



BAYERISCHER VERFASSUNGSGERICHTSHOF

PRIELMAYERSTRASSE 5
80097 MÜNCHEN

TELEFON (089) 5597-3178 oder 3177
TELEFAX (089) 5597-3986

Vf. 32-IX-20

München, 9. Juli 2020

**Entscheidungsverkündung zum Antrag auf Zulassung eines Volksbegehrens
„#6 Jahre Mietenstopp“**

Pressemitteilung

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof wird am

Donnerstag, 16. Juli 2020, 10.30 Uhr,
im Sitzungssaal 2.70/II, Prielmayerstraße 7
(Justizpalast), 80335 München,

im Verfahren zum Antrag auf Zulassung eines Volksbegehrens“ „#6 Jahre Mietenstopp“

die Entscheidung verkünden.

I.

Gegenstand des Verfahrens ist die Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines Volksbegehrens zur Begrenzung der Miethöhe in 162 bayerischen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gegeben sind. Der Gesetzentwurf des Volksbegehrens enthält ein weitgehendes Verbot, in laufenden Wohnungsmietverhältnis-

sen die Miete zu erhöhen. Ausnahmen sind nur vorgesehen, wenn die erhöhte Miete den Betrag von 80 % 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. Verstöße gegen diese Verbote können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Das Gesetz soll eine auf sechs Jahre begrenzte Laufzeit haben. Für ihr Anliegen haben die Initiatoren des Volksbegehrens ca. 35.000 Unterschriften eingereicht. Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hat die Zulassung des Volksbegehrens abgelehnt und daher die Sache dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof zur Entscheidung gemäß Art. 64 Landeswahlgesetz vorgelegt. Von dieser Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs hängt ab, ob das Volksbegehren bekannt zu machen ist und sich die Bürgerinnen und Bürger bei den Gemeinden in Listen für das Anliegen eintragen können.

II.

1. Das **Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration** hält das Volksbegehren für nicht zulässig.

Der Landesgesetzgeber habe für die im Volksbegehrensentwurf vorgesehenen Regelungen über die Begrenzung von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen und über die zulässige Miethöhe bei Neuvermietungen keine Gesetzgebungsbefugnis. Solche Regelungen gehörten zur Materie des bürgerlichen Rechts im Sinn des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz und seien damit ein Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 72 Grundgesetz, von der der Bund im Bürgerlichen Gesetzbuch abschließend Gebrauch gemacht habe. Vor diesem Hintergrund könne u. a. dahingestellt bleiben, ob die angestrebten Regelungen über die Mietpreisbegrenzung mit dem grundrechtlich geschützten Recht auf Eigentum vereinbar wären.

2. Der **Bevollmächtigte des Beauftragten des Volksbegehrens** beantragt, das Volksbegehren zuzulassen.

Aus dem Grundgesetz ergäben sich insoweit keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Freistaates Bayern. Insbesondere entfalte die bei Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum geltende bundesrechtliche „Mietpreisbremse“ keine Sperrwirkung. Zwischen dieser Regelung und dem im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen Mietpreisstopp bestünden strukturelle Unterschiede. Der Mietpreisstopp zielle auf eine Korrektur eines Marktversagens durch Marktlenkung. Die Mietpreisbremse hingegen setze vorrangig bei dem zweipoligen Vertragsverhältnis an; Marktsteuerungseffekte ergäben sich allenfalls mittelbar. Letztlich gehe es um den Unterschied zwischen privatem und öffentlichem Mietpreisrecht. Die bundesrechtliche Regelung sei zudem nicht abschließend, weil die Landesregierungen nach § 556 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch ermächtigt würden, die Gebiete, in denen die Mietpreisbegrenzung gelte, durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Auch im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Mietbeginn sei der Landesgesetzgeber aufgrund der generellen Offenheit von § 558 Bürgerliches Gesetzbuch für die örtlichen Verhältnisse nicht daran gehindert, andere Bestimmungen zu zulässigen Mieterhöhungen zu erlassen. Diese Einschätzung werde durch die soziale Wohnraumgarantie nach Art. 106 Abs. 1 Bayerische Verfassung gestützt. Das Volksbegehren begegne auch keinen sonstigen Bedenken.

III.

Die **Entscheidungsverkündung** des Verfassungsgerichtshofs ist **öffentlich**. Eine Anmeldung ist weder für Journalistinnen und Journalisten noch für Bürgerinnen und Bürger, die zuhören möchten, erforderlich. Platzreservierungen sind nicht möglich. Bitte beachten Sie jedoch, dass das Platzangebot im Sitzungssaal die infolge der Corona-Pandemie geltenden Abstandsregeln berücksichtigt und daher deutlich begrenzt ist. Zudem gelten für den Zugang zum und den Aufenthalt im Gebäude (des Landgerichts München I) **coronabedingte Einschränkungen**, insbesondere eine grundsätzliche Pflicht zum Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung, zum Einhalten des Mindestabstands von 1,5 Metern und zur Abgabe einer Selbstauskunft; wegen der Einzelheiten wird verwiesen auf: <https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/landgericht/muenchen-1/>

Hörfunk- und Fernsehaufnahmen sind bis einschließlich der Verkündung des Tenors gestattet.

Bayerischer Verfassungsgerichtshof

