

Kostenverteilung im Mietrecht

Tagungsband der 37. Mietrechtstage in Berchtesgaden

Bearbeitet von
Herausgegeben vom eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V.

1. Auflage 2018. Buch. VII, 151 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 72472 5
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Art. 3 I GG.²³ Darüber hinaus verstoße § 556d I BGB deshalb gegen Art. 3 I GG, weil die Vorschrift ohne hinreichende sachliche Rechtfertigung einerseits für die Bemessung der zulässigen Neu- und Wiedervermietungsmiete als Bezugsgröße auf die jeweilige – erheblichen regionalen und kommunalen Unterschieden unterworfenen – ortsübliche Vergleichsmiete abstelle und andererseits gemäß § 556e I BGB diejenigen Vermieter von der Preisintervention bis zur Höhe der Vormiete ausnehme, die die Mietsache vor der Wiedervermietung unter Überschreitung der nunmehr durch § 556d I angeordneten Mietobergrenze vermietet hätten. Mietern in München, so das LG Berlin, sei es etwa gestattet, „einen um 73,8% höheren Mietzins zu vereinbaren“, als Vermietern in Berlin.²⁴ Diese ungleichen wirtschaftlichen Folgen würden in einem mit der Verfassung unvereinbaren Missverhältnis zu den mit der Typisierung verbundenen Vorteilen stehen, die sich durch Sachgründe nicht rechtfertigen ließen. Mit dieser ungerechtfertigten Ungleichbehandlung von Vermietern sei auch eine gleichheitswidrige Ungleichbehandlung von Mietern in höherpreisigen Mietmärkten verbunden. Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 I GG ergebe sich ferner daraus, dass ohne sachliche Rechtfertigung solche Vermieter von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen seien, die die Mietsache vor der Wiedervermietung unter Überschreitung der nunmehr durch § 556d I angeordneten Mietobergrenze vermietet hätten.

2. Stellungnahme

Nach der Rechtsprechung des BVerfG besteht die in Art. 100 I GG und § 80 BVerfGG geregelte Vorlagepflicht nur dann, wenn das Fachgericht eine entscheidungserhebliche Gesetzesvorschrift für verfassungswidrig hält. Hingegen dient die Vorlagepflicht nicht dazu, Meinungsverschiedenheiten zwischen Gerichten desselben Rechtszugs zu klären.²⁵ Ist das vorlegende Gericht der Auffassung, dass eine Vorschrift, über deren Auslegung Streit besteht, nur bei einer bestimmten Auslegung mit dem Grundgesetz vereinbar sei, so muss es seiner Entscheidung diese Auslegung zugrunde legen und darf nicht das BVerfG anrufen.²⁶ Aus dem Vorlagebeschluss muss überdies gemäß § 80 II 1 BVerfGG mit hinreichender Deutlichkeit hervorgehen, dass das Gericht bei Gültigkeit der Vorschrift zu einem anderen Ergebnis kommen würde als im Falle ihrer Ungültigkeit und wie das vorlegende Gericht dieses Ergebnis begründen würde (Entscheidungserheblichkeit).²⁷ Ferner muss das Gericht in formeller Hinsicht seine Überzeugung von der Verfassungswidrigkeit der zur Überprüfung gestellten Norm näher begründen.²⁸ Fehlt es an diesen Voraussetzungen, so ist die Vorlage bereits unzulässig.

Das LG Berlin hat in seinem Beschluss vom 7.12.2017 unter Rn 13–23 ausgeführt, wie es den Rechtsstreit im Falle der Gültigkeit der Vorschrift des §§ 556d BGB entschieden hätte.²⁹ Es setzt sich ausführlich mit der Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung in den Berliner Mietspiegel auseinander, den es als einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB auch für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete heranziehen würde. Die Entscheidungserheblichkeit der Gültigkeit der Vorschrift des § 556d BGB

23 LG Berlin NZM 2018, 118 (119).

24 LG Berlin NZM 2018, 118 (121).

25 BVerfGE 78, 20 (24); siehe die anderslautende Entscheidung des LG Berlin (ZK 65) in NZM 2017, 332.

26 BVerfGE 22, 373 (377); BVerfGE 80, 54 (58).

27 BVerfGE 86, 52 (56);

28 BVerfGE 86, 52 (57) BVerfGE 88, 198 (201); BVerfGE 94, 315 (325).

29 LG Berlin BeckRS 2017, 137022, insoweit nicht abgedruckt in NZM 2018, 118.

für den Rechtsstreit wird damit wiedergegeben, auch wenn die Kammer natürlich – ggfs. nach § 144 I ZPO auch von Amts wegen – ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hätte erholen können.³⁰ Einfachrechtlich wäre möglicherweise auch im Hinblick auf das Sondermerkmal hochwertiger Boden des Mietspiegels eine andere Entscheidung denkbar gewesen.³¹ Auch bei der Erhebung eines Stichtagszuschlags wäre nach dem Ermessen der Kammer eine andere Entscheidung zu Gunsten des Vermieters zumindest möglich gewesen.

Die von der 67. Zivilkammer des LG Berlin geäußerten Bedenken im Zusammenhang mit der Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse sind im Übrigen nicht überzeugend.³² Soweit das Gericht einen Verstoß gegen das in Art. 80 I 2 GG verankerte Bestimmtheitsgebot annimmt, könnte die Vorlage bereits unzulässig sein, weil – wie oben ausgeführt – eine verfassungskonforme Auslegung möglich ist und vom Gericht auch gesehen wurde.³³ Die Vorschriften der §§ 556d I und II BGB sind dahingehend auszulegen, dass die Landesregierungen unter Berücksichtigung eines gewissen Beurteilungs- und Ermessensspielraums – etwa bei Gemeinden ohne Mietspiegel – verpflichtet sind, eine Mietpreisbegrenzungsverordnung zu erlassen.³⁴ Eine solche Verpflichtung ist jedenfalls dem Regelungszusammenhang des Gesetzes zu entnehmen.

Soweit das LG Berlin einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 I GG annimmt, fehlt es schon an einem gleichheitswidrigen Unterschied der Belastungswirkung der Mietpreisbremse in den Ballungszentren. Dieser kann nicht alleine mit den regionalen Unterschieden der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet werden, weil es aufgrund der Heterogenität der lokalen Wohnungsmärkte an einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt.³⁵ Überdies setzt § 556d I BGB bei der ortsüblichen Vergleichsmiete an, was das Vorhandensein regionaler Unterschiede wie auch bei § 558 II BGB impliziert. Auch bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind die vorhandenen regionalen Preisunterschiede hinzunehmen, so dass der Vermieter in München eine in absoluten Zahlen gemessene höhere Mietsteigerung durchsetzen kann als der Vermieter in Berlin.³⁶ Dies alleine begründet aber noch keinen gleichheitswidrigen Unterschied.³⁷ Oder anders formuliert: selbst wenn keine Mietpreisbremse gelten würde und der Vermieter in Berlin in guter zentraler Wohnlage zu deutlich besseren Konditionen vermieten könnte, würde er immer noch nicht die 20–22 EUR pro qm Wohnfläche erhalten, die ein Vermieter in München bei Vermietung in zentraler Innenstadtlage verlangen kann. Denn der Markt in Berlin gibt diese Mieten nicht her. Aufbauend auf diesem regional unterschiedlichen Preisgefüge liegt eben gerade kein vergleichbarer Sachverhalt vor, der den gesetzgeberischen Anknüpfungspunkt der ortsüblichen Vergleichsmiete als verfassungswidrige Ungleichbehandlung ansehen lassen kann. Auch die

30 Das LG Berlin hat den Berliner Mietspiegel als einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB angesehen. Im Prozess ist dieser dann wie qualifizierter Parteivortrag zu behandeln; ob und inwieweit die Werte des Mietspiegels seitens des beklagten Vermieters substantiiert bestritten wurden, ist ohne Aktenkenntnis nicht zu beurteilen. Der Vorlagebeschluss spricht lediglich pauschal davon, dass der Mietspiegel „trotz der erhobenen Einwände“ eine taugliche Schätzgrundlage sei und die Kammer an ihrer „ständigen Rechtsprechung einschränkungslos festhalte“.

31 LG Berlin (ZK 65) GE 2017, 53 gibt in einem vergleichbaren Fall einen Zuschlag.

32 Ebenso Hamer/Schuldt in einer Urteilsanmerkung zu dieser Entscheidung NZM 2018, 118 (124); Drasdo NJW-Spezial 2017, 705.

33 LG Berlin NZM 2018, 118 unter Rn. 32

34 Lehmann-Richter WuM 2015, 204 (205); Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 244 f.; Lange DVBl 2015, 1551 (1557).

35 Hamer/Schuldt NZM 2018, 118 (224).

36 Vgl hierzu BGH NJW 2016, 82 unter Rn. 55 ff.

37 Ähnlich Drasdo NJW-Spezial 2017, 705.

Annahme des LG Berlin wonach es an „jeglichem belastbaren Anhalt“ dafür fehlen würde, dass Mieter in München über ein signifikant höheres Einkommen verfügten als solche in günstigeren Mietmärkten wie Berlin³⁸ trifft nicht zu. Insoweit hätte schon eine einfache Recherche die Erkenntnis erbringen können, dass die statistische Kaufkraft eines durchschnittlichen Münchners 2017 bei 32.128 EUR lag, während der Berliner mit 21.227 EUR ein Drittel weniger Geld zur Verfügung hatte.³⁹ Für 2018 prognostiziert das Marktforschungsinstitut GfK für München eine durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner von EUR 30.998 und für Berlin von EUR 21.033,-.⁴⁰ Auch dies zeigt, dass der Gesetzgeber zu Recht die regionalen Marktunterschiede berücksichtigt hat. Schließlich muss die Argumentation des LG Berlin auch insoweit hinterfragt werden, als der Beschluss unter Rn. 39 pauschal darauf verweist, dass das vom Gesetzgeber gewählte Modell in § 556d BGB weder eine autonome taxmäßige Festsetzung beinhalte, noch sich an den Kosten für die Bereitstellung der Mietsache oder der für Neu- und Wiedervermietungen ortsüblichen Marktmiete orientiere. Ersteres, also eine taxmäßige Festsetzung,⁴¹ hätte vermutlich zu genau jener verfassungswidrigen Ungleichbehandlung nach Art. 3 I GG geführt, die das LG Berlin rügt. Eine Orientierung an den Kosten für die Bereitstellung erscheint in praktischer Hinsicht nicht durchführbar und eine Ausrichtung an der Marktmiete sollte nach der gesetzgeberischen Absicht ja gerade verhindert werden. Insofern bleibt abzuwarten, ob das BVerfG der Argumentation der 67. Zivilkammer des LG Berlin wirklich folgt.

Auch die Zulässigkeit der Vereinbarung der Vormiete nach § 556e BGB führt wohl nicht zu einem Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, weil insoweit ein auch in der Gesetzesbegründung genannter sachlicher Differenzierungsgrund gegeben ist. Der Regierungsentwurf führt hierzu aus, dass Mietpreisbindungen nicht *auf Dauer zu* Verlusten bei der Bewirtschaftung oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen dürfen; die Bestandsgarantie des Eigentums gebiete es daher, bei Wiedervermietungen die bisher vereinbarte Miete weiter zu verlangen, wenn diese wirksam vereinbart wurde.⁴² Die Vorschrift soll verhindern, dass Vermieter durch ein gesetzlich erzwungenes Absenken der Miete nachträglich ihrer Kalkulationsgrundlage beraubt werden, was auch meines Erachtens eine Differenzierung rechtfertigt.⁴³ Auch hier trifft im Übrigen die vom LG Berlin pauschal aufgestellte Vermutung, wonach es an „belastbaren tatsächlichen Anhaltspunkten“ dafür fehlen würde, dass Vermieter ihr Refinanzierungskalkül nicht nur für die Dauer des Bestandsmietverhältnisses, sondern auch darüber hinaus an der zunächst vereinbarten Bestandsmiete (der Vormiete) orientierten würden,⁴⁴ nicht zu. Es liegt vielmehr gerade umgekehrt auf der Hand, dass Vermieter von Wohnungen oder Häusern, die zur Kapitalanlage erworben wurden und mit Krediten finanziert sind, jedenfalls für die Dauer der Zinsbindung mit einer Miete mindestens in Höhe der erstmals rechtlich zulässig vereinbarten rechnen und ihre Finanzierung darauf auch aufbauen.

Das BVerfG ist im Falle der Zulässigkeit der Vorlage des LG Berlin nicht auf die von der Kammer angenommenen Verfassungsverstöße beschränkt, sondern kann die Vereinbarkeit der Vorschriften auch unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie und

38 LG Berlin NZM 2018, 118 unter Rn. 44.

39 Süddeutsche Zeitung vom 28.4.2018, Seite 77 unter Spalte 4.

40 <http://www.gfk.com/de/insights/press-release/kaufkraft-der-deutschen-steigt-2018/>

41 Einheitlich für das ganze Bundesgebiet bei EUR 10,-?

42 RegE BT-Drs. 18/3121, 18.

43 Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 230 f.

44 LG Berlin NZM 2018, 118 unter Rn. 52.

der Vertragsfreiheit prüfen. § 556d I BGB greift in das durch Art. 14 GG geschützte Eigentumsgrundrecht des Vermieters ein, stellt aber eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 I S. 2 GG dar.⁴⁵ Das BVerfG hat die Frage der Zulässigkeit von Preisobergrenzen bei Neuvermietungen in seiner Entscheidung zum 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz zwar ausdrücklich offen gelassen,⁴⁶ aber instruktiv ausgeführt, dass der Gesetzgeber im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentumsgrundrechts dem im Grundgesetz angelegten dialektischen Verhältnis von verfassungsrechtlich garantierter Freiheit und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen und die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen muss.⁴⁷ Die Begrenzung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete, so das BVerfG, sichere dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird.⁴⁸ Ein Gesetz, das verhindere, dass Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt ausgenutzt werden und gleichzeitig Preispitzen abschneidet, kann nach der Entscheidung des BVerfG schon deshalb nicht beanstandet werden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genießt.⁴⁹ Das MietNovG verfolgt exakt diesen Zweck, indem es verhindern soll, dass durch die hohe Nachfrage in den Metropolregionen Mieten verlangt und gezahlt werden, die zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung aus ihren Wohnquartieren führen.⁵⁰ Die Bestandsgarantie des Eigentumsrechts des Vermieters ist jedenfalls nicht schon dann in Frage gestellt, wenn er nicht die höchstmögliche Rendite aus dem vermieteten Objekt erzielt.⁵¹

3. Rechtsfolgen bis zu einer Entscheidung des BVerfG

Richtervorlagen nach Art. 100 I GG haben keinen Suspensiveffekt, so dass Vermieter in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze bis zu einer kassatorischen Entscheidung des BVerfG an die Mietpreisbremse gebunden sind. Die Gerichte ihrerseits sind (von Amts wegen) verpflichtet, die für ihre Entscheidung maßgeblichen Rechtsvorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und landesrechtliche Vorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht zu prüfen.⁵² Sie können die Verfassungsmäßigkeit in eigener Zuständigkeit bejahen; wollen sie diese verneinen und ist die Entscheidung des Gerichts von der Gültigkeit des Gesetzes abhängig, so haben sie die Entscheidung des BVerfG einzuholen, Art. 100 I GG; bloße Bedenken reichen insoweit indes nicht aus. Gemäß § 1 GVG, § 25 DRiG ist der Richter unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen. Solange ein Gesetz nicht vom BVerfG für ungültig erklärt wurde, haben die Fachgerichte dieses anzuwenden. Die Entscheidung der 67. Zivilkammer des LG Berlin kann mithin nicht dazu führen, dass laufende Verfahren nach § 148 ZPO ausgesetzt

45 LG Berlin NZM 2017, 332; LG München I NJW 2018, 407; Staudinger/Emmerich 2018 vor § 556d Rn. 6; Derleder WuM 2013, 383; Herlitz ZMR 2014, 262; krit. Börstinghaus DWW 2014, 202; Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus Rn. 10 ff.; a. A. Leuschner NJW 2014, 1929; Schultz ZRP 2014, 37; Blankenagel/Schröder/Spoerr NZM 2015, 1 (27).

46 BVerfG NJW 1974, 1499 (1500).

47 So auch BGH NJW 2016, 476 zur Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin.

48 BVerfG NJW 1974, 1499 (1500).

49 BVerfG NJW 1974, 1499 (1500).

50 RegE BT-Drs. 18/3121, 19.

51 BVerfG NJW 1986, 1669 (1670).

52 LG Berlin (ZK 65) NZM 2017, 332.

werden und die Entscheidung des BVerfG abgewartet wird.⁵³ Dies gilt auch für Berlin, zumal dort eine rechtskräftige Entscheidung eines anderen Spruchkörpers des Landgerichts vorliegt, in der die Mietpreisbremse für wirksam erachtet wird.⁵⁴ Hält ein Gericht die Mietpreisbremse für wirksam oder hat es lediglich Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der diesbezüglichen bundesrechtlichen Vorschriften der §§ 556d ff. BGB, so muss es das Gesetz anwenden. Nur wenn das Gericht seinerseits die Vorschriften wie die 67. Zivilkammer des LG Berlin für verfassungswidrig hält, kann es den Rechtsstreit mit nach § 80 I BVerfGG begründeten Beschluss aussetzen. Diesem Zwang zur Aussetzung und Vorlage an das BVerfG kann es aber nicht durch entgehen, dass es das Verfahren nach § 148 ZPO aussetzt.⁵⁵ Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nach den obigen Ausführungen keineswegs gesichert ist, dass das BVerfG die Rechtsauffassung des LG Berlin teilt. Nichtsdestotrotz ist die Richtervorlage im Ergebnis zu begrüßen, da nach einer Entscheidung des BVerfG jedenfalls Rechtssicherheit herrscht. Ohnehin hätte das BVerfG spätestens im Wege einer Verfassungsbeschwerde eines rechtskräftig zur Rückzahlung verurteilten Vermieters nach Art. 93 I Nr. 4a GG Gelegenheit bekommen, sich abschließend zur Verfassungsmäßigkeit der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zu äußern.

IV. Rechtmäßigkeit der landesrechtlichen Verordnungen

Anders als im Falle der oben genannten Richtervorlage des LG Berlin haben die Entscheidungen der Fachgerichte zur Wirksamkeit der Landesverordnungen wegen eines Verstoßes gegen die gesetzliche Begründungspflicht unmittelbare Auswirkung auf die Anwendung der Mietpreisbremse.

1. Gesetzliche Anforderungen an die Rechtsverordnung der Landesregierungen

Die Landesregierung soll nach § 556d II BGB eine Mietpreisbremsenverordnung für eine Gemeinde oder einen Gemeindeteil erlassen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine solche Gefährdung kann bejaht werden, wenn ein Zustand unzureichender Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerungsschicht mindestens latent vorhanden ist und dies mit Umständen zusammenhängt, die in der jeweiligen Gemeinde den Wohnungsmarkt belastet. Bei der Ausweisung solcher Gebiete hat der Ordnungsgeber einen nicht unerheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum, der von den Gerichten nur eingeschränkt überprüfbar ist.⁵⁶ Anders als die Verordnungen zu § 558 III 3 und § 577a II 1 BGB muss eine Landesverordnung zur Mietpreisbremse nach § 556d II 5 und 6 BGB allerdings begründet werden. Diese Begründung muss nach dem Gesetzeswortlaut die Tatsachen enthalten, aufgrund derer eine Mangellage i. S. v. § 556d Abs. 2 S. 2 im Einzelfall angenommen wurde und auch die geplanten Maßnahmen aufzuführen, welche die Anspannung der Wohnungsmärkte beseitigen soll.⁵⁷ Die Begründung muss statistisch

53 BayObLG NJW-RR 1991, 1220; Zöller/Greger § 148 ZPO Rn. 3a; a. A. aber BGH NJW 1998, 1957.

54 LG Berlin (ZK 64) NZM 2017, 332; bestätigt durch Urteil vom 25.4.2018, Az. 65 S 238/17 = BeckRS 2018, 11478.

55 BayObLG NJW-RR 1991, 1220; a. A. BGH NJW 1998, 1957 für den Fall, dass ein entscheidungserhebliches Gesetz bereits Gegenstand einer Verfassungsbeschwerde ist; zulässig ist aber natürlich stets die Anordnung eines Ruhens des Verfahrens im Einvernehmen der Parteien nach § 251 S. 1 ZPO.

56 BGH NJW 2016, 82, Rn. 67 ff.; LG Berlin NZM 2017, 332 (336).

57 BT-Drs. 18/3121, 32; Abramenko ZRP 2018, 34 (35); ausführlich hierzu Schuldt NZM 2018, 257.

gesicherte Daten und Tatsachen enthalten und veröffentlicht werden, wobei die Begründung nicht zwingend dem Verordnungstext selbst beigefügt werden muss, sondern auch gesondert veröffentlicht werden kann.⁵⁸ Die Begründung der Verordnung muss allerdings zum Zeitpunkt ihres Erlasses veröffentlicht werden und kann nicht nachgeschoben werden.⁵⁹

Nach wohl herrschender Auffassung muss die Begründungspflicht sich grundsätzlich auf jede einzelne der in die Verordnung aufgenommenen Gemeinde oder den Teil der Gemeinde beziehen.⁶⁰ Durch die Aufnahme einer Gemeinde in eine Gebietsverordnung nach § 556d I BGB wird der jeweilige Vermieter in seinem Eigentumsrecht beschränkt. Die gesetzliche Begründungspflicht gibt dem Vermieter daher das Recht zu erfahren, aus welchen konkreten Gründen und statistischen Merkmalen eine bestimmte Gemeinde in die Landesverordnung aufgenommen wurde.⁶¹ Die Verordnung hat daher nicht nur die Kriterien zu enthalten, aufgrund derer ein angespannter Wohnungsmarkt beurteilt wurde, sondern auch offenzulegen, wie diese Kriterien untereinander gewichtet wurden und warum für die jeweilige Gemeinde anhand dieser ermittelten und gewichteten Kriterien ein angespannter Wohnungsmietmarkt angenommen wurde.⁶² Fehlt eine tragfähige Begründung im Einzelfall, so ist die Verordnung nichtig.⁶³ Der Landesverordnungsgeber muss die Rechtsverordnung im Hinblick auf § 556d II BGB aber nur plausibel begründen; ob seine Annahme – angespannter Wohnungsmarkt in der betreffenden Gemeinde – auch richtig ist, ist eine Frage der materiellen Rechtslage. Diesbezüglich wiederum steht der Landesregierung ein weiter Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum zu, der von den Fachgerichten nur eingeschränkt überprüfbar ist.⁶⁴

2. Die bisher ergangenen Gerichtsentscheidungen

Mit Ausnahme der unten genannten Bundesländer sind bisher keine Entscheidungen zur Wirksamkeit von Verordnungen der Landesregierungen bekannt. Für Baden-Württemberg wurden lediglich von Zuck⁶⁵ Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungs-VO formuliert.

a) Bayern

In Bayern haben sowohl das AG München⁶⁶ als auch das LG München I⁶⁷ als Berufungsgericht die Bayerische Mieterschutzverordnung hinsichtlich der Regelungen zur Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietungen für unwirksam erachtet. Die Gerichte rügten einen Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556d II 5 und 6 BGB, weil die Verordnungsbegründung keine Daten für die insgesamt 144 bayerischen Gemeinden enthalte, in denen die Mieterschutzverordnung Geltung haben sollte. In der Begründung im JMBl wurden unter Verstoß gegen § 556d II 6 BGB lediglich die elf Bewer-

58 LG München I NJW 2018, 407.

59 LG München I NJW 2018, 407; LG Frankfurt a. M. BeckRS 2018, 4544.

60 Siehe die Nachweise bei Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 556d Rn. 39 und BeckOGK/Fleindl § 556d Fn 120.

61 LG München I NJW 2018, 407.

62 Staudinger/V. Emmerich, 2018, § 556d Rn. 40.

63 LG München I NZM 2018, 407; LG Frankfurt a. M. BeckRS 2018, 4544; Lehmann-Richter WuM 2015, 204.

64 BGH NZM 2016, 82 unter Rn. 130 ff.; LG Berlin NZM 2017, 332.

65 Zuck NZM 2016, 657.

66 AG München ZMR 2017, 655.

67 LG München I NJW 2018, 407.

tungskriterien für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes genannt, nicht aber ihre Gewichtung untereinander und die Daten bzw. Werte für die einzelnen Gemeinden mitgeteilt. Das Urteil des LG München I ist rechtskräftig, so dass wegen Nichtigkeit der Verordnung derzeit⁶⁸ wohl in ganz Bayern keine Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietungen existiert.

Die Bayerische Staatsregierung plant den Neuerlass einer Verordnung in Bayern, hat hierzu aber nach Kenntnis des Verfassers zunächst einen externen Gutachter mit der Erhebung der maßgeblichen Daten zum angespannten Wohnungsmarkt beauftragt.

b) Berlin

Die Berliner Landgerichte haben die Mietenbegrenzungsverordnung des Berliner Senats vom 28.4.2015 für wirksam erachtet⁶⁹. Lediglich das AG Berlin Pankow/Weißensee hat in einem Urteil vom 20.10.2017 die Wirksamkeit mit der Begründung verneint, es fehle an einer hinreichenden Begründung des Ordnungsgebers, warum alle Bezirke Berlins als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen worden seien.⁷⁰ Dies allerdings stellt keinen Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556d II 5 und 6 BGB dar, sondern ist Ausfluss des Gestaltungsspielraums des Ordnungsgebers und damit eine Frage des materiellen Rechts. Hier hat aber schon der BGH für Berlin ausgeführt, dass es nicht zu beanstanden sei, wenn der Ordnungsgeber die Gesamtgemeinde als Gebiet mit „besonderer Gefährdungslage“ ausweise, zumal aussagekräftige Daten für einzelne Stadtteile oft nicht vorliegen würden.⁷¹

c) Hamburg

Das AG Hamburg-Altona⁷² hat die Mietpreisbegrenzungsverordnung des Hamburger Senats vom 23.6.2015 wegen Fehlens der nach § 556d II 5 BGB erforderlichen Begründung für nichtig erachtet. Nach dieser Entscheidung veröffentlichte der Senat eine bis dahin geheime Senatsdrucksache als Begründung im Internet.⁷³ In zwei weiteren Entscheidungen haben sodann das AG Hamburg-St. Georg⁷⁴ die Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Hinblick auf die nachträgliche Veröffentlichung bejaht, das AG Hamburg-Altona⁷⁵ allerdings erneut verneint. Das LG Hamburg hat mit Urteil vom 14.6.2018 entschieden, dass die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung jedenfalls bis zum 22.10.2015 unwirksam war. Ob die spätere Veröffentlichung der Begründung die Nichtigkeit geheilt hat, hat die Kammer ausdrücklich offen gelassen.⁷⁶

d) Hessen

In Hessen ist die Mietenbegrenzungsverordnung am 17.11.2015 – allerdings ohne veröffentlichte Begründung – in Kraft getreten.⁷⁷ Zu einem späteren Zeitpunkt fand sich ein Gutachten und der Entwurf einer Begründung auf der Internet-Seite des Hessi-

68 Siehe hierzu unten 3c).

69 LG Berlin NZM 2017, 332; LG Berlin WuM 2017, 600.

70 AG Berlin-Pankow/Weißensee BeckRS 2017, 136867.

71 BGH NJW 2016, 82 unter Rn. 85 zur Berliner Kappungsgrenzensenkungsverordnung.

72 AG Hamburg-Altona ZMR 2017, 649.

73 Börstinghaus NJW 2018, 665 (666).

74 AG Hamburg-St. Georg WuM 2017, 469.

75 AG Hamburg-Altona IBRRS 2017, 3460.

76 LG Hamburg BeckRS 2018, 11477.

77 Börstinghaus/Thiede NZM 2016, 489 (497).

schen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.⁷⁸ Das AG Frankfurt a.M.⁷⁹ hatte die Verordnung zunächst für wirksam erachtet. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht Frankfurt a.M.⁸⁰ das Urteil abgeändert und die Feststellungsklage des Mieters mit der Begründung abgewiesen, dass eine ausreichende Begründung der Mietbegrenzungsverordnung nicht vorliegen würde und diese daher nichtig sei. Die auf jeder Seite quer dick mit dem Wort „Entwurf“ gekennzeichnete Verordnungsbegründung stelle keine ausreichende Begründung im Sinne von § 556d II 5 BGB dar, so dass offenbleiben könne, ab wann der Entwurf überhaupt öffentlich zugänglich gewesen sei. Die Begründung sei ihrerseits Wirksamkeitsvoraussetzung der Verordnung und könne auch nicht nachgeschoben werden.⁸¹

Damit ist die Situation in Hessen identisch mit derjenigen in Bayern (siehe oben). Allerdings ist die Entscheidung des LG Frankfurt a.M. nicht rechtskräftig, weil die Kammer die Revision zugelassen hat. Ob sie durchgeführt wird, ist bisher nicht bekannt. Die Landesregierung plant nach Kenntnis des Verfassers einen Neuerlass der Verordnung nach der Entscheidung des LG Frankfurt a.M.

3. Rechtsfolgen eines Begründungsmangels

a) Bindungswirkung der Entscheidungen der Instanzgerichte

Rechtsfolge eines Verstoßes gegen die Begründungspflicht des § 556d II 5 und 6 BGB ist die Nichtigkeit der zugrundeliegenden Mietpreisbremsenverordnung. Das LG München I hat die Nichtigkeit der Verordnung für ganz Bayern festgestellt, da die Verordnung für keine der in die Verordnung aufgenommenen 144 Gemeinden eine konkrete auf den Einzelfall bezogene Begründung enthält.⁸² Auch aus der Entscheidung des LG Frankfurt a.M. vom 27.3.2018 folgt wohl – auch wenn das Urteil wegen der Zulassung der Revision nicht rechtskräftig ist – die Nichtigkeit für ganz Hessen, weil der Verstoß nicht nur auf Frankfurt beschränkt ist. Anders als bei formellen Gesetzen steht den Zivilgerichten bei der Überprüfung von Rechtsverordnungen auch eine Verwerfungskompetenz zu.⁸³ Die Urteile haben aber keine Bindungswirkung für andere Gerichte. In Bayern wurde zwar das Verwerfungsmonopol des BayVerfGH gemäß Art. 98 S. 4 BayVerf auf die Überprüfung auch vorkonstitutionellen und untergesetzlichen Rechts erweitert, allerdings hatte der BayVerfGH⁸⁴ in seiner Entscheidung vom 4.4.2017 die Frage des Verstoßes gegen die Begründungspflicht noch offengelassen und die Popularklage abgewiesen. Damit sind in Bayern wie in Hessen andere Fachgerichte nicht an die bisher ergangenen Urteile gebunden, da die Rechtskraftwirkung im Zivilprozess immer nur inter partes wirkt.⁸⁵ Allerdings müssten andere bayerische Landgerichte, wenn sie von der Entscheidung des LG München I abweichen würden, wegen Divergenz die Revision zum BGH zulassen, § 543 II 1 Nr. 2 ZPO. In Hessen ist zunächst die Rechtskraft des Urteils des LG Frankfurt a.M. abzuwarten.

78 Einzelheiten hierzu bei Schuldt NZM 2018, 257.

79 AG Frankfurt a.M. WuM 2017, 593.

80 LG Frankfurt BeckRS 2018, 4544.

81 LG Frankfurt BeckRS 2018, 4544.

82 LG München I NJW 2018, 407.

83 BayVerfGH NZM 2017, 316; LG München I NJW 2018, 407; Staudinger/V. Emmerich, 2018, § 556d Rn. 43; MüKoZPO/Zimmermann GVG § 1 Rnn 31; Lehmann-Richter WuM 2015, 204 (211).

84 BayVerfGH NZM 2017, 316.

85 Abramenko ZRP 2018, 34 (36).