

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Mietpreisbremse; Teilnichtigkeit der Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern für die Stadt München

Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10. 11. 2015 (MiSchuV) ist für München nicht anwendbar. Denn sie ist jedenfalls nichtig, soweit es München betrifft.

Der Bundesgesetzgeber hat deutlich gemacht, dass für die von der Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung betroffenen Personen nachvollziehbar gemacht werden muss, aufgrund welcher Tatsachen der Landesgesetzgeber von seinem Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum Gebrauch gemacht hat. Die Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung muss daher wenigstens ansatzweise überprüfbar sein.

AG München, Urteil vom 21.06.2017, 414 C 26570/16

Der Fall:

Die Mieter, deren Mietvertrag vom 8.8.2016 eine Wohnung in München zum Gegenstand hat, begehren Auskunft über die Höhe der Vormiete, um Rückforderungsansprüche gestützt auf die sog. Mietpreisbremse zu realisieren. Am 12.9.2016 rügten die Mieter diesen behaupteten Verstoß; am 31. 10. 2016 lehnte der Vermieter die Auskunft ab.

Das Problem:

Die Fachgerichte können und müssen entscheidungsrelevante Vorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und Landesrecht auf Vereinbarkeit mit Bundesrecht prüfen (so auch zur Mietpreisbremse AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23.5.2017, 316 C 380/16). Vermieter argumentieren: § 556 d BGB sei verfassungswidrig, verstoße gegen die

Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG sowie die Vertragsfreiheit nach Art. 2 GG. Die bay. Mieterschutzverordnung sei rechtswidrig, da es schon an einer Segmentierung in München fehle.

Die Entscheidung des AG München:

Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10. 11. 2015 (MiSchuV) ist für München nicht anwendbar. Denn sie ist jedenfalls nichtig, soweit es München betrifft. Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung: Dies ist nötig, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG) Rechnung zu tragen. Angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte wurde es den insoweit sachnäheren Bundesländern überlassen, die jeweiligen Gebiete mit Geltung der Mietpreisbegrenzung festzulegen.

Die Staatsregierung hat in ihrer Begründung zwar elf Kriterien angeführt, nach denen sie ermittelt hat, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Dabei wurden neben Angebot und Nachfrage kennzeichnenden Gesichtspunkten auch die bestehende Marktlage sowie ortsspezifische, durch Anhörung der Gemeinden ermittelte Gegebenheiten berücksichtigt. Die Begründung gibt jedoch keinen Aufschluss darüber, welches Gewicht den einzelnen Kriterien im Verhältnis zu den anderen Indikatoren beigemessen wurde; ebenso wenig wird deutlich, mit welcher Gewichtung die jeweiligen Kriterien bei den einzelnen Gemeinden eingestellt wurden. Daher legt die Begründung der Staatsregierung ungeachtet der ausführlichen Darstellung des Abwägungsprozesses lediglich abstrakt die Kriterien dar, nach denen das Vorliegen

eines angespannten Wohnungsmarkts ermittelt wurde.

Die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 Sätze 5 und 6 BGB dient ohne Zweifel dem Grundrechtsschutz. Denn diese Pflicht, die die Entscheidungen der Landesregierungen insbes. im Hinblick darauf, aufgrund welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden, nachvollziehbar machen soll (BT-Drs. 18/3121 S. 29), steht in funktionalem Zusammenhang mit der den Inhalt des Eigentums der Vermieter ausgestaltenden Regelung des § 556d Abs. 1 BGB.

Praxis-Tipp:

Das Problem stellt sich bundesweit. In Hamburg existiert nach AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23.5.2017, 316 C 380/16 keine wirksame Mietpreisbegrenzungs-Verordnung; anders entschied das AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.06.2017, 913 C 2/17. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht