



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Bayerischer Verfassungsgerichtshof lehnt Volksbegehren zum Mietenstopp in Bayern mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes ab

23.07.2020 Fachinformation

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat am 16. Juli 2020 zur Frage der Zulassung eines Volksbegehrens zur Begrenzung der Miethöhe in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern entschieden.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof erklärt den dem Volksbegehren zugrundeliegenden Gesetzentwurf für mit dem Bundesrecht offensichtlich unvereinbar. Dem Gesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz nach Artikel 72 Abs. 1 GG. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normen des Mietrechts versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen.

Hintergrund ist die Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines Volksbegehrens zur Begrenzung der Miethöhe in 162 bayrischen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gegeben sind.

Der Gesetzentwurf enthält ein weitgehendes Verbot, in laufenden Wohnungsmietverhältnissen die Mieten zu erhöhen. Gewisse Ausnahmen sollen zulässig sein, so etwa, wenn die erhöhte Miete den Betrag von 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigt oder wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Auch für Neuvermietung einer Wohnung sollte die Miethöhe begrenzt sein auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof führte dezidiert aus, dass die im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe mit dem Bundesrecht offensichtlich unvereinbar sind, da dem Landesgesetzgeber nach Artikel 72 Abs. 1 GG die erforderliche Gesetzgebungskompetenz fehlt. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normierungen versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen.

Insofern verweist der Bayerische Verfassungsgerichtshof auf die Regelung im BGB zum Recht der Schuldverhältnisse, den mietvertraglichen Regelungen und den Regelungen über Mietverhältnisse über Wohnraum. Damit sind bereits Regelungen sowohl zur Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen über Wohnraum als auch zur Miethöhe bei Mietbeginn vorhanden.

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit den Regelungen der §§ 556 ff. BGB zur Mietpreisbremse und im laufenden Mietverhältnis durch die sog. Kappungsgrenze von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht. Insofern fehlt es an der Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers. Er verweist weiter auf die vorhandenen Regelungen zur Kappungsgrenze etc. Damit sind landesrechtliche Regelungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat damit die Frage der landesrechtlichen Zuständigkeiten für Regelungen auf dem Gebiet des Mietrechts deutlich zu Gunsten der bundesrechtlichen Regelung entschieden.

Position BBU:

Auch auf der Landesebene in Berlin sind diese Ausführungen zu begrüßen. Dem Gesetzgeber in Berlin fehlt ebenso wie dem Gesetzgeber in Bayern die Zuständigkeit zur

Regelung mietrechtlicher Bestimmungen. Insoweit sind aus Sicht des BBU die Regelungen im MietenWoG Bln ebenfalls ein Verstoß gegen die grundgesetzlichen Gesetzgebungszuständigkeiten. Hierzu sind die bereits anhängigen Überprüfungsverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe und vor dem Landesverfassungsgerichtshof in Berlin abzuwarten. Der BBU sieht diese Klarstellung durch den Bayerischen Verfassungsgerichtshof als ein klares Signal: Mietrecht ist und bleibt Bundesrecht.

BBU-Vorständin Maren Kern sagte zum Urteil: „Das Grundgesetz ist in seiner Kompetenzverteilung sehr klar. Darauf haben wir und andere in unseren Stellungnahmen zum Mietendeckel auch immer wieder hingewiesen. Deshalb sind wir erleichtert, dass uns dieses erste höchstrichterliche Urteil in unserer Überzeugung bestärkt.“

Download:

- PM Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Az.: Vf. 32-IX-20

- Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof vom 16. Juli 2020

Downloads

08-20_unzulaessigkeit_der_bayerischen_mietenstopp-initiative_anlage_entscheidung	400.93 KB PDF
08-20_unzulaessigkeit_der_bayerischen_mietenstopp-initiative_anlage_pm	248.9 KB PDF

<https://bbu.de/beitraege/bayerischer-verfassungsgerichtshof-lehnt-volksbegehren-zum-mietenstopp-bayern-mangels-gesetzgebungskompetenz-des-landes-ab>