



FOTO: DPA

Die bayerische Initiative sammelte seit Herbst 2019 erfolgreich Unterschriften für ein Volksbegehren „Mietenstopp“ – scheiterte nun aber am bayerischen Verfassungsgericht.

Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs

## Volksbegehren für sechs Jahre Mietenstopp in Bayern ist gescheitert

In Bayern wird es kein Volksbegehren für ein weitgehendes Verbot von Mieterhöhungen geben. Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietenstopp“ nicht zugelassen. Das Land Bayern habe beim Mietrecht keine Gesetzgebungskompetenz und dürfe nicht in Konkurrenz zum Bund treten, der das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch abschließend geregelt habe.

### Die Ziele des Volksbegehrens

Für das Volksbegehren hat ein Bündnis aus Parteien, Gewerkschaften, Mieterbund und Mieterverein rund 52.000 Unterschriften gesammelt. Doppelt so viele wie nötig. Die Ziele der Initiative: Die Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen im laufenden Mietverhältnis sind nur vorgesehen, wenn die erhöhte Miete 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigt oder wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei der Neuvermietung einer Wohnung soll es – von Neubauwohnungen abgesehen –

verboten sein, eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Mietendeckel soll sechs Jahre lang in allen 162 bayerischen Städten und Gemeinden gelten, die das Land zu Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt hat.

Trotz der zahlreichen Unterschriften hat das bayerische Innenministerium das Volksbegehren nicht zugelassen mit dem Argument, das Mietrecht sei im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt und falle damit in die Zuständigkeit des Bundes. Nun hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof diese Auffassung bestätigt und das Volksbegehren für unzulässig erklärt.

### Die Argumente der Bayerischen Verfassungsrichter

Die Mehrheit der Richter am Bayerischen Verfassungsgerichtshof argumentiert, dass der dem Volksbegehren zugrunde liegende Gesetzentwurf mit Bundesrecht „offensichtlich unvereinbar“ sei. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normen versperrten die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen. Durch die Mietpreiskontrolle (beim Abschluss neuer Mietverträge) und die Kapplungsgrenze habe der Bundesgesetzgeber von der ihm zustehenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht.

## In Berlin ist ein Mietenstopp seit Februar Gesetz

Was in Bayern nun Wunsch von Millionen Mietern bleiben muss, ist in der Hauptstadt gesetzliche Realität. Im Bundesland Berlin sind Mieterhöhungen seit Februar verboten. Aber nicht nur das. Der Berliner Senat greift wesentlich schärfer ins Eigentums- und Vertragsrecht ein. Er hat Mietobergrenzen festgelegt. Vermieter, die 20 Prozent über diesen Grenzen liegen, müssen die Miete ab November absenken.



### Urteil: „Volksbegehren offensichtlich unvereinbar mit Bundesrecht“

Hat der Berliner Mietendeckel nach dem Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichts Bestand? Kritiker hatten von Anfang an eingewendet, dass der Eingriff in das Mietrecht gegen Verfassungsrecht verstößt, weil ein Bundesland nicht über die notwendige Gesetzeskompetenz verfüge. Nun steigen in der Berliner Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Hoffnungen, dass der Mietendeckel juristisch Schiffbruch erleiden wird. Bundestagsabgeordnete von CDU/CSU und FDP haben gegen das Berliner Gesetz Normenkontrollklage beim Bundesverfassungsgericht eingereicht.

#### Die Reaktionen von Branchenverbänden

Alle Interessenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf Bundes- und Landesebene sehen sich in ihrer Auffassung bestätigt, dass ein so weit gehendes Verbot von Mieterhöhungen, wie es für das Land Berlin beschlossen wurde, verfassungsrechtlich keinen Bestand haben werde. Der Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

(BBU), Maren Kern, kommentierte das Scheitern des Bayerischen Volksbegehrens mit den Worten: „Die Münchner Entscheidung ist ein klares Signal für Berlin: Mietrecht ist und bleibt Bundesrecht. Statt eines sehr wahrscheinlich ebenfalls verfassungswidrigen Mietendeckels braucht Berlin vor allem eines: dass die wachsende Stadt kraftvoll und positiv gestaltet wird. Dazu gehören vor allem eine Stärkung des Neubaus und eine Versachlichung der wohnungspolitischen Diskussionen.“

„Wir begrüßen diese Entscheidung“, schreibt der ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss in seiner Stellungnahme, „sie ist ein erster Hinweis darauf, wie der Mietendeckel in Berlin juristisch ausgehen könnte. Zahlreiche Gutachten haben bereits bestätigt, dass die Bundesländer nicht über die Gesetzgebungskompetenz verfügen, regionale Mietendeckel einzuführen. Zudem wird damit sowohl gegen die Eigentumsgarantie als auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Vertragsfreiheit beider Mietvertragsparteien verstoßen.“

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, erklärte, die Wohnungswirtschaft habe immer wieder auf die Zuständigkeit der Bundesgesetzgebung hingewiesen. „Wir würden uns freuen, wenn dieses Urteil der Rückkehr zur sachlichen Diskussion über den angespannten Wohnungsmarkt in einigen Ballungsgebieten in Deutschland beiträgt“, sagt Gedaschko. Eine wirkliche Entspannung des Miet- und Wohnungsmarktes werde es nur durch mehr Neubau und die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus geben, sagt der Präsident. „Politische und ideologische Utopien schaffen keine neuen Wohnungen.“

Auch der BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg fordert nach der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs die Aussetzung des Mietendeckels in Berlin. Untermauert wird die Forderung mit der Veröffentlichung einer Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des Verbandes. Sollte der Berliner Mietendeckel Bestand haben, müssten die Mitgliedsunternehmen ab November in 31 Prozent ihrer bewirtschafteten Wohnungen die Mieten absen-

ken. Durchschnittlich müssten die Vermieter die Mieten für jede dieser Wohnungen um rund 92 Euro pro Monat verringern, das entspricht etwa 1,40 Euro pro Quadratmeter. Analysiert wurden bei der Umfrage im Juli 2020 rund 35.000 Wohneinheiten von Mitgliedsunternehmen. Dabei sei deutlich geworden, dass die vom Mietendeckel festgesetzten Mietobergrenzen bei Neuvermietungen flächendeckend eingehalten würden.

#### Jetzt ist das Bundesverfassungsgericht am Zuge

Werden die Richter des höchsten deutschen Gerichts ihren bayerischen Kollegen folgen und die Gestaltungskompetenz der Bundesländer in Fragen des Mietrechts verneinen? Viele Urteile sind salomonisch und schaffen eine Hintertür. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen den Berliner Mietendeckel hatte frühzeitig der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages formuliert. Auch hier hieß es, bundesgesetzliche Regelungen entfaltetten eine „Sperrwirkung“ gegenüber den Bundesländern. Weniger eindeutig dann die Einschätzung: Bei der Abwägung zwischen dem Schutz des Eigentums und seiner sozialen Verpflichtung könnten sich die Maßstäbe für gesetzgeberische Schranken aufgrund gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen durchaus verschieben. In einem früheren Urteil habe das oberste Gericht dem Gesetzgeber durchaus einen „weiten Gestaltungsspielraum“ für Eingriffe eingeräumt. Die Grenzen seien nach Auffassung des Verfassungsgerichts allerdings überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden. Zur Abwehr dieser Gefahren, so die abschließende Feststellung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, müssten Vermieter die Möglichkeit haben, die allgemeinen Preissteigerungen, zum Beispiel für Instandhaltungen, und die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen durch Mietpreisanhebungen auszugleichen – alle schauen nun nach Karlsruhe.

Thomas Engelbrecht

- web-hv.com – Online-SW mit App
- komplette Hausverwaltungs-SW
- kaufm. 1-Klick Fibu
  - Oracle-Datenbank
- Frankfurter Rechenzentrum

**web-hv.com**

- in der ETV via App abstimmen
- Kommunikation inklusive
  - extrem kostengünstig
- Abrechnungen als Service
- keine Support-Kosten, Gratis-Monat