls häufig umstrittenen - örtlichen Mietspiegel liegen darf. Im Zweifel sollte eine Beratung durch die Rechtsabteilung des örtlichen Vereins erfolgen.

RA Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

[www.immostar.de/aktuelles](http://www.immostar.de/aktuelles)  
[www.szenario8.de/haus-und-grund](http://www.szenario8.de/haus-und-grund)  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

Die digitale Magazinausgabe von [immostar.de](http://immostar.de)  
mit direkter Kontaktmöglichkeit zum Anbieter

[www.immostar.de/digital](http://www.immostar.de/digital)

**immostar.de**