

20. Juli 2020

Univ.-Prof. Dr. C. Brüning, Kiebitzredder 12, 24220 Flintbek

An den  
Bayerischen Verwaltungsgerichtshof  
Postfach 34 01 48  
80098 München

## **N o r m e n k o n t r o l l a n t r a g**

des Haus- und Grundbesitzervereines München und Umgebung e.V., Sonnenstraße  
13 III, 80331 München, vertreten durch den Vorsitzenden, RA Rudolf Stürzer, ebd.,  
Antragsellers,

– Verfahrensbevollmächtigter: Univ.-Prof. Dr. Christoph Brüning, Kiebitzredder 12,  
24220 Flintbek –

gegen

die Landeshauptstadt München, Sozialreferat, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Franziskanerstraße 8, 81669 München,

Antragsgegnerin,

wegen Unwirksamkeit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot  
der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS).

Namens und in Vollmacht des Antragstellers stelle ich hiermit beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof den Antrag auf Einleitung eines Normenkontrollverfahrens und beantrage,

- I. § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis 4 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 5. Dezember 2017, bekannt gemacht am 11. Dezember 2017 (MüABl. S. 494), geändert am 4. November 2019 (MüABl. S. 452) für unwirksam zu erklären,
- II. der Antragsgegnerin die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

## **B e g r ü n d u n g:**

Die vom Münchener Stadtrat beschlossene und am 4. November 2019 bekannt gemachte Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) ist unwirksam. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 ZeS neu eingefügten Sätze 2 bis 4 sind rechtswidrig. Der auf die Feststellung dieser Rechtsfolge durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gerichtete Normenkontrollantrag ist zulässig und begründet.

### **I. Zulässigkeit**

1. Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet und der Bayerische Verwaltungsgerichtshof ist für den vorliegenden Normenkontrollantrag zuständig.

Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 2 VwGO entscheidet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof „im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit“ (...) „von anderen im Rang unter dem Landesgesetz stehenden Rechtsvorschriften, sofern das Landesrecht dies bestimmt“.

Aus der Anwendung der angegriffenen Norm des § 7 Abs. 2 Nr. 5 ZeS ergeben sich öffentlich-rechtliche Streitigkeiten nichtverfassungsrechtlicher Art im Sinne von § 40 VwGO.

Ein etwaiger Vorbehalt des § 47 Abs. 3 VwGO zugunsten des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes greift vorliegend nicht ein, da nicht allein die Unvereinbarkeit der Satzungsregelung mit den durch die Verfassung des Freistaates Bayern (BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 (GVBl. S. 991, 992) gewährleistenden Grundrechten zu prüfen ist. Im Übrigen begründet das Popularklageverfahren nach Art. 98 Satz 4 BV keine Ausschließlichkeit der landesverfassungsgerichtlichen Prüfungs- und Verwerfungskompetenz.

2. Der Normenkontrollantrag ist statthaft. Er bezieht sich auf eine erlassene und seit dem 1. Januar 2020 anwendbare Rechtsvorschrift einer kommunalen Satzung, die ihre Rechtsgrundlage in Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864) findet. Für solcherart

untergesetzliches Landesrecht eröffnet Art. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1992 (GVBl. S. 162) die Normenkontrolle zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

3. Der Antragsteller ist als juristische Person des Privatrechts beteiligungsfähig. Der Antragsteller ist die Vereinigung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in München und Umgebung und firmiert unter HAUS + GRUND MÜNCHEN. Laut seiner Satzung befinden sich Sitz und Erfüllungsort des Vereins in München.

4. Der Antragsteller ist antragsbefugt. Er kann im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO geltend machen, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden.

Die angegriffene Rechtsvorschrift des § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis 4 ZeS ist seit dem 1. Januar 2020 in Kraft und damit auch auf den Antragsteller anwendbar. HAUS + GRUND MÜNCHEN ist Eigentümer mehrerer Mehrfamilienhäuser, darunter eines Anwesens mit 15 Wohnungen in 81667 München, Wörthstraße 36. Sämtliche Gebäude sind über hundert Jahre alt und haben damit die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden deutlich überschritten. Durch die einschränkende Regelung zur „Genehmigung gegen Ersatzwohnraum“ ist der Verein in seinem verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsrecht an dem Grundstück nachteilig betroffen. Zum einen darf „vermieteter Wohnraum“ nur noch durch Mietwohnraum ersetzt werden (Satz 2), also nicht mehr durch andere Formen des Wohnraums. Zum anderen muss sich die Miethöhe „an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München“ orientieren (Satz 3). Schließlich darf „familiengerechter „Wohnraum“ nur durch ebensolchen ersetzt werden (Satz 4). Damit erscheint es zumindest möglich, dass der Antragsteller durch die Bestimmungen der Rechtsnorm in seinen subjektiven Rechten verletzt ist bzw. wird. Darauf, ob der Verein aktuell oder demnächst plant, den in seinem Eigentum stehenden Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuzuführen, kommt es nicht an.

5. Die Jahresfrist aus § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist eingehalten.

6. Das Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben. Der Antragsteller kann nicht auf die Inzidentprüfung der Zweckentfremdungssatzung in einem etwaigen Verwaltungsrechtsstreit um eine (von der Antragsgegnerin abgelehnte) Zweckentfremdungsgenehmigung verwiesen werden.

## **II. Begründetheit**

Die von der Antragsgegnerin erlassenen und hier streitbefangenen Bestimmungen in § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis 4 ZeS sind rechtswidrig. Die Antragsgegnerin überschreitet damit den von der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung durch Art. 1 ZwEWG gezogenen Rahmen. Die den Kommunen damit eröffnete Regelungszuständigkeit „für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, das Instrument der Zweckentfremdungsgenehmigung einzuführen, deckt keine Genehmigungsvoraussetzungen, die Vereinbarungen zur Miethöhe reglementieren. Diesbezügliche Bestimmungen hat der Bundesgesetzgeber abschließend im Bürgerlichen Recht getroffen (siehe §§ 556d ff. BGB). Sie können nicht Gegenstand einer Zweckentfremdungssatzung im Sinne von Art. 1 ZwEWG sein.

1. Den legitimen öffentlichen Zweck, für angemessenen und bezahlbaren Wohnraum im Gemeindegebiet zu sorgen, darf die Antragsgegnerin nur im Rahmen des geltenden Rechts verfolgen. Dabei ist insbesondere ein ausdifferenziertes Regelungsgefüge zu beachten, dass die kommunale Satzungsautonomie im Aufgabenfeld der Wohnraumversorgung begrenzt.

a) Um in Ballungsräumen wie München ausreichend Wohnraum vorhalten zu können, sieht das Bauplanungsrecht für die Kommunen die Mittel der Bauleitplanung sowie der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB vor. Kompetenziell handelt es sich dabei um Elemente des bundesrechtlich geregelten Bodenrechts im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG.

b) Um in „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Miethöhe zu reglementieren, eröffnet das Mietrecht den Ländern, sog. Mietpreisbremsen im Verordnungswege nach § 556d Abs. 2 BGB zu erlassen. Der Bund stützt sich insoweit auf den Kompetenztitel des Bürgerlichen Rechts gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

§ 556d Abs. 2 BGB macht es zur Aufgabe der Bundesländer festzulegen, ob und wo im Land die Mietbremse greifen soll. Den Ländern ist damit die Möglichkeit gegeben, eine Rechtsverordnung zu erlassen, die für einen bestimmten Raum die Deckelung der Mietpreise reguliert. Dort darf nach § 556d Abs. 1 BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die örtliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. § 556f BGB legt fest, dass § 556d BGB sowohl auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, als auch auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung nicht anzuwenden ist.

Ebenfalls in diesen rechtlichen Zusammenhang gehört die sog. Kappungsgrenze. Nach § 558 Abs. 3 BGB sind die Länder ermächtigt, Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“. In der Folge einer solchen Gebietsbestimmung reglementiert § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB die Erhöhungen der Miete in drei Jahren auf 15 Prozent.

c) Das landesrechtliche ZWEWG unterfällt dem Wohnungswesen, für das bis zur Föderalismusreform I ausdrücklich der Bund zuständig gewesen ist und für das seit der Streichung dieses Titels aus dem Katalog der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes gemäß Art. 70 Abs. 1 GG allein die Länder zuständig sind.

Ursprünglich ermächtigte Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) die Landesregierungen, „für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.“

Nunmehr können nach Art. 1 Satz 1 ZwEWG Gemeinden „für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.“

In Ausübung dieser Kompetenz darf weder das Land noch eine Gemeinde in die beiden vorgenannten, bundesrechtlich abschließend geregelten Gebiete übergreifen.

2. Zunächst und als erstes stellt sich daher die Frage, ob es sich bei Art. 1 ZwEWG um ein formell und materiell verfassungsgemäßes Gesetz handelt. Bedenken hinsichtlich der landesgesetzlichen Kompetenz erwachsen aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 18 GG; Zweifel an der Vereinbarkeit mit Grundrechten betreffen insbesondere Art. 14 Abs. 1 und auch Art. 12 Abs. 1 GG.<sup>1</sup> Diesem Problem soll hier allerdings nicht weiter nachgegangen werden, weil der Bayerische Verwaltungsgerichtshof von der Verfassungsgemäßheit des ZwEWG ausgeht.<sup>2</sup> Insbesondere meint er: „Auch die Ermächtigung der Gemeinden zum Satzungserlass ist verfassungsrechtlich unbedenklich“.<sup>3</sup>

3. Die Antragsgegnerin hat die aus dem Rechtsstaatsprinzip resultierenden Grenzen für die kommunale Satzungsautonomie überschritten. Zwar kommt ihr beim Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ein normatives Ermessen zu. Sie hat aber mit Erlass des § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis

---

<sup>1</sup> Ausführlich zur Verfassungswidrigkeit der Zweckentfremdungsverbotsgesetze der Länder jüngst *Heinemann*, NVwZ 2019, 1070 ff.

<sup>2</sup> Siehe Bay. VGH, U. v. 31.5.2010 – 12 B 09.2484 – juris Rn. 61: „An der Verfassungsmäßigkeit dieses Gesetzes, insbesondere an der Ermächtigung an die Gemeinden, eine Satzung zu erlassen, und der (erneuten) Antragerfordernis zur Genehmigungserteilung, bestehen keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken.“ Auch Bay. VGH, B. v. 2.12.2016 – 12 CS 16.1714 – juris Rn. 9 u. 10; B. v. 23.3.2020 – 12 ZB 18.706 – juris Rn. 33.

<sup>3</sup> Bay. VGH, U. v. 31.5.2010 – 12 B 09.2484 – juris Rn. 63.

4 ZeS die Verpflichtung zur Einhaltung der Grenzen der Ermächtigungsgrundlage aus Art. 1 ZwEWG verletzt.

a) Mit dem Regelungsmechanismus der §§ 556d ff. BGB hat der Bundesgesetzgeber einem eigenständigen Tätigwerden der Gemeinden zur Durchsetzung der örtlichen Vergleichsmiete einen Riegel vorgeschoben. Anderenfalls unterliefen sie den Spielraum, der dem Land gerade durch § 556d Abs. 2 BGB eröffnet wird.<sup>4</sup> Dementsprechend trägt die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Zweckentfremdungssatzung keine Maßnahmen zur Bekämpfung des Anstiegs des Mietniveaus bei bloßem Erhalt des Wohnraums trotz steigender Nachfrage.

Art. 1 ZwEWG gibt als Ziel einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung lediglich die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ in besonders gefährdeten Gebieten vor. Dazu kann in der Satzung festgelegt werden, dass Wohnraum nur mit Genehmigung für andere als Wohnzwecke verwendet werden darf. Unter den Begriff der Zweckentfremdung fallen nur Konstellationen, „die zu einer Verknappung des Wohnraumangebots führen können“.<sup>5</sup> Demgegenüber schafft die Antragsgegnerin mit § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis 4 ZeS ihre eigene ortsrechtliche „Mietpreisbremse“, ohne dass eine Satzungskompetenz, die zudem Abweichungen vom Bundesrecht erlaubt, erkennbar wäre.

In diesem Sinne hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof am 16. Juli 2020 entschieden: „Durch die in §§ 556d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe sowohl bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) als auch während eines laufenden Mietverhältnisses (sog. Kappungsgrenze) hat der Bundesgesetzgeber von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht. Für den Landesgesetzgeber ergeben sich auch aus den in § 556d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB vorgesehenen Ermächtigungen der Landesregierungen zum Erlass von Rechtsverordnungen keine Abweichungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festlegung der zulässigen Miethöhe.“<sup>6</sup> Und weiter: „Auf die gemäß Art. 70 GG gegebene

---

<sup>4</sup> *Jurawitz/Gerhard*, VBIBW 2016, 485 (491).

<sup>5</sup> *Jurawitz/Gerhard*, VBIBW 2016, 485 (488).

<sup>6</sup> Pressemitteilung „Volksbegehren `#6 Jahre Mietenstopp´ nicht zugelassen“ vom 16. Juli 2020 (Vf. 32-IX-20), S. 3 f.

Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens kann der Gesetzentwurf des Volksbegehrens nicht gestützt werden, weil es an einem öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzept fehlt. Die Mietpreisregelungen des Entwurfs stellen im Ergebnis nichts anderes dar als eine Verschärfung der geltenden Bestimmungen zur Mietpreisbremse und zur Kappungsgrenze.“<sup>7</sup>

b) Dass eine Regelung, die wie hier Maßnahmen zur Höhe des Mietzinses trifft, nicht durch eine Zweckentfremdungsgenehmigung gedeckt ist, hat das BVerwG bereits zur kongruenten Rechtslage nach Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MietRVerbG entschieden. Danach darf einer Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abbruch veralteten Wohnraums, an dessen Stelle neuer gleichwertiger Ersatzwohnraum errichtet werden soll, nicht die Auflage beigefügt werden, der Mietpreis für den zu schaffenden Ersatzwohnraum dürfe die örtliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.<sup>8</sup> Ohne Einschränkung gilt die Begründung des BVerwG unter der Geltung der Landeskompetenz für das Wohnungswesen fort.

Nach Ansicht des BVerwG erschöpfe sich der Zweck des Zweckentfremdungsverbots schon nach der grundlegenden Rechtsprechung von BVerfG und BVerwG „im Bestandsschutz von Wohnraum mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.“<sup>9</sup> Dieser Schutzzweck rechtfertige aber nicht, dem Eigentümer unter Einschränkung seiner durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Verfügungsbefugnis „zu verwehren, veralteten Wohnraum durch neuen zu ersetzen“.<sup>10</sup> Zu den bundesverwaltungsgerichtlich aufgestellten Eignungsvoraussetzungen an zweckentfremdungsrechtlich beachtlichen Ersatzwohnraum gehöre ausdrücklich nicht, dass der Eigentümer dem Wohnungsmarkt neugeschaffenen Ersatzwohnraum „zu den gleichen Mietpreisbedingungen zur Verfügung stellen (muß) wie zuvor den veralteten durch Abriß zweckentfremdeten Wohnraum“.<sup>11</sup> Denn die „Ermächtigung zum Erlaß eines Verbots

<sup>7</sup> Pressemitteilung „Volksbegehren `#6 Jahre Mietenstopp´ nicht zugelassen“ vom 16. Juli 2020 (Vf. 32-IX-20), S. 4.

<sup>8</sup> BVerwG, NJW 1998, 94.

<sup>9</sup> BVerwG, NJW 1998, 94, unter Bezug auf BVerfGE 38, 348 (359); BVerwGE 65, 139 (142 f.).

<sup>10</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (95), unter Bezug BVerwGE 65, 139 (143 f.).

<sup>11</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (95), unter Hinweis auf BVerfGE 55, 2498 (259 f.); BVerwGE 65, 139 (146).

der Zweckentfremdung von Wohnraum gestattet jedoch weder eine Wohnraumbewirtschaftung noch eine Mietpreisregelung“.<sup>12</sup>

Zur näheren Begründung bezieht sich das BVerwG auf eine bis heute unverändert geltende Verfassungsrechtsslage, infolge der „das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (...) weder vermietete Wohnungen zugunsten der jeweiligen Mieter erhalten noch den Mietpreis zugunsten des allgemeinen Wohnungsmarkts festschreiben (soll)“.<sup>13</sup> Deshalb werde der Eigentümer nicht durch das Zweckentfremdungsverbot daran gehindert, „für die Wohnnutzung ihm gehörenden Wohnraums eine die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigende Miete zu fordern“.<sup>14</sup> Denn „die Nutzungsbedingungen für Wohnraum – namentlich das für die Vermietung von Wohnraum zulässige Entgelt – regelt die bundesrechtliche Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbots nicht. Ihr kann auch nicht im Wege der Auslegung ein Sinn unterlegt werden, der nicht wenigstens andeutungsweise im Gesetz seinen Niederschlag gefunden hat. Der Genehmigungsvorbehalt darf nicht als Mittel eingesetzt werden, um `allgemein unerwünschte oder schädliche Einwirkungen´ auf dem Wohnungsmarkt zu unterbinden.“<sup>15</sup>

Die kompetenzielle Grenze zwischen dem „Wohnungswesen“, das Angelegenheiten umfasst, „die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen“<sup>16</sup> und die nun den Ländern zur Regelung offenstehen, und dem Bürgerlichen Recht, dessen Gegenstand die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse ist, die dem Bund zusteht, hat wegen der unterschiedlichen Akteure mehr Relevanz denn je. Mit der „Widmung des Wohnraums zu Wohnzwecken“ löst der Eigentümer das Zweckentfremdungsverbot aus; im Rahmen dieser autonomen Festlegung der Nutzungsart, die der für das Wohnungswesen zuständige Gesetzgeber fortan im konkreten Bestand schützen darf, bestehen Verfügungsbefugnis und Privatautonomie des Grundeigentümers indes ungeschmälert fort. Der Zugriff auf den Inhalt der Mietver-

---

<sup>12</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (96).

<sup>13</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (96).

<sup>14</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (96).

<sup>15</sup> BVerwG, NJW 1998, 94 (96).

<sup>16</sup> So BVerfGE 3, 407 (418).

hältnisse einschließlich der Regelungen zur Miethöhe ist daher gleichermaßen für die Zweckentfremdungssatzung wie die Zweckentfremdungsgenehmigung versperrt.

c) Im Übrigen ist die Satzungsregelung auch ungeeignet, um dem gesetzlich durch Art. 1 ZwEWG definierten Ziel zu genügen. Dem Zweckentfremdungsrecht geht es um die Eindämmung eines örtlichen Wohnraummangels. Es stellt deshalb ein Genehmigungserfordernis auf, um Wohnraum zu erhalten. Der Bayerische Gesetzgeber verlangt dafür ausdrücklich den Nachweis, dass die Gemeinden „dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können“. Die Zweckentfremdungssatzung ist als eine „ultima ratio“ der Wohnraumversorgung.<sup>17</sup> Sie bildet insoweit ein subsidiäres Instrument, das nur verhältnismäßig ist, wenn andere Mittel zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ausscheiden.

Auf die Mieten bezogene Maßnahmen wie § 7 Abs. 2 Nr. 5 Sätze 2 bis 4 ZeS dienen hingegen dem Ziel der Wahrung des Preisstandes. „Da durch preisdämpfende Maßnahmen auf dem Mietwohnungsmarkt mittelfristig eine Zurückhaltung bei der Schaffung und dem Investieren in Wohnraum zu befürchten ist (...), handelt es sich fast schon um Maßnahmen einer negativen Bodenpolitik, durch die jedenfalls keine einzige Wohnung neu geschaffen wird“.<sup>18</sup> Dass ein „infolge der Miethöhenregulierung langfristig geringeres Mietniveau über seinen Eingang in die ortsübliche Vergleichsmiete mittelbar Einfluss auf die Neubautätigkeit haben kann“, sieht auch das BVerfG.<sup>19</sup>

Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Der Verfahrensbevollmächtigte ist im Hauptamt Rechtslehrer an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel. Eine auf mich lautende Vollmacht liegt bei.

---

<sup>17</sup> *Jurawitz/Gerhard*, VBIBW 2016, 485 (486).

<sup>18</sup> So *Burgi*, NVwZ 2020, 257 (259).

<sup>19</sup> BVerfG, NVwZ 2019, 3054 (3058), zur Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse.

Hochachtungsvoll

Prof. Dr. Christoph Brüning