

URTEIL DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS

H+G München begrüßt Entscheidung

Mietendeckel in Berlin, 6 Jahre Mietenstopp in Bayern, Kappung der Mieten für Neubauten in München – all diese politischen Winkelzüge leiden an dem gleichen Fehler: Die Organe, die diese Vorschriften erlassen haben, waren dafür nicht zuständig. Die Folge: Sie sind mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig – so das Bundesverfassungsgericht im Urteil vom 15.04.2021 zum Berliner Mietendeckel. Regelungen zur Miethöhe für freifinanzierten Wohnraum fallen in die sog. konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit; d.h. die Länder sind zur Gesetzgebung nur befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, 72 Abs. 1 GG). Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 – 561 BGB abschließend geregelt hat, ist aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum.

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn im Bundesrecht eine Ermächtigungsgrundlage für die Länder vorgesehen ist, wie es z.B. bei der Mietpreisbremse der Fall ist. Dann dürfen die Länder bei Vorliegen der im Bundesgesetz bestimmten Voraussetzungen z.B. für angespannte Wohnungsmärkte Mietpreisregelungen treffen z.B. Neuvertragsmieten auf 10 % über dem städtischen Mietspiegel deckeln. Eine solche Ermächtigungsgrundlage sieht das Bürgerliche Gesetzbuch aber nur für die Begrenzung der Neuvertragsmieten vor. Eine (weit darüber hinausgehende) Ermächtigungsgrundlage für Bestimmungen, die Vermieter auch zur Absenkung von Bestandsmieten (wie beim Berliner Mietendeckel) verpflichten, hat das Bürgerliche Gesetzbuch nicht vorgesehen und kann es auch nicht vorsehen, weil dadurch die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ausgehöhlt werden würde.

Auch für den in Bayern geforderten „Mietenstopp“, mit dem sämtliche Bestandsmieten für 6 Jahre eingefroren werden sollten, bedeutet das Urteil des Bundesverfassungsgerichts das endgültige Aus. Ebenso für die vom Münchner Stadtrat beschlossene Deckelung der Mieten für Neubauten auf die Mietspiegelwerte über die Hintertür der Zweckentfremdungssatzung. Die Ankündigung von OB Dieter Reiter, mit allen rechtlichen Mitteln gegen das von HAUS + GRUND München dazu erstrittene Urteil des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs vom 21.01.2021 vorzugehen, dürfte sich damit auch erledigt haben.

Bleibt zu hoffen, dass das Urteil des Bundesverfassungsgerichts in der Politik als Warnschuss verstanden wird. Wenn gesetzeswidriges Handeln der Politik in zunehmendem Maße von den Gerichten korrigiert werden muss, entsteht nicht nur ein immenser wirtschaftlicher Schaden, sondern auch ein massiver Vertrauensverlust, der die Bürger immer häufiger in die Hände radikaler Parteien treibt.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht



Wieder sicher vermieten: Der Eigentümerverband HAUS + GRUND München begrüßt die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietendeckelregelung.