



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

Presseinformation:

München, 16.05.2018

Gescheiterte Mietpreisbremse **Neuer Anlauf der Bayerischen Staatsregierung erst im November?**

„Die Mietpreisbremse ist gescheitert“, so Bundeskanzlerin Angela Merkel auf einer Wahlveranstaltung in Koblenz. Besser sei es, neue Wohnungen zu bauen. Dieses Erkenntnis deckt sich mit den Erfahrungen aller Bundesländer. Eine Erfahrung, die auch viele europäische Nachbarländer bereits vor Jahren gemacht und die Mietpreisbremse in ihren Ländern wieder abgeschafft haben. Auch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben die Abschaffung beschlossen. Ganz anders in Bayern. Hier ticken die Uhren eben anders. Bei uns ist die Mietpreisbremse zwar auch gescheitert – aber nicht an der politischen Vernunft, sondern an juristischen Hürden. Weil die Bayerische Staatsregierung die Vorgaben missachtet hat, die ihr der Bundesgesetzgeber für den Erlass einer solchen Verordnung auferlegt hat, hat sowohl das AG München als auch des LG München I die Verordnung für nicht anwendbar erklärt.

Staatsregierung wollte Verordnung „heilen“

Nachdem nicht nur das AG München und das LG München I, sondern zuvor schon der Bayerische Verfassungsgerichtshof die mangelhafte Begründung der Verordnung gerügt hat – hat die Bayerische Staatsregierung eine neue Begründung für die Verordnung nachgeschoben: Mit der „Bekanntmachung der **ergänzenden Begründung** vom 24.07.2017 zur Mieterschutzverordnung“ (BayJMBl. v. 26.07.2017 S.90 ff) sollten die vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof gerügten Mängel behoben werden.

Rechtsgutachten bestätigt Scheitern

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.

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. Jetzt existiert zwar eine (möglicherweise) ausreichende Begründung, aber keine Rechtsnorm, so Prof. Dr. Christoph Brüning, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaften an der Universität Kiel und Richter am Landesverfassungsgericht Schleswig-Holstein in seiner ausführlichen Begründung. Dieser Auffassung haben sich inzwischen führende Kommentatoren angeschlossen. **Daher existiert in Bayern derzeit keine Mietpreisbremse.**

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. In der Schule würde es jetzt heißen: Zum zweiten Mal durchgefallen. Laut des Bayerischen Justizministers Winfried Bausback ist der Erlass einer neuen Verordnung im November des Jahres geplant.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN