

# Mietpreisbremse ist Bundessache

## **BayVerfGH, Urteil vom 16.07.2020; Vf. 32-IX-20**

### **Sachverhalt:**

Ausgangspunkt des Verfahrens war ein Volksbegehren unter dem Titel „#6 Jahre Mietstopp“ zur Begrenzung der Miethöhe in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern. Das zuständige Staatsministerium hatte die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Begehrens für nicht gegeben erachtet und hierzu den Bayerischen Verfassungsgerichtshof angerufen.

### **Entscheidung:**

Das Gericht teilt die Auffassung des Ministeriums, wonach dem Landesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG bereits die erforderliche Gesetzgebungskompetenz für die Regelung von Mietpreisbegrenzungen fehlt. Der Bundesgesetzgeber habe mit der Schaffung der §§ 556 d ff. BGB von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht Gebrauch gemacht. Insofern fehle es gemäß Art. 72 Abs. 1 GG an einer Kompetenz des Landesgesetzgebers. Insbesondere sei einer Gesamtwürdigung des Normkomplexes zu entnehmen, dass die Regelungen abschließend und erschöpfend sein sollen. Ermächtigungen zugunsten des Landesgesetzgebers beziehen sich lediglich auf die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten.

Der mit dem Volksbegehren vorgelegte Gesetzesentwurf stellt nach Einschätzung des Gerichts nichts anderes dar als eine – weitere - Verschärfung der geltenden Bestimmungen zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze. Die bereits vorhandenen bundesgesetzlichen Normierungen versperrten jedoch die Möglichkeit derartiger landesgesetzlicher Regelungen.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

## **Ausblick:**

Das Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshof stellt ein erstes obergerichtliches Urteil zu der sich mittlerweile bundesweit gestellten Frage dar, ob den Ländern und Städten verfassungsrechtlich die Befugnis zur Einführung einer Mietbegrenzung zusteht und wird daher mit großem Interesse auch über die bayerische Landesgrenze hinweg verfolgt. Das Land Berlin hatte bereits Anfang des Jahres ein hoch umstrittenes Gesetz zu dem sogenannten „Mietendeckel“ beschlossen. Ein Verfahren zur Überprüfung dieses Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht ist bereits anhängig, bis zu einer Entscheidung wird es aber wohl noch dauern. Das Urteil des BayVerfGH könnte somit aber bereits einen Fingerzeig in die richtige Richtung darstellen.

Unseren Newsletter „Aktuelle Tipps zum Corona-Gesetz“ erhalten Sie [hier](#).

Auch die Sonderaufzeichnung zu den aktuellen Fragen im Arbeits- und Immobilienrecht rund um Corona erhalten Sie [hier](#).

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter [info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de).