



Mietpreisbremse – aktuelle Entwicklungen

1. Problematik

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz hat der Gesetzgeber ein neues Unterkapitel in die mietrechtlichen Vorschriften des BGB eingefügt, welches sich mit der „Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ beschäftigt. Der Großteil der Neuregelungen trat am 01.06.2015 in Kraft, dazu gehört auch die in § 556d BGB normierte Mietpreisbindung. Durch diese neuen Regelungen soll der Mietanstieg, vor allem in den angespannten Wohnungsmärkten, gedämpft werden; dies soll eine Grenze von 10% über der ortsüblichen Miete erreichen, die bei einer Wiedervermietung eingreift. Regelanwendungsfall für die neue Mietpreisbindung in § 556d Abs. 1 BGB bilden Wohnungen in Bestandsimmobilien, die in jüngerer Zeit nicht modernisiert worden sind.¹ Die „angespannten Wohnungsmärkte“ zu ermitteln und zu benennen wurde in § 556d Abs. 2 BGB den Landesregierungen freigestellt, welche dann in einer zu begründenden Rechtsverordnung für max. 5 Jahre festgeschrieben werden; dies haben viele Bundesländer auch getan. Erst der Erlass einer solchen Gebietsverordnung durch die Landesregierung „aktiviert“ die Mietpreisbremse.

Die sächsische Landesregierung sah bisher keinen Bedarf in dem Erlass einer solchen Verordnung.² Das Sächsische Staatsministerium des Innern gab dazu auch ein Gutachten in Auftrag, welches Ende 2015 zu dem Ergebnis kam, dass in keiner sächsischen Gemeinde der Wohnungsmarkt angespannt sei.³

In der letzten Zeit befassen sich immer wieder Gerichte mit dieser „Mietpreisbremse“ und es kommt zu unterschiedlichen Rechtsprechungen bezüglich der Wirksamkeit.

So urteilt das AG München⁴, dass die für München geltende Verordnung aufgrund von Begründungsmängeln nichtig sei, wohingegen der Verfassungsgerichtshof Bay-

¹ Von Göler/Ormanschick, Der BGB-Kommentar, § 556d. Aufrufbar unter: <http://bgb.kommentar.de/Buch-2/Abschnitt-8/Teil-5/Untertitel-2/Kapitel-2/Unterkapitel-1a/Zulaessige-Miethoeh-e-bei-Mietbeginn-Verordnungsermaechtigung> (Abrufdatum: 20.09.2017).

² Ebenso wenig gibt es in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt Regelungen zur Mietpreisbremse, *Gsell*, NZM 2017, 305.

³ Gutachten Mietpreisbremse Sachsen, Az.: 38-446/498 von empirica Forschung und Beratung, aufrufbar unter: http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Gutachten_Mietpreisbremse_Sachsen_Endbericht.pdf (Abrufdatum: 10.10.2017).

⁴ AG München, Urteil vom 21.06.2017 – 414 C 26570/16.



ern zumindest keine verfassungsrechtlichen Beanstandungen der Regelung des § 556d BGB sieht.⁵ Damit erklärte er zwar nicht die Verordnung für wirksam, aber immerhin die zugrunde liegende gesetzliche Grundlage für vereinbar mit der Bayerischen Verfassung.

In Hamburg beurteilte das AG Hamburg-Altona die Verordnung und damit die Mietpreisbremse ebenfalls aufgrund von fehlender Begründungen als nicht wirksam⁶, dem widersprach jedoch das AG Hamburg-St. Georg, welches die Hamburger Mietpreisbremsbegrenzungsverordnung für wirksam und den § 556d Abs. 2 BGB als Ermächtigungsgrundlage für verfassungskonform hält⁷.

In Berlin sah die 65. Zivilkammer des Landgerichts keine Anhaltspunkte für eine Verfassungswidrigkeit der Gesetzesvorschrift des § 556d BGB oder der darauf beruhenden Verordnung⁸ mit einem Verweis auf die Sozialbindung des Eigentums, welche die Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeit des Vermieters, durch einen neuen Mietvertrag eine hohe Miete einzunehmen, beschränken dürfe. Die Position des Vermieters sei nicht unbeschränkt verfassungsrechtlich geschützt und dürfe rechtlich eingeschränkt werden. Diesem Urteil gegenüber steht ein Beschluss der 67. Zivilkammer des LG Berlin⁹, in welchem es klarstellt, dass es die Vorschrift des § 556d BGB für verfassungswidrig hält und den Rechtsstreit aussetzt, um eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einzuholen. Die Verfassungswidrigkeit sei aufgrund eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG gegeben, da der Gesetzgeber diejenigen Vermieter, die in einem Bundesland vermieten, in dem die Landesregierung eine auf § 556d Abs. 1 S. 1 BGB beruhende Verordnung erlassen hat, schlechter stelle als solche, deren Miete nicht von der Mietpreisbremse betroffen sei. Damit werde Gleiches ungleich behandelt. Zu einer Aussetzung des Verfahrens kam es jedoch nicht, in einem späteren Termin des Verfahrens stellte sich heraus, dass es auf die Verfassungsmäßigkeit der Norm des § 556d BGB nicht mehr ankomme und das Gericht alleine entschied. Zumindes in der mündlichen Verhandlung am 19.09.2017 wies das Gericht jedoch nochmals darauf hin, dass die Vorschrift seiner Meinung nach verfassungswidrig sei.¹⁰

⁵ VerFGH Bayern, Beschluss vom 04.04.2017 – 3-VII-16.

⁶ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23.05.2017 – 316 C 380/16.

⁷ AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 22.06.2017 - 913 C 2/17.

⁸ LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017 – 65 S 424/16.

⁹ LG Berlin, Beschluss vom 14.09.2017 – 67 S 149/17.

¹⁰ Pressemitteilung der Gerichte in Berlin vom 19.09.2017; <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.632168.php> (Abrufdatum: 20.09.2017).



2. Mietpreisbremse in Hamburg unwirksam wegen fehlender Begründung der Verordnung¹¹

a) Problemstellung

Diese Entscheidung ist die erste, die sich mit den Auswirkungen von Begründungsmängeln bei Mietpreisbremseverordnungen beschäftigt¹².

In § 556d Abs. 2 S. 6 BGB verlangt der Gesetzgeber eine Begründung der (Mietpreisbegrenzungs-) Verordnung, wobei eine Begründung die Überlegungen des Urhebers eines Rechtsaktes so klar und eindeutig zum Ausdruck bringen muss, dass die Betroffenen ihr die Gründe für die getroffene Maßnahme entnehmen können¹³. Dies ist nach Ansicht des Gerichts für die Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 23. Juni 2015 (HmbGVBl. 2015, S. 122) nicht gegeben und führt daher zu einer Nichtigkeit der Verordnung.

b) Sachverhalt

Der Kläger ist ein Mieter, welcher im September 2015 eine 81 m² große Wohnung für 1135 Euro Kaltmiete in Hamburg mietete. Ende April 2016 rügte er die Höhe der Miete beim Vermieter mit dem Hinweis, dass diese allenfalls 110% der örtlichen Vergleichsmiete veranschlagen dürfe, was eine Miete von 780,03 Euro wären. Der Vermieter als Beklagter hält die bundes- und landesgesetzlichen Regelungen der „Mietpreisbremse“ für nichtig, besonders fehle es an einer ausreichenden Begründung der Verordnung. Auch sei § 556d BGB verfassungswidrig, jedenfalls sei Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 23. Juni 2015 (HmbGVBl. 2015, S. 122) nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt. Die Mietpreisbremse sei weiterhin ungeeignet, das Unterangebot an Wohnraum zu verringern oder neuen Wohnraum zu schaffen, ebenfalls könne sie weder Gentrifizierung verhindern, noch eine Markttöffnung für einkommensschwache Bevölkerungsschichten ermöglichen. Sie sei zudem nicht erforderlich und nicht angemessen. Es läge außerdem ein Verstoß gegen Art. 2 Abs. 1 GG vor, weil sie die Vertragsabschlussfreiheit beschränke und ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG aufgrund von mangelnder Gleichbehandlung aller Vermieter in Deutschland.

¹¹ AG Hamburg-Altona, Urt. v. 23.05.2017 – 316 C 380/16.

¹² RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, IMR August 2017, 310.

¹³ EuGH, Urt. v. 16.06.2015, Gauweiler, C-62/14.



c) **Entscheidung**

Das Gericht wies die Klage als unbegründet zurück. Die einzig denkbare Anspruchsgrundlage für den Anspruch auf Rückzahlung gezahlter Miete, die aufgrund eines Mietvertrags in vereinbarter Höhe geleistet worden ist, komme §§ 556d Abs. 2 S. 3, 812 ff. BGB in Betracht. Ein Anspruch daraus ergebe sich jedoch nicht, da in Hamburg keine nach § 556d Abs. 2 BGB erlassene wirksame Rechtsverordnung bestünde. Die Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 23. Juni 2015 sei nichtig, da § 556d Abs. 2 S. 5 BGB ausdrücklich eine Begründung der Verordnung verlange, aus welcher sich ergeben müsse, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen¹⁴. Eine derartige Begründung enthalte die Verordnung jedoch nicht. Auch im Zusammenhang mit dem Erlass der Verordnung sei vom Senat keine Begründung in diesem Sinne gegeben worden.

d) **Praxishinweise**

Die MietpreisbegrenzungsVO für Hamburg vom 23.06.2015 ist nichtig, da es ihr an der gesetzlich geforderten Begründung fehlt. „Feststellungen des Senats“ sind nicht als Begründungen anzusehen, auch sind für Bürger nicht einsehbare Begründungen nicht ausreichend.

3. **Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremseverordnung in Bayern¹⁵**

a) **Leitsätze**

1. Die vom Antragsteller erhobene Rüge, die Begründung zur Festlegung der in Bayern von der so genannten Mietpreisbremse erfassten Gebiete werde den Anforderungen des § 556d Abs. 2 S. 5, 6 BGB nicht gerecht, führt zu keiner verfassungsrechtlichen Beanstandung der angegriffenen Regelung.
2. Die Begründungspflicht nach § 556 d Abs. 2 S. 5, 6 BGB dient zwar dem Grundrechtsschutz; es handelt sich dabei aber nicht um eine verfahrensrecht-

¹⁴ AG Hamburg-Altona, Urt. v. 23.05.2017 – 316 C 380/16.

¹⁵ VerFGH Bayern, Beschl. v. 04.04.2017 – 3-VII-16



liche Sicherung, die für die Gewährleistung ausreichenden Grundrechtsschutzes unabdingbar wäre.

3. Es ist mit dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 103 Abs. 1 BV) vereinbar, dass der Ordnungsgeber darauf verzichtet hat, bei der Bestimmung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten hochpreisige Mietwohnungen von der Anwendung der Mietpreisbeschränkung nach § 556d Abs. 1 BGB auszunehmen.

b) Sachverhalt

Gegenstand der Popularklage ist die Frage, ob die Festlegung der Gebiete durch die Bayerische Staatsregierung, in denen wegen des angespannten Wohnungsmarkts die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf, mangels ausreichender Begründung verfassungswidrig ist¹⁶. Der Antragsteller bringt außerdem vor, dass die aufgrund nicht ausreichender Begründung willkürliche Regelung gegen die Vertragsfreiheit (Art. 101 BayVerf) und das Eigentumsrecht der Vermieter (Art. 103 I BayVerf) verstoße. Die von der Staatsregierung veröffentlichte Begründung lasse nicht erkennen, aufgrund welcher Annahmen bei den in der Anlage aufgeführten Gemeinden von einer angespannten Wohnungsmarktsituation auszugehen sei. Dadurch sei eine verlässliche Prüfung des Eingriffes in den Wohnungsmarkt durch die Mietpreisbeschränkung nicht möglich und daher keine Beurteilung bezüglich der Erforderlichkeit und Angemessenheit des Eingriffes. Weiter wird eine fehlende vertikale Segmentierung (nicht mit Einbeziehung von hochpreisigen Wohnungen, die von Wohnungssuchenden nicht übermäßig nachgefragt werden) bemängelt.

c) Entscheidung

Die Verfassungsbeschwerde ist zwar zulässig, hat jedoch keinen Erfolg. Der VerFGH stellte klar, dass die erhobene Rüge, die Begründung zur Festlegung der in Bayern von der sog. Mietpreisbremse erfassten Gebiete werde den Anforderungen des § 556 d Abs. 2 S. 6 BGB nicht gerecht, führe nicht zur verfassungsrechtlichen Beanstandung der angegriffenen Regelung. Es sei nicht Aufgabe des Verfassungsgerichtshofs, die auf einer bundesrechtlichen Ermächtigung beruhende Vorschrift des Landesrechts daraufhin zu prüfen, ob der Normgeber alle rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zum Erlass der Norm richtig eingeschätzt habe. Daher würde ein

¹⁶ VerFGH Bayern, Beschl. v. 04.04.2017 – 3-VII-16.



möglicher Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556 d Abs. 2 S. 6 BGB nicht zu einer Verletzung des Art. 3 I 1 BayVerf führen. Diese Entscheidung sei Aufgabe der hierfür zuständigen Fachgerichte. Eine Grundrechtsverletzung würde sich daher ebenso nicht ergeben.

Das Gericht entschied, dass die in § 556 d Abs. 2 BGB geforderte Begründungspflicht nicht als verfahrensrechtliche Sicherung zu sehen sei, ohne die ein ausreichender materieller Grundrechtsschutz nicht gewährleistet werden könne. Vielmehr sei das Eigentumsrecht gemeinsam mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in der Lage, die Verfassungsmäßigkeit der „Mietpreisbremse“ zu beurteilen.

Den Vorwurf der mangelnden vertikalen Segmentierung des Wohnungsmarktes der Antragssteller wies der VerfGH mit der Begründung zurück, § 556 d Abs. 2 BGB verlange keine vertikale Segmentierung des Wohnungsmarktes. Dies liefe sogar dem Zweck der Norm zuwider, da es zu einem Ausweichen der wirtschaftlich leistungsfähigeren Personen in den reglementierten Wohnungsmarkt des unteren und mittleren Preissegments führen könnte, was zu einer zusätzlichen Belastung des Wohnungsangebots führen würde.

d) Praxishinweise

Ein abstraktes Kontrollverfahren ist für den Erlass einer Gebietsverordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB nicht vorgesehen, der Erlass einer solchen Verordnung „aktiviert“ die Mietpreisbremse erst. Die Verordnungen unterliegen dann der Prüfungs- und Verwerfungskompetenz der Zivilgerichte.

Zu weiteren Fragen zu diesem Thema dürfen Sie uns gern über www.heckschen-vandeloo.de kontaktieren.