



Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis

A. EINLEITUNG	6
I. DAS MIETNOVG	6
II. ZIELE DES MIETNOVG	7
III. ZIELE DER UNTERSUCHUNG	7
IV. GANG UND METHODIK DER UNTERSUCHUNG	8
B. VERFASSUNGSMÄßIGKEIT DER §§ 556D FF. BGB	10
I. VERÖFFENTLICHTE ENTSCHEIDUNGEN BIS EINSCHLIEßLICH SEPTEMBER 2017	11
1. <i>AG Neukölln, 8. September 2016 – 11 C 414/15 und LG Berlin, 29. März 2017 – 65 S 424/16</i> 11	
a) AG Neukölln.....	11
b) LG Berlin.....	12
aa) Vereinbarkeit mit Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG.....	12
bb) Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG.....	13
cc) Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG	15
dd) Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG	15
2. <i>AG Schöneberg, 20. September 2017 – 7 C 118/17</i>	15
3. <i>Weitere Entscheidungen</i>	16
II. RECHTSPRECHUNG DER 67. ZIVILKAMMER DES LG BERLIN	16
1. <i>Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 GG</i>	17
2. <i>Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG</i>	18
a) Ortsübliche Vergleichsmiete belastet unterschiedlich stark	18
b) Unzulässige Ausnahme der Vormiete.....	19
c) Ungleichbehandlung von Mietern im höherpreisigen Segment.....	20
3. <i>Eingriff in Art. 2 und 14 GG</i>	20
III. ENTSCHEIDUNGEN NACH SEPTEMBER 2017	20
1. <i>AG Neukölln, 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17 und LG Berlin (65. Zivilkammer), 25. April 2018 – 65 S 238/17</i>	21
a) AG Neukölln.....	21
b) LG Berlin (65. Zivilkammer)	21
aa) Vereinbarkeit mit Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG.....	22
bb) Vereinbarkeit mit Art. 3 GG	23
cc) Keine Notwendigkeit der Aussetzung.....	23
2. <i>AG Neukölln, 14. November 2017 – 8 C 165/17</i>	23
3. <i>LG München I, 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17</i>	24
4. <i>AG Tempelhof-Kreuzberg, 29. Dezember 2017 – 11 C 179/17</i>	24
5. <i>AG Lichtenberg, 4. Januar 2018 – 16 C 135/17</i>	25
6. <i>LG Hamburg, 14. Juni 2018 – 333 S 28/17</i>	25
7. <i>LG Berlin (64. Zivilkammer), 20. Juni 2018 – 64 S 199/17</i>	25
8. <i>LG Berlin (66. Zivilkammer), 13. August 2018 – 66 S 18/18</i>	26
IV. AUSSETZUNGSENTSCHEIDUNGEN	27
V. ERGEBNIS	27

C.	RECHTSVERORDNUNGEN DER LÄNDER ZUM MIETNOVG.....	29
I.	VORGABEN DES BUNDESGESETZGEBERS AN DIE MIETPREISBEGRENZENDE VERORDNUNGEN NACH § 556D ABS. 2 BGB	29
II.	DIE REGELUNGEN DER LÄNDER IM EINZELNEN	31
1.	<i>Baden-Württemberg</i>	31
2.	<i>Bayern</i>	32
3.	<i>Berlin</i>	35
4.	<i>Brandenburg</i>	36
5.	<i>Bremen</i>	36
6.	<i>Hamburg</i>	38
7.	<i>Hessen</i>	40
8.	<i>Mecklenburg-Vorpommern</i>	41
9.	<i>Niedersachsen</i>	42
10.	<i>Nordrhein-Westfalen</i>	43
11.	<i>Rheinland-Pfalz</i>	45
12.	<i>Schleswig-Holstein</i>	45
13.	<i>Thüringen</i>	46
III.	RECHTSPRECHUNG ZUR WIRKSAMKEIT DER RECHTSVERORDNUNGEN DER LANDESREGIERUNGEN ...	48
1.	<i>Baden-Württemberg</i>	48
2.	<i>Bayern</i>	49
3.	<i>Berlin</i>	52
4.	<i>Brandenburg</i>	55
5.	<i>Hamburg</i>	55
6.	<i>Hessen</i>	59
IV.	RECHTSPRECHUNG ZUR STAATSHAFTUNG BEI UNWIRKSAMEN RECHTSVERORDNUNGEN	60
V.	ERGEBNIS	61
D.	RECHTSPRECHUNG MIT PRAKTISCHER ANWENDUNG DER §§ 556D FF. BGB.....	63
I.	EINLEITUNG	63
II.	ÜBERSICHT ÜBER RÜCKFORDERUNGS- UND FESTSTELLUNGSANSPRÜCHE	65
III.	RECHTSPRECHUNG ZUM ZIVILRECHTLICHEN KERNGEHALT DER REGELUNGEN IM EINZELNEN	68
1.	<i>Vorvertragliche Aufklärungspflichten des Mieters</i>	68
2.	<i>Zeitlicher Anwendungsbereich</i>	68
3.	<i>Sachlicher Anwendungsbereich, Umgehungsverbote</i>	69
4.	<i>Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</i>	71
a)	Privatautonom bestimmte Berechnungsgrundlage	71
b)	Relevanter Mietspiegel	72
5.	<i>Qualifizierte Rüge (§ 556g Abs. 2 BGB)</i>	72
a)	Inhaltliche Anforderungen.....	73
b)	Ausübungsfrist.....	74
6.	<i>Auskunftsansprüche (§ 556g Abs. 3 BGB)</i>	75

a)	Geltendmachung des Anspruchs.....	75
b)	Erfüllung des Anspruchs.....	75
7.	<i>Ausnahmetatbestände</i>	76
a)	Berücksichtigung der höheren Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB).....	76
aa)	Mietertrag mit früherer Untermieterin	77
bb)	Wirksamkeit der Vormiete	77
cc)	Anderweitige Immobilienzwischenutzung	77
b)	Berücksichtigung von Kosten für einfache Modernisierungen (§ 556e Abs. 2 BGB)	79
aa)	Eingreifen des § 556e Abs. 2 BGB	79
bb)	Bestreiten des Eingreifens des § 556e Abs. 2 BGB.....	80
c)	Ausnahme für erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB).....	80
aa)	Begriffsbestimmung der „umfassenden Modernisierung“.....	80
bb)	Berücksichtigung von auf Instandhaltungsmaßnahmen entfallenden Kosten	81
8.	<i>Verstoß gegen Anbieterpflicht nach Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).....</i>	82
9.	<i>Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei Kündigungswiderspruch (§ 574 Abs. 2 BGB)</i>	82
10.	<i>Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB).....</i>	82
a)	Geltendmachung der §§ 556d ff. BGB nach erfolgter Mieterhöhung	82
b)	Begründung von Mieterhöhungsverlangen durch Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde (§§ 558 Abs. 1, 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 S. 2 BGB)	83
11.	<i>Nutzungersatzansprüche (§ 546a Abs. 1 BGB).....</i>	84
12.	<i>Mietkaution (§ 551 Abs. 1 BGB)</i>	84
13.	<i>Ersatz außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten</i>	85
a)	Entstehung des Anspruchs.....	85
b)	Schaden	85
c)	Erforderlichkeit der Rechtsverfolgungskosten	86
14.	<i>Abtretbarkeit.....</i>	88
a)	Bestimmtheit.....	88
b)	Abtretungsverbot nach § 399 Alt. 1 BGB – inhaltliche Veränderung des Anspruchs	89
c)	Unwirksamkeit der Abtretung nach § 134 BGB.....	90
15.	<i>Räumungsfristen (§ 721 I ZPO).....</i>	91
IV.	ERGEBNIS	92
E.	ERGEBNISSE	95
I.	ZUSAMMENFASSUNG.....	95
II.	WAS DIE UNTERSUCHUNG NICHT LEISTEN KANN.....	96
III.	BEWERTUNG.....	97

A. Einleitung

I. Das MietNovG

Am 1. Juni 2015 ist das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) vom 21. April 2015, Bundesgesetzblatt I, S. 610) in Kraft getreten. In der Begründung des Regierungsentwurfs ist eine Evaluierung der Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten nach einer Mindestdauer von drei Jahren vorgesehen.¹ Zudem kündigt der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode vom 12. März 2018 eine frühzeitige Bewertung der Mietpreisbremse auf Geeignetheit und Wirksamkeit bis Ende 2018 an. Dabei sollen die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt werden.²

Das MietNovG begrenzt die **zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung** grundsätzlich auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent (§ 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB, im Folgenden: Mietpreisbremse). Im Fall einer höheren Vormiete darf eine Miete bis zu dieser verlangt werden (§ 556e BGB). Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt legen die Länder durch Rechtsverordnung fest (§ 556d Abs. 2 BGB). Ein Gebiet darf für höchstens fünf Jahre zu einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt werden.

Von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen sind Neubauten, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden, sowie die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f BGB). Die Regelungen gelten insbesondere auch dann nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der Vermieter diesen überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Einfache Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses können weiterhin beim Mietpreis berücksichtigt werden. Diese rechtfertigen einen Zuschlag entsprechend den Regeln der Mieterhöhung bei Modernisierung in einem bestehenden Mietverhältnis (§ 556e Abs. 2 BGB).

Bislang haben 13 Landesregierungen von der Ermächtigung nach § 556d Abs. 2 BGB Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg,

¹ BT-Drucksache 18/3121, S. 27.

² Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018, Zeilen 5230 ff.

Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen).

II. Ziele des MietNovG

Die miethpreisbegrenzenden Vorschriften des MietNovG sollen den **Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen**. Damit verfolgt der Bundesgesetzgeber **sozialpolitische Zwecke**: Die Mietpreisbegrenzung soll dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken.³

Dieses Ziel griffen einige Länder bei der Namensgebung auf, indem sie ihre Verordnungen als „**Mietpreisbegrenzungsverordnung**“⁴ oder gar „**Mieterschutzverordnung**“⁵ bezeichneten.

Durch die zeitliche Begrenzung auf **höchstens fünf Jahre** und den begrenzten Zeitraum, innerhalb dessen entsprechende Verordnungen in Kraft treten müssen, handelt es sich bei der Mietpreisbegrenzung durch die §§ 556d ff. BGB (zunächst) um eine **vorübergehende Maßnahme**. Ziel ist die Abwehr sozialpolitischer Nachteile, die eintreten können, während wohnungsmarktfördernde Maßnahmen, die vor allem einen Zuwachs zur Verfügung stehenden Wohnraums bewirken sollen, noch keine ausreichende Wirkung entfalten können.⁶

Die Ausnahmen von der Mietpreisbegrenzung durch § 556f S. 1 (Erstvermietung) und S. 2 BGB (umfassende Modernisierung) sollten sicherstellen, dass der wohnungspolitisch gewünschte Neubau und die Modernisierung von Wohnungen weiterhin stattfinden.⁷ Die Ausnahme der höheren Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) soll Bestandsschutz gewährleisten.⁸

III. Ziele der Untersuchung

Mehr als drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten sollen die §§ 556d ff. BGB auf ihre **Auswirkungen in der Praxis** untersucht werden. Die vorliegende Darstellung konzentriert sich auf die Erfahrungen der gerichtlichen Praxis. Durch Analyse der dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz bekannten gerichtlichen Entscheidungen wird ermittelt, inwiefern die Vorgaben der §§ 556d ff. BGB ein geeignetes Mittel sind, zur Dämpfung der Mietpreissteigerung in angespannten Wohnungsmärkten beizutragen bzw. Mietern ein Mittel an die

³ Vgl. Gesetzesbegründung BT-Drucks. 18/3121, S. 15.

⁴ Etwa Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 8. Dezember 2015.

⁵ Etwa Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) vom 8. November 2016.

⁶ BT-Drucksache 18/3121, S. 16.

⁷ BT-Drucksache 18/3121, S. 31.

⁸ BT-Drucksache 18/3121, S. 34.

Hand zu geben, sich gegen überhöhte Mieten zur Wehr zu setzen. Von Interesse sind dabei insbesondere folgende Fragestellungen:

- Wie gestaltete sich die **Umsetzung der Ermächtigungsgrundlage** durch die Länder, insbesondere der Begründungspflicht aus § 556d Abs. 2 S. 5 u. 6 BGB?
- Konnte durch die Mietpreisbegrenzung des § 556d Abs. 1 BGB in der Praxis – zumindest im jeweiligen Einzelfall – eine **Dämpfung des Mietanstiegs** erreicht werden? In **welchem Umfang** konnten Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der Miete auf die in § 556d Abs. 1 BGB vorgeschriebene Höhe erreichen oder zu viel entrichtete Miete nach § 556g Abs. 1 BGB erfolgreich zurückfordern?
- Welche **Anforderungen** wurden seitens der Gerichte an Mieterinnen und Mieter gestellt, die sich gegen nach § 556d Abs. 1 BGB überhöhte Mietpreise zur Wehr setzen wollten?
- Sind die Mietpreisbegrenzung in § 556d Abs. 1 BGB aber auch die Ausnahmen in §§ 556e, 556f BGB so **gestaltet**, dass die praktische Anwendung ohne Schwierigkeiten und entsprechend den Zielen der Gesetzesbegründung möglich war? Kann insofern von **Rechtsklarheit** ausgegangen werden?

Die Untersuchung will die Erfahrungen aus der Rechtsanwendungspraxis bis zum Stichtag des 18. Dezember 2018 auswerten und zueinander in Bezug setzen, um dem Gesetzgeber bei Entscheidungen über weitere mietpreisbegrenzende Maßnahmen als Grundlage zu dienen.

IV. Gang und Methodik der Untersuchung

Die Untersuchung befasst sich zunächst mit der Rechtsprechung zur **Verfassungsmäßigkeit bzw. Wirksamkeit der §§ 556d ff. BGB** (siehe hierzu Kapitel B). Vereinzelt wurde die **Vereinbarkeit der §§ 556d ff. BGB mit dem Grundgesetz** in Frage gestellt. Während die zeitlich ersten Gerichtsentscheidungen keine Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB sahen, beschloss die 67. Zivilkammer des LG Berlin im Dezember 2017, dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage vorzulegen, ob die §§ 556d ff. BGB verfassungswidrig sind. Während einige Gerichte daraufhin bei ihnen anhängige Verfahren im Hinblick auf die mögliche Erheblichkeit der Entscheidung des BVerfG gem. § 148 der Zivilprozessordnung (ZPO) – in unmittelbarer⁹ oder analoger Anwendung¹⁰ – ausgesetzt haben, entschieden andere Gerichte bzw. Spruchkörper ausdrücklich entgegen der Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des LG Berlin. Die diesen Entscheidungen zugrundeliegen-

⁹ So etwa LG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018 – 63 S 156/17, AG Mitte, Beschluss vom 31. Mai 2018 – 12 C 213/17 und AG Wedding, Beschluss vom 23. April 2018 – 21b C 146/17.

¹⁰ So etwa AG Köln, Beschluss vom 24. Juli 2018 – 205 C 488/17.

den Argumente für bzw. gegen eine Verfassungsmäßigkeit werden zueinander in Bezug gesetzt.

Der folgende Abschnitt stellt dar, wie die **Länder die Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB in ihren jeweiligen Rechtsverordnungen umgesetzt haben** (siehe hierzu Kapitel C). Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Umsetzung der Begründungspflicht aus § 556 Abs. 2 S. 5 u. 6 BGB. Im Anschluss wird der Frage nachgegangen, aus welchen Gründen in sechs Ländern (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen) Fachgerichte die **jeweilige Landesverordnung für unwirksam** erklärt haben. Während dies in Berlin eine – nicht rechtskräftige – Einzelentscheidung geblieben ist, hat Hamburg aufgrund eines entsprechenden Urteils bereits mit dem Erlass einer neuen Verordnung reagiert.

Es folgt eine Darstellung und Analyse der wachsenden Zahl an Entscheidungen, in denen die **Vorgaben der Mietpreisbremse praktisch angewendet wurden** (siehe hierzu Kapitel D). Sie geben einen Einblick, inwiefern die Regelungen in der gerichtlichen und vorgerichtlichen Praxis umgesetzt werden konnten, welche Schwierigkeiten, insbesondere auf Mieterseite, bestanden und, ob es Mietern zumindest im Einzelfall gelungen ist, den nach § 556d Abs. 1 BGB begrenzten Mietpreis oder gar eine Rückzahlung nach § 556g Abs. 1 S. 3 BGB durchzusetzen.

Die Untersuchung beschränkt sich weitestgehend auf eine zusammenfassende Darstellung von Problemkreisen aus veröffentlichten und somit allgemein zugänglichen sowie auf Anfrage zur Verfügung gestellten Urteilen und Hinweis- sowie Aussetzungsbeschlüssen. Die die Entscheidungen tragenden Argumente und Rechtsauffassungen werden – sofern vorhanden – mit abweichenden Begründungen anderer Entscheidungen in Bezug gesetzt.

B. Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB

In einer Vielzahl der veröffentlichten Entscheidungen haben sich die Gerichte mit der Frage auseinandergesetzt, ob die §§ 556d ff. BGB mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Soweit aus den abgedruckten Tatbeständen ersichtlich, waren es nicht immer die Parteien, die diese Rechtsfrage aufgeworfen haben.¹¹ Die Gerichte befassten sich in vielen Fällen von Amts wegen mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB und stützten dieses Vorgehen häufig auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin. Mit Urteil vom 4. November 2015 hatte der BGH ausdrücklich klargestellt, dass die Fachgerichte nicht nur eine Verordnung im Hinblick auf ihre Wirksamkeit im Zusammenspiel mit der Ermächtigungsgrundlage überprüfen können, sondern auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Ermächtigungsgrundlage mit höherrangigem Recht, namentlich dem Grundgesetz.¹² Die ganz überwiegende Anzahl der bislang zu dieser Frage veröffentlichten Entscheidungen hält die §§ 556d ff. BGB für **mit dem Grundgesetz vereinbar**. Anders lautende veröffentlichte Entscheidungen existieren auf Ebene der Landgerichte ausschließlich von der 67. Zivilkammer des LG Berlin. Die verfassungsrechtlichen Bedenken der 67. Zivilkammer wurden erstmalig über einen Hinweisbeschluss aus September 2017 bekannt, dem zwei Vorlagebeschlüsse an das BVerfG aus Dezember 2017 und April 2018 folgten. Im Januar 2018 setzte auch die 63. Zivilkammer des LG Berlin ein Verfahren im Hinblick auf den Vorlagebeschluss der 67. Zivilkammer aus dem Dezember 2017 aus.¹³ Während auch einige Amtsgerichte ihre Verfahren nach dem ersten Vorlagebeschluss aussetzten, sahen andere Amtsgerichte keine Veranlassung für eine Aussetzung und entschieden die anhängigen Rechtsstreite.

Vor diesem Hintergrund stellt diese Untersuchung die Rechtsprechung zur Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB in drei chronologischen Abschnitten dar: Zunächst wird auf die Urteile vor dem Hinweisbeschluss der 67. Zivilkammer aus September 2017 eingegangen, sodann erfolgt die Darstellung der Argumentation der 67. Zivilkammer, zuletzt wird die Argumentation der neueren Entscheidungen aufgegriffen, die sich mit der Rechtsprechung der 67. Zivilkammer auseinandersetzen.

¹¹ Ausdrücklich durch die beklagte Vermieterseite aufgeworfen in AG Neukölln, Urteil vom 16. August 2017 – 17 C 224/16, juris, Rn. 14.

¹² BGH, Urteil vom 4. November 2015 – VIII ZR 217/14.

¹³ LG Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2018 – 63 S 156/17.

I. Veröffentlichte Entscheidungen bis einschließlich September 2017

Übersicht Entscheidungen bis Ende September 2017
<ul style="list-style-type: none">• 08.09.2016 – AG Neukölln¹⁴ – 11 C 414/15• 08.09.2016 – AG München – 422 C 6013/16• 28.09.2016 – AG Lichtenberg – 2 C 202/16• 29.03.2017 – LG Berlin (65. ZK) – 65 S 424/16• 05.04.2017 – AG Lichtenberg – 8 C 379/16• 14.06.2017 – AG Tempelhof-Kreuzberg – 8 C 128/17• 22.06.2017 – AG Hamburg-St. Georg – 913 C 2/17• 05.07.2017 – AG Wedding – 8a C 74/17• 16.08.2017 – AG Neukölln – 17 C 224/16• 28.08.2017 – AG Wedding – 9 C 120/17• 31.08.2017 – AG Charlottenburg – 210 C 55/17• 31.08.2017 – AG Charlottenburg – 203 C 232/17• 08.09.2017 – AG Schöneberg – 17 C 148/16• 20.09.2017 – AG Frankfurt a. M. – 33 C 3490/16• 20.09.2017 – AG Schöneberg – 7 C 118/17• 27.09.2017 – AG Tempelhof-Kreuzberg – 5 C 96/17

1. AG Neukölln, 8. September 2016 – 11 C 414/15 und LG Berlin, 29. März 2017 – 65 S 424/16

Richtungsweisend für die Entwicklung der Rechtsprechung zur Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB war das in der Berufungsinstanz durch das Urteil der 65. Zivilkammer des LG Berlin bestätigte Urteil des AG Neukölln vom 8. September 2016.

Beide Entscheidungen befassen sich ausführlich mit verschiedenen Aspekten der Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB, schwerpunktmäßig jedoch mit der Mietpreisbegrenzung des § 556d Abs. 1 BGB.

a) AG Neukölln

In den vorbereitenden Schriftsätzen erster Instanz hatte sich zwar keine der Parteien auf die Verfassungswidrigkeit der §§ 556d ff. BGB berufen, das AG Neukölln bewertet diese Frage jedoch als reine Rechtsfrage, die vom Beibringungsgrundsatz der Parteien nicht erfasst sei.¹⁵

Das AG setzt sich sodann mit folgenden Fragen auseinander:

¹⁴ Übereinstimmend mit der Bezeichnung der Gerichte in der Datenbank juris wird bei Berliner Gerichten auf die gesonderte Ausweisung der Zugehörigkeit zum Land Berlin in der Bezeichnung der jeweiligen Gerichte verzichtet.

¹⁵ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 39.

- Vereinbarkeit mit Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG

Das AG hält eine verfassungskonforme Auslegung der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 BGB für erforderlich. Die Ermächtigung müsse so ausgelegt werden, dass das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes die Länder zum Erlass einer Verordnung nach § 556d Abs. 2 S.1 BGB verpflichte.¹⁶ Nur dann könne das Gesetz als verfassungsmäßig angesehen werden. Der Bundesgesetzgeber dürfe nämlich nur das „Wie“ aber nicht das „Ob“ den Ländern überlassen.

- Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG

Ein Eingriff in Art. 14 GG sei gerechtfertigt. Die Schrankenbestimmung sei geeignet, den Zweck der Mietpreisbremse zu fördern und als kurzfristig wirkendes Mittel auch verhältnismäßig.¹⁷ Ferner sei es für Vermieter und Mieter etwa anhand des allgemein zugänglichen Berliner Mietspiegels möglich, die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln.¹⁸

- Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG

Der allgemeine Gleichheitsgrundsatz werde nicht verletzt, da die Ungleichbehandlungen von Neubauten, umfassend modernisierten Wohnungen und höheren Vormieten durch den benötigten Wohnungsneubau und erforderliche Modernisierungen bzw. den Bestandsschutz gerechtfertigt seien.¹⁹

b) LG Berlin

Die 65. Zivilkammer des LG hielt im Rahmen des Berufungsverfahrens am Ergebnis des AG fest, teilweise jedoch unter Anlegung anderer oder ergänzender Prüfungsmaßstäbe.

aa) Vereinbarkeit mit Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG

Die Kammer sieht das Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG nicht verletzt. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung seien hinreichend bestimmt. Die Kriterien für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes seien durch die Angabe von Indikatoren konkretisiert, ohne sie mit Blick auf die Vielfalt der Wohnungsmärkte für den Einzelfall verbindlich festzulegen. Damit habe der Bundesgesetzgeber den Beurteilungsspielraum des Landesgesetzgebers hinreichend gelenkt. Eine weitergehende Verpflichtung zur Umschreibung der Tatbestandsvoraussetzungen einer Ermächtigungsnorm lasse sich dem Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG dann nicht entnehmen, wenn sich – wie hier –

¹⁶ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 43 ff.

¹⁷ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 58 f.

¹⁸ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 65 f.

¹⁹ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 68.

der Regelungsgehalt durch Auslegungsmethoden unschwer ermitteln lasse. Insofern nimmt die Kammer auf die Rechtsprechung des BGH zur Kappungsgrenzen-Verordnung Bezug.²⁰

bb) Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG

Die Kammer bejaht mit dem AG die Vereinbarkeit der Vorgaben der §§ 556d ff. BGB mit dem Eigentumsrecht des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Hierbei zitiert sie zunächst die – auch in der Gesetzesbegründung des MietNovG²¹ aufgegriffene – Rechtsprechung des BVerfG, wonach die Befugnis des Gesetzgebers zum Erlass von Inhalts- und Schrankenbestimmungen umso weiter reiche, je stärker der soziale Bezug und die soziale Funktion des jeweiligen Eigentumsobjekts ausgeprägt seien.²² Die Wohnung sei für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz und für den Mieter von existenzieller Bedeutung. Daher habe der Gesetzgeber das Besitzrecht des Mieters im Rahmen des sozialen Wohnraummietrechts in verfassungsrechtlich zulässiger Weise als Rechtsposition ausgestaltet, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet sei.²³

Ebenfalls unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BVerfG stellt die Kammer fest, dass es nicht zu beanstanden sei, wenn der Gesetzgeber die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindere und Preisspitzen abschneide. Eine solche Nutzung des Eigentums genieße im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz.²⁴ Die Möglichkeit, ohne jede Verzögerung sofort und in voller Höhe die Marktmiete zu erhalten, sei nicht durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG garantiert. Eine „zwischenzeitliche Einbuße an Verwertungsmöglichkeiten“ verletze Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG erst dann, wenn dies die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernsthaft infrage stelle. Eine marktorientierte Miete sei nicht gleichzusetzen mit dem, „was der Markt irgend hergebe“.²⁵

Der sprunghafte Anstieg von Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten und die damit einhergehende Wertsteigerung der Immobilie beruhen nicht auf einem Beitrag des Vermieters zu einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region und der steigenden Attraktivität der Stadt. Daher könne verfassungsrechtlich nicht beanstandet werden, wenn über die verfassungsrechtliche Rückbindung des Eigentums an Gemeinwohlbelange dem von den Leistungen der Allgemeinheit in besonderer Weise profitierenden Vermieter – zeitlich und räum-

²⁰ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 17 ff.

²¹ BT-Drucksache 18/3121, S. 18.

²² Vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74.

²³ Siehe hierzu BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93.

²⁴ Siehe hierzu BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74.

²⁵ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 29; siehe hierzu auch BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 – 1 BvR 1186/89.

lich begrenzt – Kürzungen zugemutet würden, ohne ihm die wirtschaftliche Verwertung seines Eigentums zu nehmen.²⁶

Gemessen an diesen Kriterien sei § 556d Abs. 2 BGB eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung. Legitim seien die gesetzlichen Ziele, der Entwicklung steigender Mieten vorübergehend und räumlich begrenzt entgegenzuwirken und den Anreiz zu vermindern, Bestandsmieter bzw. wirtschaftlich weniger leistungsstarke Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren zu verdrängen.²⁷

Auch an der Geeignetheit der Maßnahme bestünden keine durchgreifenden Zweifel. Der Gesetzgeber habe selbst gesehen, dass durch die Dämpfung des Mietanstiegs bei der Wiedervermietung von Wohnraum kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde. Die Regelungen seien aber geeignet, die negativen Auswirkungen angespannter Wohnungsmärkte durch eine Dämpfung des Mietanstiegs zu begrenzen.²⁸

Zwar teile die Kammer die Bedenken, ob das Ziel der Verdrängung finanziell weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, zu erreichen sei. Schließlich konkurrierten weiterhin unterschiedlich leistungsfähige Mieter um eine Wohnung. Die Mietenbegrenzung nutze daher ganz erheblich auch finanziell leistungsstarken Mietern. Würde man die Bewertung jedoch auf den Schutz von Mietsuchenden in angespannten Wohnungsmärkten verengen, würde das Ziel des Gesetzgebers unberücksichtigt gelassen, den Anreiz zu vermindern, Bestandsmieter zu verdrängen. Entscheidend sei ferner, dass der rasante Anstieg von Mieten aufgrund der Knappheit von Wohnungen längerfristig das Mietniveau auf dem betroffenen Märkten anhebt, ohne dass zu erwarten sei, dass eine einsetzende Entspannung zu einer vergleichbar schnellen bzw. nennenswerten Senkung der Mieten führe. Der schnelle Anstieg der Miete bei der Wiedervermietung wirke sich somit auch über § 558 Abs. 2 S. 1 BGB auf das Niveau der Bestandsmieten aus. Dem entgegenzuwirken sei die Regelung des § 556d Abs. 2 BGB nicht objektiv ungeeignet.²⁹

Letztlich sei die Regelung auch verhältnismäßig. Es werde nicht bereits der Bestand des Eigentums infrage gestellt, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt bzw. die Marktmiete ohne jede Verzögerung und in voller Höhe erzielt werden könne.³⁰ Ins Gewicht falle hierbei auch, dass sich der Eingriff zeitlich begrenzt auf die Kürzung von Renditen beschränke, die nicht auf Investitionen oder andere Leistungen des Vermieters zurückzu-

²⁶ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 32; Verweis auf *Gsell* <https://sc9fb58716270cd79.jimcontent.com/download/version/1490214171/module/6572923162/name/Gesell%20gerechte%20Miete.pdf> (Juli 2018).

²⁷ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 35 f.

²⁸ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 39.

²⁹ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 44.

³⁰ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 – 1 BvR 268/90, 1 BvR 269/90, 1 BvR 270/90.

führen seien und von Vermietern in weniger attraktiven Gebieten nicht erzielt werden könnten. Es fänden sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung durch die Regelung ernsthaft infrage gestellt würde. Die Angemessenheit der Regelung stehe auch nicht etwa deshalb infrage, weil sie auf eine einseitige Bevorzugung der Mieter ausgerichtet wäre. Die vom Gesetzgeber diagnostizierte Situation auf angespannten Wohnungsmärkten deute auf eine regional begrenzte Störung der Vertragsparität zulasten der dort auf Wohnraum angewiesenen Mieter hin, in die der Gesetzgeber vorübergehend und räumlich begrenzt eingreife, nicht hingegen unbeschränkt.³¹

cc) Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG

Die Kammer sieht keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG. Vermieter, die auf angespannten Märkten agierten, würden gleichbehandelt. Ungleichbehandlungen – wie die aufgrund der Ausnahmen nach §§ 556e Abs. 2, 556f BGB bzw. der Vermieter außerhalb der nach § 556d Abs. 2 BGB beschriebenen Gebiete – beruhen auf einem sachlichen Grund.³²

dd) Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG

Auch eine Verletzung der durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Vertragsfreiheit liegt nach Auffassung der Kammer nicht vor. Insofern nimmt die Kammer Bezug auf die bereits zitierte Rechtsprechung des BGH zu § 558 Abs. 2, 3 BGB.³³ Überzeugend sei ferner das Argument, dass der Gesetzgeber angesichts des Sozialbezugs und der sozialen Funktion der Wohnung in die auf angespannten Wohnungsmärkten häufig gestörte Vertragsparität regulatorisch eingreifen dürfe und nicht tatenlos zusehen müsse, wenn die Mietpreise rasant stiegen.

2. AG Schöneberg, 20. September 2017 – 7 C 118/17

Das AG macht Ausführungen lediglich zu Art. 14 GG, sieht einen Verstoß jedoch ebenfalls nicht als gegeben an. Die Regelung stelle zwar einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar, bestimme aber verfassungsrechtlich zulässig dessen Inhalt und Schranken.³⁴

Die Sozialbindung des Eigentums schließe das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger mit ein, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Aufgrund der Abhängigkeit des Mieters vom Wohnraum und der Nutzung als Mittelpunkt privater Existenz weise vermieteter Wohnraum einen besonderen Sozialbezug auf.³⁵

³¹ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 46 f.

³² LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn 48.

³³ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn 49; BGH, Urteil vom 4. November 2015 – VIII ZR 217/14, juris, Rn. 58.

³⁴ AG Schöneberg, Urteil vom 20. September 2017 – 7 C 118/17, juris, Rn. 17.

³⁵ AG Schöneberg, Urteil vom 20. September 2017 – 7 C 118/17, juris, Rn. 18 f.

Es ergäben sich darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte für eine eingeschränkte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Eigentums, da die auf dem Markt erzielbare Miete auf günstigen Umständen und nicht auf Eigenleistungen des Vermieters beruhe. Solchen Eigenleistungen des Vermieters, wie zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, habe der Gesetzgeber durch Ausnahmeregelungen wie § 556f S. 2 BGB Rechnung getragen.³⁶

Im Weiteren folgt das AG der Argumentation der 65. Zivilkammer des LG Berlin.

3. Weitere Entscheidungen

Die weiteren Entscheidungen stellen die Verfassungskonformität fest und schließen sich der im Urteil vom 29. März 2017 geäußerten Auffassung der 65. Zivilkammer des LG Berlin an³⁷ oder machen Ausführungen, die denen der 65. Zivilkammer inhaltlich entsprechen³⁸. Andere vorliegende und vor Ende September 2017 ergangene Entscheidungen thematisieren die Verfassungsmäßigkeit der Normen nicht.³⁹

II. Rechtsprechung der 67. Zivilkammer des LG Berlin

Übersicht Entscheidungen der 67. Zivilkammer des LG Berlin
<ul style="list-style-type: none">• 14.09.2017 – Hinweisbeschluss – 67 S 194/17• 07.12.2017 – Vorlagebeschluss – 67 S 218/17• 12.04.2018 – Vorlagebeschluss – 67 S 328/17

Gemäß der Geschäftsverteilung des LG Berlin ist der 67. Zivilkammer eine Spezialzuständigkeit für Wohnraummietsachen zweiter Instanz zugewiesen. Diese teilt sie mit vier weiteren Zivilkammern, die die Ordnungsnummern 63 bis 66 haben. Die Zuständigkeit zwischen den Spruchkörpern bestimmt sich dabei nach dem Ausgangsgericht der angefochtenen Ent-

³⁶ AG Schöneberg, Urteil vom 20. September 2017 – 7 C 118/17, juris, Rn. 21.

³⁷ AG Lichtenberg, Urteil vom 5. April 2017 – 8 C 379/16, juris, Rn. 18; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17, juris, Rn. 24; AG Neukölln, Urteil vom 16. August 2017 – 17 C 224/16, juris, Rn. 20; AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 21.

³⁸ Vgl. AG Frankfurt am Main, Urteil vom 20. September 2017 – 33 C 3490/16.

³⁹ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16; AG Lichtenberg, Urteil vom 28. September 2016 – 2 C 202/16; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 14. Juni 2017 – 8 C 128/17; AG Wedding, Urteil vom 5. Juli 2017 – 8a C 74/17; AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17; AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17; AG Schöneberg, Urteil vom 8. September 2017 – 17 C 14/16; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 27. September 2017 – 5 C 96/17.

scheidung. Die 67. Zivilkammer ist für Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Berliner Amtsgerichte Mitte/Tiergarten und Wedding zuständig.⁴⁰

Bislang wurden drei Entscheidungen der 67. Zivilkammer zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB veröffentlicht. Während es sich beim ersten Beschluss vom 14. September 2017 (67 S 149/17) um einen Hinweisbeschluss handelt, in dem das Gericht seine vorläufige Einschätzung zu den Erfolgsaussichten der eingelegten Berufung darlegt, hat die Kammer durch Beschlüsse vom 7. Dezember 2017 (67 S 218/17) und 12. April 2018 (67 S 328/17) die (Berufungs-)Verfahren jeweils nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem BVerfG zur Entscheidung vorgelegt.⁴¹

Die Bedenken der Kammer bestehen insbesondere bezüglich der Vereinbarkeit der §§ 556d ff. BGB mit dem Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG. Während sie im Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 einen Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 1 GG zunächst hat dahinstehen lassen, bejahte die Kammer in ihren Vorlagebeschlüssen auch einen Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG.

1. Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 GG

In ihrem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 hat die 67. Kammer die Frage aufgeworfen, ob ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz bereits deswegen vorliegt, weil die Anwendung der §§ 556d ff. BGB nicht nur vom Tatbestandsmerkmal des angespannten Wohnungsmarktes abhängt, sondern **zusätzlich von der Willensbildung der jeweiligen Landesregierung**.⁴²

In den späteren Vorlagebeschlüssen bejaht die 67. Zivilkammer einen Verstoß des § 556d Abs. 1 und 2 BGB gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 und Art. 3 des Grundgesetzes. Die Kammer stört sich daran, dass § 556d BGB eine reine Ermächtigungsgrundlage bleibe, den Ländern also nicht vorschreibe, bei Vorliegen der Tatbestandsmerkmale eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen. Damit verstoße der Bundesgesetzgeber nicht nur gegen das Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG und die bundesstaatliche Kompetenzverteilung, sondern unterlaufe gleichzeitig „in verfassungswidriger Weise das am Gesamtstaat zu messende Gleichheitsgebot“.⁴³ Denn auch wenn nach objektiven Kriterien in den Ländern Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gegeben seien, hänge es zusätzlich von der politischen Willensbildung der Landesregierungen ab, ob die §§ 556d ff. BGB anwendbar seien.

⁴⁰ Ziffer 60 des Geschäftsplans des LG Berlin, Fassung 11. Juli 2018, https://www.berlin.de/gerichte/landgericht/das-gericht/zustaendigkeiten/gp_stand_2018_07_11_-netzversion.pdf (Juli 2018).

⁴¹ Die Vorlagebeschlüsse der 67. Kammer des LG Berlin wurden der Bundesregierung durch das BVerfG bislang noch nicht förmlich zugestellt (Stand: 17. Dezember 2018).

⁴² LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017, - 67 S 149/17, juris, Rn. 11.

⁴³ LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 34.

So könne es passieren, dass ein Vermieter in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt den Beschränkungen der §§ 556d ff. BGB unterworfen sei, während ein anderer keiner Beschränkung unterliege, weil er in einem anderen Bundesland lebe. § 556d Abs. 1 und 2 BGB ließen sich aufgrund des entgegenstehenden Wortlautes und des klar gegensätzlichen gesetzgeberischen Willens auch nicht verfassungskonform dahingehend auslegen, dass die Länder zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung bei Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte verpflichtet seien.⁴⁴ Der Rückgriff auf eine solche Auslegung der §§ 558 Abs. 3 S. 3 und 577a Abs. 2 S. 2 BGB verbiete sich daher bei § 556d Abs. 2 BGB.

2. Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG

a) Ortsübliche Vergleichsmiete belastet unterschiedlich stark

Einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs.1 GG sieht die 67. Zivilkammer bereits in ihrem ersten Beschluss darin, dass die Mietbegrenzung des § 556d BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete abstellt und damit **Vermieter in verschiedenartigen Mietwohnungsmärkten unterschiedlich stark belaste**. Das sei weder eine autonome „taxmäßige Festsetzung“ noch orientiere sich die Bezugsgröße an den Kosten für die Bereitstellung der Mietsache oder an der für Neu- und Wiedervermietungen ortsüblichen Marktmiete, die für die Bemessung der Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB maßgeblich wäre. Dadurch würden aber Vermieter in Gebieten mit einer niedrigen ortsüblichen Vergleichsmiete härter belastet als Vermieter in Gebieten mit einer hohen Vergleichsmiete.⁴⁵ Die Belastung stünde damit außer Verhältnis zu den mit der gesetzlichen Typisierung verbundenen Vorteilen.

Aufgrund des seit langem gespaltenen Wohnungsmietmarktes weise die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Grenze für Neu- und Wiedervermietungen regional und kommunal erhebliche Unterschiede auf.⁴⁶ Die damit einhergehende Ungleichbehandlung von Vermietern in Gegenden mit unterschiedlich hohen ortsüblichen Vergleichsmieten sei durch den Gesetzeszweck nicht gerechtfertigt. Wenn der Gesetzgeber seine sozialpolitischen Ziele zugunsten von einkommensschwächeren Haushalten und Durchschnittsverdienern in hochpreisigen Kommunen – wie bspw. München – erst bei einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 11,28 € (2013) bzw. 12,28 € (2016) verwirklichen wolle, sei es nicht folgerichtig, Vermietern die Wohnungen in für Mieter günstigeren Kommunen – wie Berlin – neu- oder wiedervermieten, bereits bei einer ganz erheblich darunter liegenden Quadratmetermiete von über 6,49 €

⁴⁴ LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 39.

⁴⁵ LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17, juris, Rn. 15.

⁴⁶ LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17, juris, Rn. 17.

(2013) bzw. 7,14 € (2016) eine höhere Miete zu versagen.⁴⁷ Ein Bezug zur jeweiligen Einkommenssituation der in der Gesetzesbegründung besonders erwähnten einkommensschwächeren Haushalte und Durchschnittsverdiener fehle. Eine solche Ungleichbehandlung sei im Hinblick auf den Gesetzeszweck vermeidbar gewesen, da mehrere unterschiedliche – auch taxmäßige – Alternativmodelle zur kosten-, markt- oder einkommensbezogenen Preisintervention zur Verfügung gestanden hätten.⁴⁸

Diese Ausführungen wiederholte die Kammer in ihren beiden Vorlagebeschlüssen.⁴⁹ Zusätzlich befasste sie sich nunmehr auch mit der Rechtsprechung des BGH zur Berliner Kapplungsgrenzen-Verordnung. Nach Auffassung der 67. Zivilkammer belaste zwar auch § 558 BGB Vermieter bundesweit unterschiedlich stark. Die Norm verstoße aber deswegen nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil bei isolierter Betrachtung der für die Erhöhung der Bestandsmieten maßgeblichen gesetzlichen Regelungen Vermieter in Gebieten mit niedriger ortsüblicher Vergleichsmiete die Belastung dadurch kompensieren könnten, dass sie eine Ausgangsmiete vereinbarten, die die örtlichen Marktmiete – ggf. deutlich – übersteige. Diese Möglichkeit werde ihnen erstmals durch die Mietpreisbegrenzung des § 556d Abs. 1 BGB und dessen nochmaliger tatbestandlicher Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei gleichzeitiger Entkoppelung von der Marktmiete genommen.⁵⁰

b) Unzulässige Ausnahme der Vormiete

Nach Auffassung der 67. Kammer verstößt es des Weiteren gegen den Gleichheitsgrundsatz, dass bei höherer Vormiete eine Miete über die Begrenzung des § 556d Abs. 1 S. 1 BGB hinaus bis zur Vormiete verlangt werden darf (§ 556e Abs. 1 S. 1 BGB). Es fehle insofern an einem hinreichenden Zusammenhang zwischen den gesetzlichen Regelungszielen und der durch § 556e Abs. 1 S.1 BGB vorgenommenen Differenzierung. Denn auch hohe und gleich bleibende Wiedervermietungsrenten schlossen einkommensschwächere Mieter

⁴⁷ LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17, juris, Rn. 20; weitere Beispiele erwähnt die Kammer im Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn 44 f.

⁴⁸ LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17, juris, Rn. 22 verweist auf BVerfG, Beschl. v.26. April 1978 – 1 BvL 29/76, juris, Rn. 41 sowie auf Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1, 27. Das BVerfG bemängelt im Beschluss eine fiktive Bemessungsgrundlage, weil eine an Tatsächlichkeiten anknüpfende Bemessungsgrundlage zur Verfügung stünde. Die Autoren Blankenagel, Schröder und Spoerr plädieren dafür, „Regelungen so zu gestalten, dass die einem gesetzlichen Regelungsgefüge zugrundeliegenden Prinzipien ihren konsequenten Niederschlag in den einzelnen gesetzlichen Regelungen finden müssen“, wobei die Autoren sich für eine vergleichende Analyse der Preisregulierungsprinzipien in ganz unterschiedlichen Marktsparthen aussprechen, weil Rechtsmaterie nicht speziell das Mietrecht sei, sondern vielmehr die „freie Marktwirtschaft und Preisregulierung“. „Staatliche Preisregulierung in der Marktwirtschaft, das heißt in ganz unterschiedlichen Sparten dieser Marktwirtschaft, orientiert sich entweder am Marktpreis, der sich direkt auf Börsenpreise oder tatsächliche Kosten stützt, oder aber er wird durch einen Fixwert gesetzlich festgesetzt, der im Weiteren durch klar definierte Sonderregeln Zu- und Abschläge zulässt.“

⁴⁹ LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 34 ff. und LG Berlin, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17, juris, Rn. 26 ff.

⁵⁰ LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 48.

aus und förderten über ihren mittelbaren Einfluss auf die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Verdrängung von Bestandsmietern. Es entbehre daher der sachlichen Rechtfertigung, die Vermieter danach zu differenzieren, ob eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete nach § 556d Abs. 1 BGB zu einer Absenkung gegenüber vorher vereinbarten Mieten führe oder nicht. Ferner würden diejenigen Vermieter, die bislang zu einer maßvollen Miete vermietet und damit dem Gesetzeszweck des MietNovG entsprochen hätten, gegenüber den Vermietern benachteiligt, die Mietverträge in der Vergangenheit unter – maximaler – Ausschöpfung der am Markt erzielbaren Miete abgeschlossen und damit zu einer Anspannung des betroffenen Wohnungsmarktes beigetragen hätten.⁵¹

Auch hält die Kammer den durch die Regelungen gewährten Bestandsschutz in Bezug auf die Vormiete nicht für geeignet, die durch § 556e Abs. 1 BGB bewirkte Ungleichbehandlung zu rechtfertigen⁵². An einem schützenswerten Bestand fehle es bei der Vormiete, da der Vermieter auf den vertraglich geschaffenen Bestand nach der Beendigung des Mietverhältnisses kein Vertrauen stützen dürfe.

c) Ungleichbehandlung von Mietern im höherpreisigen Segment

Erstmalig im Beschluss vom 7. Dezember 2017 sieht die 67. Zivilkammer einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot durch eine gleichheitswidrige Ungleichbehandlung von Mietern in höherpreisigen Mietmärkten mit Mietern in niedrigerpreisigen Mietmärkten. Hierzu greift die Kammer spiegelbildlich ihre Argumentation zur bundesweiten Ungleichheit der Vermieter auf.⁵³

3. Eingriff in Art. 2 und 14 GG

Die 67. Zivilkammer lässt auch in ihrer jüngsten veröffentlichten Entscheidung aus April 2018 offen, ob die §§ 556d ff. BGB einen aus ihrer Sicht nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Art. 2 und 14 GG darstellen.⁵⁴

III. Entscheidungen nach September 2017

Übersicht ausgewählter Entscheidungen ab Oktober 2017
<ul style="list-style-type: none">• 11.10.2017 – AG Neukölln – 20 C 19/17• 14.11.2017 – AG Neukölln – 8 C 165/17• 06.12.2017 – LG München I – 14 S 10058/17

⁵¹ LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17, juris, Rn. 29 f.; LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 53.

⁵² LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 55.

⁵³ LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 50.

⁵⁴ LG Berlin, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17, juris, Rn. 22.

- 29.12.2018 – AG Tempelhof-Kreuzberg – 11 C 179/17
- 04.01.2018 – AG Lichtenberg – 16 C 135/17
- **25.04.2018 – LG Berlin (65. ZK) – 65 S 238/17**
- **14.06.2018 – LG Hamburg – 333 S 28/17**
- **20.06.2018 – LG Berlin (64. ZK) – 64 S 199/17**
- **13.08.2018 – LG Berlin (66. ZK) – 66 S 18/18**

1. AG Neukölln, 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17 und LG Berlin (65. Zivilkammer), 25. April 2018 – 65 S 238/17

Nur kurze Zeit nach dem ersten Hinweisbeschluss der 67. Zivilkammer bejahte das AG Neukölln die Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB und wurde in der Berufung durch die 65. Zivilkammer des LG Berlin bestätigt.

a) AG Neukölln

Das AG Neukölln stellt sich ausdrücklich gegen die im Hinweisbeschluss der 67. Zivilkammer des LG Berlin aus September 2017 dargelegte Rechtsauffassung und hält die Regelungen der §§ 556d ff. BGB für verfassungsgemäß.⁵⁵ Insbesondere liege kein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG vor. Die in § 556e Abs. 1 BGB vorgenommene Differenzierung sei aus Gründen des Bestandsschutzes gerechtfertigt und stelle sich nicht als sachwidrig dar. Auch die Begrenzung der zulässigen Neuvermietungsmiete durch § 556d Abs. 1 BGB in den von § 556d Abs. 2 BGB erfassten Gebieten führe zu keinem Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Denn § 556d Abs. 1 BGB stelle in den von § 556d Abs. 2 BGB erfassten Gebieten einheitlich auf die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Die unterschiedlichen Grenzen für die zulässige Höhe der Neuvermietungsmiete ergäben sich erst aus der Uneinheitlichkeit der lokalen Wohnungsmärkte.⁵⁶

b) LG Berlin (65. Zivilkammer)

Die für die Berufung gegen das Urteil des AG Neukölln zuständige 65. Zivilkammer des LG Berlin hielt an ihrer Auffassung fest, dass die in § 556d Abs. 1, 2 BGB getroffene Regelung verfassungsgemäß sei.⁵⁷ Daher bestehe weiterhin keine Notwendigkeit, das Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG dem BVerfG vorzulegen. Dies begründet sie wie folgt:

⁵⁵ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15; LG Berlin, Beschluss vom 14. September 2017, - 67 S 194/17 (vgl. Ausführungen unter B.I.).

⁵⁶ AG Neukölln, Urteil vom 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17, juris, Rn. 20.

⁵⁷ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 22.

aa) Vereinbarkeit mit Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG

In Bezug auf das Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG bestätigte die Kammer ihre Auffassung, nach der § 556d Abs. 2 BGB zwar seinem Wortlaut nach keine ausdrückliche Verpflichtung ausspreche, bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Rechtsverordnung zu erlassen. Dennoch sei der Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung nicht in das „freie politische Belieben“ der Landesregierungen gestellt.⁵⁸ Der Kriterienkatalog der Ermächtigungsgrundlage gebe dem Ordnungsgeber unter Einbeziehung der Gesetzesbegründung sowie in der Zusammenschau mit den Verordnungsermächtigungen in § 558 Abs. 2 S. 2 sowie 577a Abs. 2 BGB hinreichende normative Anhaltspunkte für die Entscheidung, ob von der Verordnungsermächtigung des § 556d Abs. 2 BGB Gebrauch zu machen sei oder nicht. Der Umstand, dass der Gesetzgeber dem Ordnungsgeber die Möglichkeit eingeräumt habe, regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, führe angesichts der tatsächlichen, allgemein bekannten Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland und der definierten normativen Vorgaben für den Ordnungsgeber nicht zu einer verfassungswidrigen Verlagerung der Regelungsentscheidung („Ob“) vom Gesetzgeber auf den Ordnungsgeber, die einer Inkraftsetzungsermächtigung gleichkäme.⁵⁹

Die Ermächtigung der Landesregierungen durch ein Bundesgesetz sei mit Blick auf die allgemein bekannte, den Regelungen zugrundeliegende Tatsache, dass die Dämpfung der Wiedervermietungsmiete keinen zusätzlichen Wohnraum schaffe, auch konsequent, müsse doch in der Begründung aufgeführt werden, welche Maßnahmen die Landesregierung zur Abhilfe der angespannten Situation ergreifen werde. Nach Art. 70 GG seien für den Wohnungsbau die Länder zuständig.

Die Kammer ließ – da für die Entscheidung nicht erheblich – offen, ob im Einzelfall ein Anspruch des Bürgers auf den Erlass oder das Beibehalten einer Rechtsverordnung oder zumindest auf eine ermessensfehlerfreien Entscheidung darüber bestehe. In jedem Fall könne das Fachgericht die Verfassungswidrigkeit der Norm erst dann annehmen und dem BVerfG vorlegen, wenn eine verfassungskonforme Auslegung ausgeschlossen sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall.⁶⁰

⁵⁸ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 27; vgl. *Schuldt*, Mietpreisbremse (2017), S. 244.

⁵⁹ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 28.

⁶⁰ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 31.

bb) Vereinbarkeit mit Art. 3 GG

Die 65. Zivilkammer hielt unter Auseinandersetzung mit den Argumenten der 67. Zivilkammer ebenso daran fest, dass die §§ 556d ff. BGB mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar seien.

Folge der Regelung sei zwar, dass Vermieter in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten stärker eingeschränkt würden als Vermieter außerhalb solcher Gebiete. Die sich daraus ergebende Ungleichbehandlung beruhe jedoch auf der Ungleichheit der Märkte, von der die Vermieter in angespannten Wohnungsmärkten – ohne eigenes Zutun – überdurchschnittlich profitierten.⁶¹ So liege bereits im Ansatz eine Ungleichheit der Verhältnisse vor, die den sachlichen (Hinter-)Grund für die unterschiedliche Behandlung bietet und damit zugleich auch den – am Gerechtigkeitsgedanken orientierten – sachlichen Grund für die relative Begrenzung der höchstzulässigen Miete auf 110 Prozent.⁶²

Auch die Ausnahme des § 556e Abs. 1 BGB, also die differenzierte Herangehensweise bei erhöhter Vormiete, sei mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar, da ein genügender sachlicher Differenzierungsgrund gegeben sei. Insofern verweist die Kammer auf die Ausführungen in der Gesetzesbegründung, wonach § 556e Abs. 1 BGB dem Bestandsschutz dienen und verhindern soll, dass Vermieter durch ein gesetzlich erzwungenes Absenken der Miete nachträglich ihrer Kalkulationsgrundlage beraubt würden.⁶³

cc) Keine Notwendigkeit der Aussetzung

Die Kammer macht ferner Ausführungen dazu, warum der Rechtsstreit auch im Hinblick auf die anhängige Richtervorlage der 67. Zivilkammer nicht auszusetzen sei. Dabei leitet sie aus Art. 20 Abs. 3 GG die Pflicht ab, ein Gesetz trotz anderweitiger Richtervorlage weiterhin anzuwenden, solange keine eigene Überzeugtheit der Verfassungswidrigkeit besteht. Eine Aussetzung nach § 148 ZPO sei nicht angemessen, da bei der anhängigen Richtervorlage schon nicht sicher gesagt werden könne, ob diese überhaupt zulässig sei, also ob eine Entscheidung des BVerfG in der Sache überhaupt zu erwarten sei.⁶⁴

2. AG Neukölln, 14. November 2017 – 8 C 165/17

Das Gericht legt in seinem Urteil dar, dass es von der Verfassungsmäßigkeit und nicht von den durch die 67. Zivilkammer genannten Argumenten überzeugt ist. Insbesondere geht das Gericht auf die Kritik im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit Art. 3 GG ein. Es führt aus, dass eine Ungleichbehandlung dann nicht vorliegt, wenn der Vermieter von seinem Recht, eine

⁶¹ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 44 f.

⁶² LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 45.

⁶³ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 52; Bezugnahme auf BT-Drs. 18/3121 S. 18 f. und 29 f.

⁶⁴ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 63.

Miete frei auszuhandeln vor dem Inkrafttreten der §§ 556d ff. BGB keinen Gebrauch gemacht oder die Grenzen nicht vollumfänglich ausgeschöpft hatte. Da das Gesetzgebungsvorhaben bereits „geraume Zeit“ vor dem Inkrafttreten medial diskutiert worden war, hätten Vermieter hinreichend Zeit gehabt, sich auf die Veränderung der Rechtslage einzustellen und ggf. auch Mieterhöhungen auszusprechen.

3. LG München I, 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17

Im Urteil vom 6. Dezember 2017 befasst sich das LG mit der Unwirksamkeit der Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern. Es nutzt die Gelegenheit jedoch auch dazu, seine Rechtsauffassung zur Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB darzulegen und der im Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 dargelegten Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des LG Berlin zu widersprechen. Unabhängig davon, dass es sich schon gar nicht um eine entscheidungserhebliche Fragestellung handele, überzeugten die Ausführungen der 67. Zivilkammer des LG Berlin nicht. Eine etwaige Ungleichbehandlung der Vermieter innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Gebiete beruhe auf einem sachlichen Grund, nämlich der angespannten Mietsituation auf dem jeweiligen Gemeindegebiet. Einen Eingriff in Art. 14 GG sieht das LG München I mit Verweis auf die dargestellte Rechtsprechung des BGH zur Kapplungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin nicht.⁶⁵

4. AG Tempelhof-Kreuzberg, 29. Dezember 2017 – 11 C 179/17

Das AG Tempelhof-Kreuzberg schließt sich mit Urteil vom 29. Dezember 2017 der Auffassung der 65. Zivilkammer des LG Berlin vom 29. März 2017 an und führt ergänzend aus, dass insbesondere kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Artikel 3 Abs. 1 GG festzustellen sei. Es sei „Sache des Gesetzgebers, welche Sachverhalte er als wesentlich gleich qualifiziert und entsprechend einheitliche Rechtsfolgen an sie anknüpft“⁶⁶. Aufgrund der Vielfältigkeit der Lebenswirklichkeit seien dem Gesetzgeber dabei Typisierungen und Pauschalisierungen zuzugestehen, die der Gesetzgeber hier durch das Abstellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen habe. Die dadurch gegebene Andersbehandlung von Vermietern und Mietern dürfe lediglich nicht willkürlich sein. Die Regelung des § 556d BGB bezwecke eine Gegenwirkung zur Gentrifizierung und wolle sicherstellen, dass Mieter bei Wohnungsverlust auch in einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbare Wohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel finden. Damit bestehe ein sachlicher Grund, der eine Verfassungswidrigkeit aufgrund Artikel 3 Abs. 1 GG ausschließe.

Selbst wenn die Ausnahmeregelung des § 556e Abs. 1 BGB als verfassungswidrig einzustufen wäre, würde dies § 556d BGB nicht berühren. § 556e Abs. 1 BGB stelle eine Bestands-

⁶⁵ LG München I, Urteil vom 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17, juris, Rn. 54 a. E.

⁶⁶ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 29. Dezember 2017 – 11 C 179/17

schutzregelung für Vermieter dar, um den Eingriff abzumildern. Im Zusammenhang mit der zugunsten des Mieters eingreifenden Mietpreisbremse diene § 556e Abs. 1 BGB daher dem angemessenen Ausgleich von Mieter- und Vermieterinteressen.

5. AG Lichtenberg, 4. Januar 2018 – 16 C 135/17

Mit Urteil vom 4. Januar 2018 bringt auch das AG Lichtenberg zum Ausdruck, dass es die Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des LG Berlin nicht teilt.⁶⁷ Insbesondere ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz sei nicht ersichtlich. Zwar führe die Mietpreisbremse bei lokal unterschiedlichen Ausgangsmieten zu Unterschieden in der absoluten Höhe der durchsetzbaren Mieten. Dies erscheine aber aufgrund des Ziels des Gesetzgebers, im Interesse der Sozialverträglichkeit eine Abbremsung des Anstiegs der Mieten in besonders gefährdeten Gebieten, nicht etwa eine dauerhafte Begrenzung der absoluten Miethöhe zu ermöglichen, mit der Verfassung vereinbar. Eine willkürliche Ungleichbehandlung sei darin nicht erkennbar, denn die Abbremsung der Höhe der Mieten bei Neuvermietungen wirke bei unterschiedlichen Ausgangsmieten zwar in gleicher Weise, jedoch marktbezogen relativ.⁶⁸ Daher sah sich das Gericht nicht veranlasst, das eigene Verfahren im Hinblick auf den Vorlagebeschluss der 67. Zivilkammer aus Dezember 2017 auszusetzen.

6. LG Hamburg, 14. Juni 2018 – 333 S 28/17

Das LG Hamburg erklärte in dieser Entscheidung die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 für ungültig (siehe hierzu unter C.III.5), befasste sich aber auch mit der Vereinbarkeit der Ermächtigungsgrundlage mit dem Grundgesetz. § 556d Abs. 1 BGB sei mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar.⁶⁹ Nach Ansicht der Kammer führten die Regelungen in § 556d BGB und in den nachfolgenden Paragraphen unter Beachtung der Rechtsprechung des BGH zur Berliner Kappungsbegrenzungsverordnung zu einem angemessenen Interessenausgleich, der dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genüge.⁷⁰

7. LG Berlin (64. Zivilkammer), 20. Juni 2018 – 64 S 199/17

Auch die 64. Zivilkammer des LG hat sich dahingehend positioniert, dass die gesetzlichen Regelungen über die Mietpreisbremse in §§ 556d ff. BGB keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen. Bereits im Jahr 1974 habe das BVerfG angedeutet, dass eine Preisgrenze für Neuvermietungen durchaus mit den Vermietergrundrechten aus Art. 14 GG ver-

⁶⁷ AG Lichtenberg, Urteil vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17, juris, Rn. 39.

⁶⁸ AG Lichtenberg, Urteil vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17, juris, Rn. 39.

⁶⁹ LG Hamburg verweist auf BGH, Urteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14.

⁷⁰ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 43 ff.

einbar sein könne.⁷¹ Jedenfalls sei die Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 GG hinreichend bestimmt, denn sie sei dahingehend verfassungskonform auszulegen, dass der Verordnungsgeber die ihm eingeräumte Regelungsmacht auszuüben hat, wenn und soweit er nach der ihm obliegenden Prüfung anhand der gesetzlichen Vorgaben einen angespannten Wohnungsmarkt und eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen feststellt. Auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen, begegne keinen Bedenken. Es bestehe keine Gefahr, dass das System der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB durch die Einführung der §§ 556d ff. BGB selbstreferentiell und vom Marktpreis abgekoppelt werde, zumal die Mietpreisbremse nur für einen befristeten Zeitraum eingeführt werde. Erstvermietungen und umfassend modernisierte Wohnungen hätten als Wohnungen des nicht regulierten Marktgeschehens weiterhin einen gewichtigen Einfluss auf die ortsübliche Miete.⁷²

Die Verhinderung von Gentrifizierung sei ein legitimer Gesetzeszweck. Die Mietpreisbremse sei keine „Wohngarantie für In-Viertel“⁷³, sondern habe das Anliegen, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten vorübergehend zu dämpfen und abzubremsen. An diesem Ziel seien sowohl Geeignetheit als auch Verhältnismäßigkeit der Regelungen zu messen. Der Umstand, dass weiterhin unterschiedlich leistungsfähige Mieter um denselben Wohnungsbestand konkurrieren würden, rechtfertige daher nicht den Schluss, die Mietpreisbremse sei ungeeignet, eine Teilhabe einkommensschwächerer Mieter am Wohnungsmarkt zu fördern.⁷⁴

Schließlich tritt die Kammer der Argumentation der Vermieterseite entgegen, die Wohnungsbauförderung oder die Gewährung ausreichenden Wohngeldes seien mildere und geeignetere Mittel, die gesetzgeberischen Ziele zu erreichen. Es bleibe dem Gesetzgeber vorbehalten, zwischen mehreren geeigneten Maßnahmen zu wählen, eine Verfassungswidrigkeit des Gesetzes ergebe sich aus diesem Argument noch nicht.⁷⁵

8. LG Berlin (66. Zivilkammer), 13. August 2018 – 66 S 18/18

Auch die 66. Zivilkammer hegt ausdrücklich keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelung des § 556d BGB. In der Mietpreisbremsenregelung sieht sie vielmehr eine Schrankenbestimmung nach Artikel 14 Abs. 1 S. 2 GG, innerhalb derer eine Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes aus Artikel 3 Abs. 1 GG nur in engen Grenzen möglich sei⁷⁶.

⁷¹ BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74, juris, Rn. 29.

⁷² LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, BeckRS 2018, 15246, Rn. 18-20

⁷³ So wohl die Rechtsauffassung der Vermieterseite.

⁷⁴ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, BeckRS 2018, 15246, Rn. 21.

⁷⁵ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, BeckRS 2018, 15246, Rn. 22.

⁷⁶ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 70.

Allerdings zweifelt die Kammer an der Verfassungsmäßigkeit des § 556e Abs. 1 BGB. Durch die Berücksichtigung der Vormiete und eine damit verbundene, höhenunabhängige Schonung von verlangten Vormieten gewährleiste der Gesetzgeber gerade keinen Bestandschutz, da die Regelungen zur Mietpreisbremse erst im Anschluss an den Bestand eines Mietverhältnisses für das folgende Wohnungsmietverhältnis Anwendung finden.⁷⁷ Auch äußert die Kammer Bedenken hinsichtlich der Geeignetheit der Norm zur Zweckerreichung, da gerade die Schonung von über lange Zeit überhöhten Mieten gewährleistet würde.⁷⁸

Im Übrigen schließt sich die Kammer ausdrücklich der Entscheidung der 65. Zivilkammer des LG Berlin in ihrem Urteil vom 29. März 2017 (65 S 424/16) an⁷⁹.

IV. Aussetzungsentscheidungen

In Anbetracht des durch die 67. Zivilkammer des LG Berlin beim BVerfG eingeleiteten konkreten Normenkontrollverfahrens nach Artikel 100 Abs. 1 GG haben jedoch einige Amtsgerichte bei ihnen anhängige Verfahren zur Mietpreisbremse in analoger Anwendung des § 148 ZPO ausgesetzt, darunter das AG Mitte⁸⁰ und das AG Wedding⁸¹, deren Berufungskammer die 67. Zivilkammer des LG Berlin ist, sowie das AG Köln⁸².

V. Ergebnis

Die weit überwiegende Zahl der gerichtlichen Entscheidungen sieht die §§ 556d ff. BGB als mit dem Grundgesetz vereinbar und wirksam an. Lediglich die 67. Zivilkammer des LG Berlin bejaht einen Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 und Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes.

Wie die 67. Zivilkammer sind auch die 64., 65. und 66. Zivilkammer des LG Berlin allerdings der Auffassung, dass die Ausgestaltung einer Rechtsverordnungsermächtigung als reine Inkraftsetzungsermächtigung dem Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG nicht genügen würde. Vielmehr müssten die Länder bei Vorliegen des Tatbestandes, hier „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“, zum Erlass der Verordnung verpflichtet sein.⁸³ Während Vertreter in der Literatur⁸⁴ und drei Kammern des LG Berlin § 556d Abs. 2 S. 1 BGB als verpflichtende Ermächtigungsgrundlage auslegen, hält die 67. Zivilkammer des LG Berlin § 556 Abs. 2 S. 1 BGB für eine reine Inkraftsetzungsermächtigung.

⁷⁷ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 71.

⁷⁸ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 71.

⁷⁹ Vgl. Darstellung auf S. 10 f.

⁸⁰ Exemplarisch AG Mitte, Beschluss vom 31. Mai 2018 – 12 C 213/17.

⁸¹ Auf Nachfrage beim AG Wedding wurde angezeigt, dass alle Streitigkeiten in Bezug auf die Mietpreisbremse im Hinblick auf den Vorlagebeschluss der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin nach § 148 ZPO analog ausgesetzt werden. Vgl. AG Wedding, Beschlüsse vom 29. Januar 2018 – 15b C 29/17 sowie vom 23. April 2018 – 21b C 146/17.

⁸² Exemplarisch AG Köln, Beschluss vom 24. Juli 2018 – 205 C 488/17.

⁸³ Vgl. hierzu auch Darstellung bei *Schuldt*, Mietpreisbremse (2017), S. 241 ff.

⁸⁴ Statt aller *Schuldt*, Mietpreisbremse (2017), S. 244 f.

Tabellarische Gegenüberstellung der Argumente der Zivilkammern des LG Berlin	
Verfassungswidrig (67. Zivilkammer LG Berlin)	Verfassungskonform (insb. 64., 65. und 66. Zivilkammer LG Berlin)
Bestimmtheitserfordernis Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG	
Vereinbarkeit mit Bestimmtheitsgebot nur, wenn Länder bei Vorliegen von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verpflichtet sind, Verordnung zu erlassen. Das ist dem Wortlaut nicht ausdrücklich zu entnehmen.	
Keine Auslegung dahingehend möglich, Erlass der VO von Willensbildungsprozess der Länder abhängig, Länder entscheiden nicht nur „Wie“ sondern auch „Ob“	Nach systematischer Auslegung zwingend, dass Länder verpflichtet, VO bei Vorliegen des Tatbestandsmerkmals „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ zu erlassen („Ob“). Spielraum der Länder auf „Wie“ begrenzt.
Gleichheitsgebot Art. 3 Abs. 1 GG	
Abstellen auf ortsübliche Vergleichsmiete belastet Vermieter in Kommunen mit niedriger ortsübliche Vergleichsmiete stärker als in Kommunen mit vergleichsweise hoher ortsübliche Vergleichsmiete	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzung von Mangellagen nicht verfassungsrechtlich geschützt • Ungleichbehandlung beruht auf Ungleichheit der Märkte
<ul style="list-style-type: none"> • Unzulässige Ungleichbehandlung bei Wohnungen, in denen Vormiete bereits über Mietpreisbegrenzung des § 556d Abs. 1 BGB lag • Kein Zusammenhang zum Regelungsziel • Auch stabile Wiedervermietungsrenten schließen einkommensschwache Haushalte aus 	Bestandsschutz ist genügender sachlicher Differenzierungsgrund, so dass Ausnahme bei höherer Vormiete zulässig.
Art. 14 Abs. 1 GG	
	Zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung - Ziel des Aufhaltens von Gentrifizierung legitim - Maßnahme geeignet und verhältnismäßig

C. Rechtsverordnungen der Länder zum MietNovG

Der Bundesgesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, selbst zu bestimmen, in welchen Gebieten die Mietpreisbegrenzung der §§ 556d ff. BGB gelten sollte. Diese Entscheidung überließ er den insofern **sachnäheren Ländern**.

Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die Vorgaben des Bundesgesetzgebers gegeben (siehe hierzu unter I.). Im Anschluss daran wird dargelegt, auf welche Weise die Länder von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht haben (siehe hierzu unter II.).

I. Vorgaben des Bundesgesetzgebers an die mietpreisbegrenzenden Verordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB

Der Bundesgesetzgeber knüpft die Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 S. 1 BGB an das Tatbestandsmerkmal „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmärkten“. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Abs. 2 S. 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Ausgestaltung ähnelt der Ausgestaltung von § 558 Abs. 3 S. 2 (Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze) und § 577a Abs. 2 BGB (Gebiete mit verlängerter Kündigungsfrist bei Wohnungsumwandlung), in denen ebenfalls auf die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen rekurriert wird, ohne dass jedoch ausdrücklich auf angespannte Wohnungsmärkte Bezug genommen wird. Anders als in § 558d Abs. 3 S. 2 und § 577a Abs. 2 BGB benennt das Gesetz in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB für die Mietpreisbegrenzung vier Indikatoren, die auf ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt hindeuten. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann hiernach insbesondere vorliegen, wenn:

- „1. die **Mieten deutlich stärker steigen** als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die **durchschnittliche Mietbelastung** der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die **Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit** insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. **geringer Leerstand bei großer Nachfrage** besteht.“

Die Aufzählung ist nicht abschließend, wie die Formulierung („insbesondere“) verdeutlicht.

Zur Ermittlung und Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten macht die Gesetzesbegründung eine Reihe weiterer Ausführungen. Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete nach Maßgabe dieses Unterkapitels erfordere eine sorgsame Überprüfung der

Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung: Dies sei nötig, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG) Rechnung zu tragen.⁸⁵ Ferner sollte eine statistische Erhebung des betreffenden Wohnungsmarktes stattfinden, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial stehe bereits zur Verfügung. Ein besonderes Augenmerk sei auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen sei, könne sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden solle, solle auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien nach Inkrafttreten der Verordnung die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können.⁸⁶ Damit sollten auch praktische Probleme bei der Ermittlung der Vergleichsmiete, etwa wenn kein Mietspiegel vorhanden sei, bei der Abwägung berücksichtigt werden können. Der Bundesgesetzgeber war hierbei der Auffassung, dass regelmäßig ein Bedürfnis bestehen dürfte, einen Mietspiegel zu erstellen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen.⁸⁷

Nicht ausdrücklich geregelt hat der Bundesgesetzgeber, ob ein Land bei Vorliegen eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt verpflichtet ist, eine entsprechende Verordnung zu erlassen bzw. die betroffene Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt in diese aufzunehmen. Auch insoweit ähnelt die Vorschrift den Regelungen in § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB sowie § 577 Abs. 2 BGB.

Macht die Landesregierung von der Ermächtigung Gebrauch, so muss sie sich an den durch den Bundesgesetzgeber vorgegebenen zeitlichen Rahmen halten. Die Verordnung darf höchstens für fünf Jahre erlassen werden und muss bis spätestens 31. Dezember 2020 in Kraft getreten sein (§ 556d Abs. 2 S. 2 und 4 BGB).

§ 556d Abs. 2 S. 5 BGB normiert zudem eine Begründungspflicht für die jeweilige Landesverordnung. Nach § 556d Abs. 2 S. 6 BGB muss sich aus der Begründung ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Nach § 556d Abs. 2 S. 7 BGB muss sich aus der Begründung ebenfalls ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu:

⁸⁵ BT-Drucks. 18/3121, S. 28.

⁸⁶ BT-Drucks. 18/3121, S. 29.

⁸⁷ BT-Drucks. 18/3121, S. 29.

„Auf diese Weise sollen die Entscheidungen der Landesregierungen nachvollziehbar gemacht werden, insbesondere im Hinblick darauf, aufgrund welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden und welche Begleitmaßnahmen geplant sind, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden“.⁸⁸

II. Die Regelungen der Länder im Einzelnen

Nach Inkrafttreten des MietNovG machte zunächst Berlin mit seiner „Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB“ vom 28. April 2015 mit Inkrafttreten zum 1. Juni 2015 von der Ermächtigung Gebrauch; Es folgten Hamburg und Nordrhein-Westfalen, deren Verordnungen jeweils zum 1. Juli 2015 in Kraft traten. Insgesamt haben bislang 13 Bundesländer entsprechende Verordnungen erlassen und die Mietpreisbremse für insgesamt 315 Kommunen für anwendbar erklärt.

Während sich Aufbau und Regelungstechnik der meisten Landesverordnungen ähneln, lassen sich hinsichtlich der Rechtsetzungsverfahren deutliche Unterschiede feststellen. Im Folgenden werden die Regelungen der einzelnen Länder und ihr Entstehen in alphabetischer Reihenfolge beschrieben.

Einen Schwerpunkt bildet dabei die Begründung der Verordnung, insbesondere deren inhaltliche Gestaltung und Veröffentlichung.

1. Baden-Württemberg

Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg - MietBgVO BW) vom 29. September 2015	
In Kraft	01.11.2015 – 31.10.2020
Regelungsgebiet	68 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Keine Veröffentlichung

Die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg - MietBgVO BW) stammt vom 29. September 2015.⁸⁹ § 1 bestimmt 68 Kommunen jeweils vollständig zu Gebieten im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB. § 2 regelt den zeitlichen Anwendungsbereich bis zum 31.10.2020.

⁸⁸ BT-Drucks. 18/3121, S. 29.

⁸⁹ Gesetzblatt Baden-Württemberg 2015, S. 852.

Eine Begründung wurde nicht veröffentlicht. Interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde sie auf Anfrage seitens der Regierung zugänglich gemacht.⁹⁰ *Zuck* hat die ihm übersandte Begründung im Rahmen eines Aufsatzes veröffentlicht.⁹¹

2. Bayern

Mietpreisbremsenverordnung vom 14. Juli 2015	
und	
Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 10. November 2015	
In Kraft	01.08.2015 – (01.01.2016) – 31.07.2020
Regelungsgebiet	137 Kommunen (jeweils vollständig, zunächst 144)
Begründung	Veröffentlichung jeweils im Bayerischen Justizministerialblatt und online https://www.verkuendung-bayern.de/files/jmbl/2017/06/anhang/JMBl-500-J-369_MiSchuV_PDFa.pdf (Oktober 2018)

Die bayerische Landesregierung erließ zunächst die Mietpreisbremsenverordnung vom 14. Juli 2015⁹² in Form einer Rechtsverordnung zur Änderung der Wohnungsgebieteverordnung aus dem Jahr 2012⁹³. Letztere regelte den Anwendungsbereich der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze sowie der Gebiete mit verlängerter Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung. Die betroffenen Kommunen sind dabei in einer als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt. Hinsichtlich des Geltungsbereichs der Mietpreisbegrenzung wurde eine neue Anlage 3 eingeführt. Die Änderungen sollten zum 1. August 2015 in Kraft treten und am 31. Juli 2020 ihre Wirkung verlieren.

Die geänderte Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) wurde wenig später von der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 10. November 2015 abgelöst. Letztere trat zum 1. Januar 2016 in Kraft.⁹⁴ Diese enthält nun eine einheitliche tabellarisch gestaltete Anlage, die die Gemeinden ausweist, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach den §§ 556d, 558 Abs. 3 S. 2 und/oder 577a Abs. 2 BGB besonders gefährdet ist. Es ist nun auf einen Blick möglich, zu erfassen, welche der drei Vorschriften für die welche Kommune gilt bzw. gelten.

⁹⁰ Telefonische Auskunft des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg (Juli 2018)

⁹¹ *Zuck*, Die baden-württembergische Mietpreisbremsenverordnung – eingeholt von der Verfassungswirklichkeit, NZM, 2016, 657 ff.

⁹² Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 8/2015, S. S. 250 f.

⁹³ Verordnung über die Gebiete nach §§ 577a und 558 BGB (Wohnungsgebieteverordnung – WoGeV) vom 15. Mai 2012 (GVBl S. 189, BayRS 400-6-J), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 2013 (GVBl 2013 S. 470).

⁹⁴ Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/2015, S. 398 ff.

Im Rahmen der Überführung in die neue Verordnung kam es auch zu vereinzelt inhaltlichen Abweichungen bezüglich des Anwendungsbereichs der §§ 556d ff. BGB. Während die Mietpreisbremsenverordnung noch 144 Kommunen als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von §§ 556d, 558 oder 577a BGB besonders gefährdet ist, bestimmte, sind es nach der Mieterschutzverordnung aus November 2015 lediglich 137. Beispielsweise war die Stadt Bayreuth in der Mietpreisbremsenverordnung aus Juli 2015 ausgewiesen, fand jedoch keine Aufnahme in die Mieterschutzverordnung aus November 2015. Hinzugefügt wurde hingegen beispielsweise Bamberg.⁹⁵

Während die ursprüngliche Mietpreisbremsenverordnung und auch die ihr nachfolgende Mieterschutzverordnung im Bayerischen Gesetzes- und Verordnungsblatt verkündet wurden⁹⁶, wurde die Begründung der Mietpreisbremsenverordnung im Juli 2015 im Bayerischen Justizministerialblatt veröffentlicht.⁹⁷

In der Begründung zur ursprünglichen Mietpreisbremsverordnung aus 2015 nimmt Bayern hinsichtlich der Frage, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, auf die folgenden elf Kriterien Bezug:

1. Wohnungsversorgungsquote in Prozent am 31.12.2013
2. Wohnungsüberhang/-defizit am 31.12.2013
3. Bauintensität (fertig gestellte Wohnungen 2011-2013/Wohnungsbestand 2010) in Prozent
4. Bauüberhang 2013 in Relation zum Wohnungsbestand 2013 in Prozent
5. Erstvermietungsmiete liegt um ... € höher als die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 zumutbare Miete
6. Erstvermietungsmiete liegt um ... Prozent höher als die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 zumutbare Miete
7. Regionale Mietbelastungsquote (aus Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010) in Prozent
8. Mittlere Wartezeit bis zur Vermittlung einer Sozialwohnung in Monaten
9. Versorgte Sozialmietwohnungssuchende in Prozent
10. Nicht versorgte Sozialmietwohnungssuchende in Prozent – normiert an der Zahl der Haushalte

⁹⁵ Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 10. November 2015, Anlage zu § 1, Ziff. 4.1.1.

⁹⁶ Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/2015, S. 398.

⁹⁷ Bayerisches Justizministerialblatt 2015, S. 86 ff.

11. Entwicklungsprognose: prozentuale Veränderung der Bevölkerung minus prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes

Unter Anwendung dieser Kriterien wurde eine vorläufige Gebietskulisse erstellt. Anschließend wurden die betroffenen Kommunen um eine ergänzende Einschätzung gebeten, was dazu führte, dass einige Kommunen trotz Erfüllens der Kriterien nicht unter die Mietpreisbegrenzung fielen bzw. Kommunen, die die Kriterien nicht erfüllten, auf Wunsch in den Anwendungsbereich des § 556d BGB gelangten.

Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf geografisch abgrenzbare Wohnungsmärkte innerhalb einzelner Städte und Gemeinden, die eine Differenzierung nach Gemeindeteilen begründet hätten, weshalb jeweils die gesamte Kommune ausgewählt wurde. Da eine Änderung der Wohnungsmarktlage jedenfalls binnen 5 Jahren nicht absehbar sei, wurde die Mietpreisbremse für fünf Jahre festgelegt.

Aufgrund einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes⁹⁸, gemäß derer anhand der Begründung nicht zu erkennen sei, welchem Kriterium welches Gewicht bei der Willensbildung des Landesgesetzgebers zugekommen sei, ergänzte die bayerische Staatsregierung die am 16. Dezember 2015 veröffentlichte Begründung.⁹⁹ Die Ergänzung enthält eine tabellarische Übersicht zur Ermittlung und Gewichtung der einzelnen Kriterien, die Grundlage der Entscheidung geworden sind.¹⁰⁰ Die drei am stärksten gewichteten Indikatoren waren die Wohnversorgungsquote und der Wohnungsüberhang bzw. -defizit (jeweils zum 31.12.2013) sowie der prozentuale Anteil der nicht versorgten Sozialmietwohnungssuchenden normiert an der Zahl der Haushalte (Indikatoren 1, 2 und 11 aus der oben dargestellten Übersicht). Im folgenden Tabellenwert wird für jede der 137 als gefährdet eingestufte Kommunen die Punktesumme aus den elf Indikatoren aufgelistet, die zur Einstufung geführt haben. Grenzwert war -1. Besonders eindeutig fielen dabei die Ergebnisse für die Kommunen Freising (-3,5) München und Neufahrn bei Freising (beide -3,45), sowie Markt Schwaben (-3,35) aus.

Hat eine Kommune den Grenzwert allein aufgrund der Indikatoren nicht überschritten, jedoch im Rahmen der Befragung stichhaltige Gründe für eine Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt geliefert, so wurde diese ebenfalls ausgewiesen. Beispielsweise erreichte die Gemeinde Dorfen mit 0 Punkten den Grenzwert nicht. Die Bayerische Staatsregierung stütze die Einstufung auf die Lage im Ballungsraum München mit erheblichem Bevölkerungs-

⁹⁸ BayVerfGH, WuM 2017, 385, 391.

⁹⁹ Bayerisches Justizministerialblatt 2017, S. 90 ff.

¹⁰⁰ Bayerisches Justizministerialblatt 2017, S. 95.

wachstum. Ferner habe die durchschnittliche Nettokaltmiete 2015 bereits 7 €/m² betragen und der Bodenrichtwert sei von 2012 bis 2014 um 26,7 Prozent gestiegen.¹⁰¹

3. Berlin

Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015	
In Kraft	01.06.2015 - 31.05.2020
Gebiete	Gesamtes Stadtgebiet von Berlin
Begründung	Veröffentlichung online https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf (Juli 2018)

Mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB vom 28. April 2015 war Berlin das erste Bundesland, das von der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 S. 1 BGB Gebrauch gemacht hat.¹⁰² Die dazu gehörende Begründung hat das Land zeitgleich auf seinem Internetauftritt veröffentlicht.¹⁰³

§ 1 der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung bestimmt ganz Berlin als „eine Gemeinde im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. § 2 regelt das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Juni 2015 sowie ihr Außerkrafttreten zum 31. Mai 2020.

In der Begründung führt der Senat aus, dass die Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde angezeigt sei, weil sich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch getrennte Teilmärkte zerlegen lasse.¹⁰⁴ Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete werde über die Wohnlagenzuordnung hinaus nicht weitergehend territorial differenziert. Ferner sei Berlin auch wegen seiner polyzentrischen Ausrichtung als einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. „Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit“ seien vor dem Hintergrund der Zielsetzung der neuen Länderermächtigung keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.¹⁰⁵

¹⁰¹ Bayerisches Justizministerialblatt 2017, S. 109.

¹⁰² Gesetz- und Ordnungsblatt für Berlin 2015, S. 101, Gliederungsnummer 233-9.

¹⁰³ <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018); zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vgl. *Schuldt*, NZM 2018, 257 (260).

¹⁰⁴ <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018), Ziff. 3.1.

¹⁰⁵ <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018), Ziff. 3.1.

Die Begründung bejaht sodann das Vorliegen der vier in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB aufgelisteten Indikatoren. Als weiteres Kriterium herangezogen wird die unterschiedliche Entwicklung von Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten.¹⁰⁶

Da zudem in den nächsten fünf Jahren eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht zu erwarten sei, werde die Verordnung für fünf Jahre erlassen.¹⁰⁷ Ferner werden eine Reihe von wohnungspolitischen Maßnahmen aufgezählt.¹⁰⁸

4. Brandenburg

Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzV) vom 8. Dezember 2015	
In Kraft	01.01.2016 – 31.12.2020
Gebiete	31 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Keine Veröffentlichung

Die brandenburgische Landesregierung erließ am 8. Dezember 2015 die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzV).¹⁰⁹

§ 1 MietbegrenzV Brandenburg bestimmt 31 Kommunen als Gemeinden im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB. § 2 regelt die zeitliche Anwendbarkeit der MietbegrenzV vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2020.

Eine Begründung wurde nicht veröffentlicht.¹¹⁰

5. Bremen

Verordnung über die zulässige Miethöhe gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungs-Verordnung) vom 17. November 2015	
In Kraft	01.12.2015 – 30.11.2020
Gebiete	Stadtgebiet von Bremen (nicht Bremerhaven)
Begründung	Veröffentlichung online https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018)

¹⁰⁶ <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018), Ziff. 4.

¹⁰⁷ <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018), Ziff. 5.

¹⁰⁸ <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> (Juli 2018), Ziff. 6.

¹⁰⁹ Gesetz- und Verordnungsblatt des für das Land Brandenburg, 26. Jahrgang, Nr. 65, 15. Dezember 2015.

¹¹⁰ Telefonische Auskunft des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (Juli 2018).

Die Bremer Verordnung über die zulässige Miethöhe gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungs-Verordnung) stammt vom 17. November 2015.

§ 1 bestimmt das gesamte Stadtgebiet von Bremen als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, nicht jedoch Bremerhaven. § 2 regelt die Gültigkeit vom 1. Dezember 2015 bis 30. November 2020.

Die Begründung der Verordnung war Bestandteil der Vorlage für die Sitzung des Senats am 17.11.2015 und ist auf der Internetseite des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr abrufbar.¹¹¹ Auf einem Gutachten basierend stellte der Senat fest, dass zwei der in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB aufgezählten Kriterien für das Stadtgebiet Bremen erfüllt seien, nämlich ein Wachstum der Wohnbevölkerung ohne die Möglichkeit, dieses Wachstum durch Neubauten bzw. Leerstand auszugleichen sowie ein große Nachfrage bei geringem Leerstand.¹¹² Bremen griff darüber hinaus auf weitere Kriterien zurück, die zuvor dem Erlass der dortigen Kappungsgrenzen-Verordnung zugrunde gelegt worden waren:

- Die Bestands- und Neuvermietungsmieten seien seit 2006 und besonders seit 2010 stark angestiegen. Das betreffe besonders das für die Versorgung von Haushalten mit geringeren Einkommen wichtige untere bis mittlere Marktsegment.
- Bei Transferleistungsempfängern bestehe weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, während die Verfügbarkeit an gefördertem Wohnraum zurückgehe.
- Der Bedarf an Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind, bestehe fort.

Der Wohnungsmarkt sei auch in der Stadtgemeinde Bremen in keinem der Teilmärkte so entspannt, dass man von einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ausgehen könne. Daher sei die Ausdehnung auf das gesamte Stadtgebiet erforderlich. Auch ein relevantes Überangebot an Mietwohnungen liege in keinem der Teilmärkte vor.¹¹³ Die zeitliche Ausdehnung auf fünf Jahre erfolge, weil trotz der inzwischen ansteigenden Neubautätigkeit nicht zu erwarten sei, dass das Angebot an Mietwohnungen vor 2020 so

¹¹¹ https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018).

¹¹² https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018), S.9.

¹¹³ https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018), S. 10.

nachhaltig ansteige, dass die Gefährdungslage am Wohnungsmarkt wegfallen würde.¹¹⁴ Aufgeführt ist auch eine Reihe von beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen.¹¹⁵

6. Hamburg

Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 3. Juli 2018	
In Kraft	(07.07.2015 -) 11.07.2018 – 30.06.2020
Gebiete	Gesamtes Stadtgebiet
Begründung	Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 2018 sowie online https://www.hamburg.de/contentblob/8914516/806b307854797e9178535b71fc7aa34b/data/d-mietpreisbegrenzungsverordnung.pdf (Juli 2018)

Die Hamburger Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) stammt vom 3. Juli 2018.¹¹⁶ Ihr vorangegangen war eine Verordnung mit gleichem Namen vom 23. Juni 2015.¹¹⁷

Hinsichtlich der Verordnung von 2015 erfolgte zunächst keine Veröffentlichung der Begründung. Erst nachdem das AG Hamburg-Altona die Verordnung von 2015 für nichtig erklärt hatte¹¹⁸, veröffentlichte die Landesregierung die Begründung der Verordnung auf der Internetpräsenz der Freien und Hansestadt Hamburg¹¹⁹ und zusätzlich am 1. September 2017 im Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt.¹²⁰

Nachdem auch das LG Hamburg mit Urteil vom 14. Juni 2018 die Hamburgische Mietenbegrenzungsverordnung aufgrund fehlender Begründung für unwirksam hielt und auch in der nachgeschobenen öffentlichen Begründung keine Heilung des ursprünglichen Mangels sah,¹²¹ erließ die Landesregierung eine neue Verordnung.

In § 1 S. 1 der neuen Verordnung wird die (gesamte) Freie und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB bestimmt. Satz 2 verweist auf die als Anlage der Verordnung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlichte Begründung. § 2 Abs. 1 regelt, dass die Verordnung zum 30. Juni 2020 außer Kraft tritt, was bereits für die Vorgängerverordnung vom 23. Juni 2015

¹¹⁴ https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018), S. 11.

¹¹⁵ https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/BdV_L_Mietpreisbremse_Endf.pdf (Juni 2018), S. 3.

¹¹⁶ Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 27/2018, 225 ff.

¹¹⁷ Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 24/2015, 122 ff.

¹¹⁸ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23. Mai 2017 – 316 C 380/16, juris, Rn. 37.

¹¹⁹ <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/4606594/mietpreisbremse/> (10. Juli 2018, noch zur Verordnung von 2015).

¹²⁰ Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 69/2017, S. 1503 ff.

¹²¹ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17.

geregelt war. Letztere wird in § 2 Abs. 2 der Mietenbegrenzungsverordnung vom 3. Juli 2018 aufgehoben.

In der Begründung vom 1. September 2017 hat der Senat zunächst die vier in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB aufgezählten Indikatoren geprüft und ihr Vorliegen für Hamburg bejaht.

Als zusätzlicher Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes wurde die Situation hilfsbedürftiger Haushalte herangezogen. Dabei griff das Land auf Statistiken der Bezirksämter bzw. Wohnungsabteilungen zurück. Ermittelt wurde die Zahl der anerkannt vordringlich wohnungsuchenden Haushalte; bei diesen war eine Versorgungsquote mit Wohnraum für 2014 nur i. H. v. 34 Prozent festzustellen. Der bis 2020 sinkende Sozialwohnungsbestand genüge nicht, um den Bedarf zu befriedigen, selbst wenn durch neue Bindungen weiterer gebundener Wohnungsbestand geschaffen würde. Diese Zahlen verdeutlichten den hohen Bedarf an preisgünstigen Wohnraum sowie die weitere Verengung der Versorgungsperspektiven von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden.¹²²

Zudem werden die zeitliche Ausdehnung als auch die Erstreckung auf das gesamte Stadtgebiet begründet: Es könne dahinstehen, ob die Gefährdungslage allein bezogen auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente zu prüfen gewesen sei, denn der Wohnungsmarkt sei nicht nur insgesamt, sondern auch in den relevanten Teilmärkten (Wohnungsgrößen, Preissegmente, Teilgebiete) angespannt. Zwar habe Hamburg keinen einheitlichen Wohnungsmarkt, sondern gliedere sich in unterschiedliche Teilmärkte. Der Mietwohnungsmarkt könne aber in keinem relevanten Teilgebiet oder Teilsegment als so entspannt eingestuft werden, dass dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet wäre.¹²³

Die zeitliche Ausdehnung der neuen Mietenbegrenzungsverordnung (Juli 2018) wird damit begründet, dass der Wohnungsneubau nur allmählich Wirkung zeigen könne und die Mietpreisbremse für den Zeitraum bis zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg infolge der Angebotsausweitung durch Neubau ein geeignetes Instrument des Mieterschutzes und der Marktdisziplinierung sei. Bis 2020 sei mit einem weiteren Ansteigen der Zahl der Haushalte zu rechnen, nicht jedoch damit, dass die Wiedervermietungsmieten sich der ortsüblichen Vergleichsmiete soweit annäherten, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung keine Wirkung mehr entfalten würde.¹²⁴ Dabei stellt der Senat auf den in der Vorgängerverordnung vorgesehenen Zeitpunkt des Außerkrafttretens ab. Die Begründung enthält ferner eine Reihe von beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen.¹²⁵

¹²² Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 27/2018, 225 (235).

¹²³ Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 27/2018, 225 (236).

¹²⁴ Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt 27/2018, 225 (236).

¹²⁵ <https://www.hamburg.de/contentblob/8914516/806b307854797e9178535b71fc7aa34b/data/d-mietpreisbegrenzungsverordnung.pdf> (Dezember 2018), S. 18 ff.

7. Hessen

Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) vom 17. November 2015	
In Kraft	27.11.2015 – 30.06.2019
Gebiete	16 Kommunen (zumeist vollständig, mitunter sind Stadtteile ausgenommen)
Begründung	Veröffentlichung (mittlerweile) online https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueelv/begrueundung_mietenbegrenzungsverordnung.pdf (Juni 2018)

Die Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) stammt vom 17. November 2015.¹²⁶

In § 1 werden 16 Kommunen zu Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB bestimmt. Anders als andere Länder nimmt Hessen dabei in fünf Kommunen (Bad Homburg v.d.H., Darmstadt, Frankfurt a. M., Kassel und Wiesbaden) Teilgebiete vom Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB aus. In Frankfurt a. M. beispielsweise betrifft dies die Stadtteile Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach. § 2 regelt den zeitlichen Anwendungsbereich, wonach die Verordnung zum 30. Juni 2019 außer Kraft tritt. Hessen schöpft somit im Gegensatz zu den meisten anderen Ländern den durch § 556d Abs. 2 BGB gesetzten Rahmen von fünf Jahren nicht voll aus.

Die Begründung der Verordnung wurde zunächst nicht veröffentlicht; sie ist seit 2017 auf dem Internetauftritt der Hessischen Landesregierung öffentlich zugänglich.¹²⁷ Die Landesregierung stützt sich auf eine Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), die folgende Kriterien zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes anwendet:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 3,0 Prozent jährlich und mehr,
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014; Schwellenwert 7,00 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubauintensität zwischen 2008 und 2013; Schwellenwert zwischen 0 und einer Wohneinheit bei positivem Bevölkerungszuwachs,

¹²⁶ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen – 26/2015 (26. November 2015), S. 397.

¹²⁷ So die amtliche Auskunft im Rahmen des Verfahrens vor dem LG Frankfurt, Urteil vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17 –, juris, Rn. 36; Begründung abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueelv/begrueundung_mietenbegrenzungsverordnung.pdf (Juni 2018).

4. Rechnerische Leerstandsrate 2013; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relatives Wohndefizit; Schwellenwert minus 3,0 Prozent und höher.

Die mittels dieser Indikatoren bestimmten 33 Kommunen wurden nur dann dem Geltungsbereich der Verordnung unterstellt, wenn sie dies selbst als erforderlich einschätzten, was bei 17 Kommunen nicht der Fall war.¹²⁸ Zehn weitere Gemeinden, die eine Mietpreisbegrenzung als erforderlich einschätzten wurden hingegen nicht berücksichtigt, weil sie nicht mindestens vier der benannten fünf Kriterien erfüllten (z.B. Gießen und Hanau).

Untersucht wurde zudem, ob sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Dabei waren Daten nur für die ersten beiden Kriterien vorhanden.¹²⁹

Dass nicht der volle Zeitraum von fünf Jahren ausgeschöpft wurde, begründet das Land damit, dass nicht pauschal für alle in die Verordnung aufgenommen Gemeinden von einem angespannten Wohnungsmarkt auch noch in fünf Jahren ausgegangen werden könne.¹³⁰

8. Mecklenburg-Vorpommern

Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung (MietBGKaLVO) vom 13. September 2018	
In Kraft	01.10.2018 – 30.09.2023
Gebiete	Greifswald und Rostock (jeweils vollständig)
Begründung	Veröffentlichung im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern vom 24. September 2018, Seite 506

Mecklenburg-Vorpommern hat mit der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung (MietBGKaLVO) vom 13. September 2018 in § 1 Abs. 1 die Mietpreisbremse für die Gemeinden Hansestadt Greifswald und Hansestadt Rostock festgelegt. Gemäß § 2 der MietBGKaLVO trat die Verordnung am 1. Oktober 2018 in Kraft und tritt am 30. September 2023 außer Kraft.

In der im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Begründung zieht die Landesregierung zunächst das Verhältnis von Wohnbevölkerungswachstum zu Neubautätigkeit und den Leerstand bei großer Nachfrage aus dem Katalog des § 556d Abs. 2 S. 3 BGB her-

¹²⁸ https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/begrueundung_mietenbegrenzungsverordnung.pdf (Juni 2018), S. 3.

¹²⁹ https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/begrueundung_mietenbegrenzungsverordnung.pdf (Juni 2018), S. 10.

¹³⁰ https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/begrueundung_mietenbegrenzungsverordnung.pdf (Juni 2018), S. 11.

an. Diese Kriterien ergänzt die Landesregierung um zwei weitere, eigene Indikatoren, wobei sie zum einen auf die Anzahl an Transferhaushalten mit Unterstützung bei den Wohnkosten nach dem SGB II und zum anderen auf die Anzahl aufgenommener Schutzsuchender abstellt.

Die Landesregierung bejaht die Kriterien des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 3 und 4 BGB sowohl für Greifswald als auch für Rostock unter Bezugnahme auf Daten der kommunalen Statistikämter und Melderegister; unter weiterer Bezugnahme auf Rohdaten und Bevölkerungsprognosen, die für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der beiden Gemeinden erhoben bzw. erstellt wurden, stellt sie zudem ein Zurückbleiben des Wohnungsbaupotentials hinter dem Wohnungsneubaubedarf sowie eine Leerstandsquote unterhalb der Fluktuationsreserve der marktprägenden Wohnungsunternehmen fest.

Ebenfalls bejaht die Landesregierung das Bestehen einer großen Anzahl an Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und von Wohngeldempfängern, die mit Haushalten im niedrigen Einkommensniveau am Wohnungsmarkt konkurrieren. Sie stellt zudem einen vermehrten Zuzug von Schutzsuchenden in diese beiden Gemeinden mit Hilfe von Daten aus dem Ausländerzentralregister fest.

9. Niedersachsen

Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) vom 8. November 2016	
In Kraft	01.12.2016 – 30.11.2021
Gebiete	12 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Veröffentlichung online http://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/soziales_wohnungswesen/niedersaechsische-mieterschutzverordnung-149769.html (Juli 2018)

Die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) stammt vom 8. November 2016.¹³¹

Sie besteht aus vier Paragrafen und regelt neben dem örtlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzung aus § 556d Abs. 1 BGB (§ 1) auch die Anwendungsbereiche der gesenkten Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 S. 1 BGB (§ 2) sowie des Bestandsschutzes für Mieter nach Umwandlung vermieteter Wohnräume in Wohnungseigentum nach § 577a Abs. 2 S. 2 BGB (§ 3).

Der örtliche Anwendungsbereich der drei Vorschriften ist für 12 Kommunen einheitlich bestimmt, zu denen nicht nur die größten Städte des Landes – beispielsweise Hannover und

¹³¹ Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2016, S. 252.

Braunschweig –, sondern auch touristisch geprägte Kommunen gehören – wie z.B. Wangerooge und Juist.

Nach § 4 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung treten §§ 1 und 2 mit Ablauf des 30. November 2021 außer Kraft.

Auf der Internetseite des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz kann die **Begründung** der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung eingesehen werden.

Darin greift die Landesregierung zunächst die vier in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB aufgezählten Indikatoren auf, zu denen sie durch die landeseigene Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) ein Gutachten hat erstellen lassen, das sämtliche Kommunen in Niedersachsen untersucht hat. Das Gutachten ist ebenfalls auf der Internetseite des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz einzusehen.¹³² Die Begründung schlüsselt die Indikatoren für die ausgewiesenen Kommunen auf und gibt wieder, dass auch touristisch geprägte Inselorte aufgrund der dort drohenden Verdrängung „normaler“ Mieter mit aufzunehmen waren.

Zudem wird ausgeführt, dass andere Mittel, um eine kurzfristige Dämpfung zu erreichen, nicht erkennbar gewesen seien, da die verstärkte Wohnraumförderung erst in einigen Jahren wirksam werde. Eine Begrenzung auf einzelne Gemeindeteile sei mangels entsprechender Daten nicht möglich. Es findet sich schließlich eine Reihe an beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen.¹³³

10. Nordrhein-Westfalen

Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzVO NRW) vom 23. Juni 2015	
In Kraft	01.07.2015 – 30.06.2020
Gebiete	22 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Veröffentlichung online https://www.mhkbg.nrw/wohnen/_pdf_container/Begrueundung-MietbegrenzVO-PDF-fuer-Internet.pdf (Juni 2018)

Die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzVO NRW) für Nordrhein-Westfalen stammt vom 23. Juni

¹³² Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen,
http://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf (Juni 2018).

¹³³
http://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/soziales_wohnungswesen/niedersaechsische-mieterschutzverordnung-149769.html (Juli 2018), S. 3 ff.

2015.¹³⁴ In § 1 werden 22 Kommunen (jeweils vollständig) als „Gebiete gemäß § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, bestimmt. § 2 regelt den zeitlichen Anwendungsbereich.

Die Begründung der Verordnung sowie das zugrunde gelegte Gutachten sind auf dem Internetauftritt des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.¹³⁵

Das Land entwickelte folgende Indikatoren:

- Wesentliche Nachfragegruppen für preisgünstigen Wohnraum (besondere Gefährdung)
- Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil (ausreichende Versorgung)
- Vergleichsmieten 2013
- Entwicklung der Angebotsmieten der letzten fünf Jahre (Stand 2014)
- Anteil auslaufender Bindungen des Sozialwohnungsbestands in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz.

Die Begründung beschreibt, welches Gewicht den einzelnen Indikatoren und der ergänzend durchgeführten Befragung der Kommunen zukam. Eine Differenzierung innerhalb der Gemeinden sei nicht möglich, sodass jeweils das gesamte kommunale Gebiet als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wurde.

Es finden sich eine Reihe von beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen¹³⁶, jedoch keine Begründung der zeitlichen Ausdehnung.

Der Koalitionsvertrag der Landesregierung Nordrhein-Westfalen sieht vor, die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufzuheben.¹³⁷

¹³⁴ Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 2015 Nr. 27 vom 30.6.2015, S. 481-494.

¹³⁵ https://www.mhkgb.nrw/wohnen/Wohnungsaufsicht_Mieterschutz/Soziales_Mietrecht/index.php, (Juni 2018).

¹³⁶ https://www.mhkgb.nrw/wohnen/_pdf_container/Begruendung-MietbegrenzVO-PDF-fuer-Internet.pdf (Dezember 2018), S. 8 ff.

¹³⁷ Koalitionsvertrag 2017-2022 des Kabinetts Laschet, S. 77.

11. Rheinland-Pfalz

Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 28. September 2015	
In Kraft	08.10.2015 – 07.10.2020
Gebiete	3 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Keine Veröffentlichung

Die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) für Rheinland-Pfalz stammt vom 28. September 2015.¹³⁸ In § 1 werden drei Kommunen (Landau, Mainz und Trier) jeweils vollständig als Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB bestimmt. § 2 regelt den zeitlichen Anwendungsbereich.

Eine Begründung wurde nicht veröffentlicht.¹³⁹

12. Schleswig-Holstein

Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein) vom 11. November 2015	
In Kraft	01.12.2015 – 30.11.2020
Gebiete	12 Kommunen (jeweils vollständig)
Begründung	Veröffentlichung online https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/mietpreisVO.pdf (Juli 2018)

Die Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein) stammt vom 11. November 2015.¹⁴⁰

In § 1 wird werden 12 Kommunen (jeweils vollständig) zu Gebieten im Sinne des § 556 d Abs. 2 S. 1 BGB erklärt. Bei den Kommunen handelt es sich zum einen um Gebiete im „Speckgürtel“ um Kiel und Hamburg sowie zum anderen um touristisch geprägte Ortschaften. § 2 regelt das Außerkrafttreten zum 30. November 2020.

Die Begründung wurde laut Internetauftritt des Landes am 2. Dezember 2015 online veröffentlicht.¹⁴¹ Die Landesregierung nimmt dabei Bezug auf ein Mietgutachten für Schleswig-Holstein aus März 2013 sowie ein Gutachten zur schleswig-holsteinischen Kappungsgrenzenverordnung.

¹³⁸ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz (2015), S. 264.

¹³⁹ Telefonische Auskunft des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz (Juli 2018)

¹⁴⁰ Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein 15/2015, S. 402.

¹⁴¹ https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/mietpreisVO.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Juni 2018).

Die Landesregierung führt zunächst aus, warum die vier Indikatoren des § 556d Abs. 2 S. 3 BGB nicht herangezogen wurden bzw. inwiefern diese sich in den elf landeseigenen Indikatoren wiederfinden. Hierbei handelt es sich um

- Höhe der Angebotsmieten 2014
- Anteil der Angebotsmieten 2014 bis max. 6,00 € pro Quadratmeter
- Veränderung der Angebotsmieten 2011- 2014
- Leerstand bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Anteil der Ferienwohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Einkommen pro Steuerpflichtigem
- Anzahl der Bezieher von Leistungen nach dem SGB II in der Bevölkerung
- Differenzentwicklung Haushalte zu Wohnungen 2009-2013
- Haushaltsprognose bis 2022

Über ein im Einzelnen dargestelltes Punktesystem wurden hinsichtlich des Wohnungsmarktes gefährdete Kommunen ermittelt. Diese wurden angehört und ihre Antwort positiv bzw. negativ mit Punkten in die Gesamtwertung einbezogen.

Eine Begrenzung auf bestimmte Ortsteile sei nicht möglich, da die erforderlichen Daten nicht in der notwendigen regionalen Tiefe zur Verfügung stünden. Ohne belastbares Datenmaterial könne eine rechtssichere Abgrenzung einzelner Gemeindeteile nicht erfolgen.¹⁴²

Die Begründung enthält eine Reihe von beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen; die zeitliche Ausdehnung auf fünf Jahre wird nicht näher begründet.

13. Thüringen

Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung - ThürMietBegrVO) vom 10. März 2016	
In Kraft	31.03.2016 – 31.01.2021
Gebiete	Erfurt und Jena (jeweils vollständig)
Begründung	Veröffentlichung online https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/wohnungsbau/begrundung_stand_nach_rfprufung_24_02_2016_endfassung_nach_korrektur_end-final.pdf (Juli 2018)

Die Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung – ThürMietBegrVO) stammt vom 10. März 2016.¹⁴³

¹⁴² https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/mietpreisVO.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Juni 2018), S. 16.

¹⁴³ Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (3/2016), S. 166.

In § 1 bestimmt sie Erfurt und Jena als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB. § 2 regelt, dass die Verordnung vom 31. März 2016 bis 31. Januar 2021 in Kraft ist.

Die Begründung, mit der unter anderem die vier Indikatoren des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB erörtert werden, wurde auf dem Internetauftritt der Landesregierung veröffentlicht.¹⁴⁴ Die ersten beiden Indikatoren (stärkeres Ansteigen der Mieten und höhere durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt) wurden weder in Jena noch in Erfurt erfüllt. Für Erfurt ließ sich ein Anwachsen der Wohnbevölkerung ohne entsprechende Neubautätigkeit feststellen, nicht für Jena. Für beide Städte bejahte die Landesregierung den Indikator „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“.

Ein weiterer Indikator war für die thüringische Landesregierung, dass bei etwa gleichmäßiger Entwicklung der Zahl an Wohnberechtigungsscheinen und stetig sinkender Verfügbarkeit von belegungsgebundenem Wohnraum damit zu rechnen sei, dass die Nachfrage nach belegungsgebundenem Wohnraum das Angebot auch in den kommenden Jahren übersteigen werde.¹⁴⁵ Zudem dürfe die aktuelle Entwicklung der Aufnahme von Asylbewerbern und Flüchtlingen nicht aus dem Blick verloren werden. Unabhängig davon, dass nicht abzusehen sei, wie hoch die Zahl der in Thüringen verbleibenden Flüchtlinge und anerkannten Asylbewerber sein werde, könne davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil dieses Personenkreises in Thüringen verbleiben werde. Dies trage zu einer nicht unerheblichen Erhöhung der Wohnungsnachfrage bei und könne so die Wohnungssituation, insbesondere in Städten mit geringem Wohnungsleerstand, verschärfen. Zusammenfassend führt die Landesregierung aus:

„In der Gesamtschau der aufgeführten Indikatoren und des ergänzend angesprochenen Aspekts der Entwicklung der Zahl von Asylbewerbern und Flüchtlingen lässt sich somit sowohl für die Stadt Erfurt als auch für die Stadt Jena ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 2 BGB bejahen.“¹⁴⁶

¹⁴⁴

https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/wohnungsbau/begrundung_stand_nach_rfprufung_24_02_2016__endfassung_nach_korrektur___end-final.pdf

¹⁴⁵

https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/wohnungsbau/begrundung_stand_nach_rfprufung_24_02_2016__endfassung_nach_korrektur___end-final.pdf, S. 7.

¹⁴⁶

https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/wohnungsbau/begrundung_stand_nach_rfprufung_24_02_2016__endfassung_nach_korrektur___end-final.pdf, S. 8.

Die Begründung enthält ferner eine Reihe von beabsichtigten wohnungspolitischen Maßnahmen.¹⁴⁷ Keine Ausführungen erfolgen hingegen zur Ausdehnung der Mietpreisbremse jeweils auf das gesamte Stadtgebiet oder auf die Dauer von fünf Jahren.

III. Rechtsprechung zur Wirksamkeit der Rechtsverordnungen der Landesregierungen

Die im vorliegenden Kapitel dargestellten Unterschiede bei der Umsetzung der Mietpreisbegrenzung des § 556d Abs. 1 BGB blieben nicht ohne Folgen. Aus sechs Bundesländern liegen veröffentlichte Entscheidungen vor, die die jeweilige Landesverordnung als unwirksam ansehen, da die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 S. 5 und 6 BGB nicht ausreichend erfüllt sei. Für Hamburg und Hessen stellten die Gerichte fest, dass die Begründung gar nicht oder aber verspätet veröffentlicht wurde, was der Zielsetzung der Begründungspflicht aus § 556d Abs. 2 S. 6 BGB zuwiderlaufe. In Bayern rügte das LG München I die mangelnde Nachvollziehbarkeit der Begründung. In Berlin hingegen ging die überwiegende Zahl der Gerichte von einer Wirksamkeit der Verordnung und ausreichender Erfüllung der Begründungspflicht aus.

1. Baden-Württemberg

Baden-Württemberg
<ul style="list-style-type: none">• 30.10.2018 – AG Stuttgart – 35 C 2110/18 (Verordnung unwirksam)

Die bislang einzige Entscheidung zur Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Baden-Württemberg stammt vom AG Stuttgart. Eine auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete gerichtete Klage wies das Gericht als unbegründet ab, da die Rechtsverordnung der Landesregierung unwirksam sei. Das Gericht stützte diese Annahme der Unwirksamkeit auf zwei Säulen.

Zum einen genüge die Rechtsverordnung inhaltlich nicht den Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 BGB. In der dem Gericht durch die Landesregierung übersandten Begründung könne nicht für jede einzelne, in die Verordnung aufgenommene Gemeinde nachvollzogen werden, warum diese in den Schutzbereich des § 556d BGB aufgenommen wurde. Die Angabe lediglich des Gesamtergebnisses in einer Gesamtschau reiche nicht aus. Der Adressat der Verordnung – der Vermieter – müsse nach Lektüre der Begründung wissen, warum gerade eine bestimmte Gemeinde in die Verordnung aufgenommen

¹⁴⁷

https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/wohnungsbau/begrundung_stand_nach_rfprufung_24_02_2016__endfassung_nach_korrektur___end-final.pdf, S. 8.

wurde. Dabei beziehe sich die Begründungspflicht auf jede einzelne Gemeinde bzw. auf jeden einzelnen Gemeindeteil. Entsprechend der Vorgabe des Gesetzes („im Einzelfall“) müssten in der Begründung für jedes einzelne Gemeindegebiet konkrete und belastbare, den Schluss auf einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Gesetzes plausibel machende empirische Daten dargelegt werden. Diese Voraussetzungen erfülle die amtliche Begründung der Landesregierung Baden-Württemberg nicht, da sie nur allgemeine Erwägungen zum Hintergrund sowie zu Sinn und Zweck der sog. Mietpreisbremse enthalte und ferner lediglich das angewandte Verfahren zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschreibe.

Zum anderen bemängelte das AG die fehlende förmliche Veröffentlichung. Das zuständige Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hatte im Prozess mitgeteilt, dass die amtliche Begründung auf Anfrage in Einzelfällen offengelegt worden sei. Dies genüge, so das AG, dem gesetzlichen Begründungserfordernis nicht. Ebenso wenig genüge, dass im zeitlichen Zusammenhang mit dem Verordnungserlass durch die Antwort des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 21.07.2015 auf die Kleine Anfrage eines Abgeordneten vom 29.06.2015 die Kriterien zur Festlegung der Gebietskulisse für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sowie die Quellen des zugrunde liegenden Datenmaterials in der Landtags-Drucksache 15/7071 erläutert wurden. Diese Antwort stamme lediglich von einem Ministerium, nicht aber von der für die Begründung zuständigen Landesregierung, enthalte ebenfalls keine Begründung für die Gebiete „im Einzelfall“ und sei für den Adressaten der Verordnung im Übrigen auch nicht in der gebotenen Art und Weise öffentlich zugänglich. Mit „öffentlich zugänglich“ sei gemeint, dass es dem Bürger mit überschaubarem Aufwand möglich sein muss, die Begründung der Verordnung aufzufinden.

2. Bayern

Bayern
<ul style="list-style-type: none"> • 04.04.2017 – Bayer. Verfassungsgerichtshof – Vf. 3-VII-16 • 21.06.2017 – AG München – 414 C 26570/16 (Verordnung unwirksam) • 06.12.2017 – LG München I – 14 S 10058/17 (Verordnung unwirksam)

- **Bayerischer Verfassungsgerichtshof, 4. April 2017 – Vf. 3-VII-16**

Die erste veröffentlichte Entscheidung zur Mieterschutzverordnung Bayern stammt vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof. Das Gericht hatte zu prüfen, ob ein Ver-

stoß gegen die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 S. 5 und 6 BGB zu einer Verletzung des Rechtsstaatsprinzips aus Art. 3 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung oder der durch sie garantierten Grundrechte führt. Der Verfassungsgerichtshof bemängelte, dass der Begründung der Bayerischen Landesregierung zwar zu entnehmen sei, welche elf Indikatoren Grundlage der Entscheidung für die Verordnung gewesen seien, sie jedoch keine Anhaltspunkte dafür enthalte, welches Gewicht diesen Kriterien in der Einschätzung jeweils zukam.¹⁴⁸ Auf die Frage der Vereinbarkeit mit der Bayerischen Verfassung habe dies allerdings keine Auswirkungen. Die Prüfung, ob ein solcher Verstoß gegen die Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage zur Unwirksamkeit der Verordnung führe, müsse den Fachgerichten vorbehalten bleiben.¹⁴⁹

- **Amtsgericht München, 21. Juni 2017 – 414 C 26570/16**

Zu dieser Frage nahm wenig später das AG München mit Urteil vom 21. Juli 2017 Stellung. Es entschied, dass die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10. November 2015 nichtig sei, soweit sie München betreffe.¹⁵⁰

Der Formulierung in § 556 d Abs. 2 S. 6 BGB, wonach sich aus der Begründung ergeben müsse, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliege, komme verfassungsrechtlich besondere Bedeutung zu. Die Entscheidung des Gesetzgebers im jeweiligen Bundesland solle für die Bürger nachvollziehbar sein und zwar im Einzelfall. Der Bundesgesetzgeber habe deutlich gemacht, dass für die von der Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung betroffenen Personen nachvollziehbar gemacht werden müsse, aufgrund welcher Tatsachen der Landesgesetzgeber von dem vorgenannten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum zur Bestimmung der Gebiete Gebrauch gemacht habe. Die Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmungen müssten daher wenigstens ansatzweise überprüfbar sein. Damit solle von vorneherein dem Verdacht begegnet werden, der Ordnungsgeber lege willkürlich den Geltungsbereich der Verordnung fest.¹⁵¹

Gerade für München aber fehle eine solch transparente Begründung, da nicht erkennbar sei, welche Tatsachen für München als der größten Kommune Bayerns in die Bewertung der Landesregierung eingeflossen seien. Daher lege die Begründung der Staatsregierung ungeachtet der ausführlichen Darstellung des Abwägungspro-

¹⁴⁸ Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 4. April 2017 – Vf. 3-VII-16, juris, Rn. 29.

¹⁴⁹ Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 4. April 2017 – Vf. 3-VII-16, juris, Rn. 30.

¹⁵⁰ AG München, Urteil vom 21. Juni 2017 – 414 C 26570/16.

¹⁵¹ AG München, Urteil vom 21. Juni 2017 – 414 C 26570/16, juris, Rn. 38.

zesses lediglich abstrakt die Kriterien dar, nach denen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts ermittelt wurde.¹⁵²

- **Landgericht München I, 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17**

Das LG München I bestätigte mit Urteil vom 6. Dezember 2017 das Ergebnis des AG München, ergänzt dessen Ausführungen und erklärte die Bayerische Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015 für unwirksam.¹⁵³

Es sei zwar unschädlich, dass die Begründung nicht dem Verordnungstext beigefügt sei, und dass Verordnung und Begründung nicht in einem einheitlichen Erlass enthalten seien. Die seitens der Bayerischen Regierung gewählte Veröffentlichung im Justizministerialblatt sei ausreichend. Der Adressat der Verordnung werde durch den Umstand einer getrennten Veröffentlichung nicht über Gebühr benachteiligt, denn es sei ihm zuzumuten, sich Kenntnis durch gesondertes Studium des Justizministerialblattes zu verschaffen, zumal dieses in Bayern allgemein zugänglich sei.

Unschädlich sei auch, dass die Begründung auf statistisches Material Bezug nehme, welches formal nicht Teil der Begründung geworden sei. Insofern genüge es, wenn dargelegt werde auf welches statistische Material der Entscheidung zugrunde liege, wenn dieses Material ebenfalls dem jeweiligen Adressaten frei zugänglich sei.¹⁵⁴

Allerdings könne anhand der Begründung aus 2015 nicht für die einzelne Gemeinde nachvollzogen werden, warum diese in den Anwendungsbereich der Rechtsverordnung aufgenommen wurde. Das Begründungserfordernis existiere, weil durch die Aufnahme einer Gemeinde in eine Verordnung im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB der jeweilige Vermieter in seinem Eigentumsrecht beschränkt werde. Zwar sei ein solcher Eingriff verfassungsrechtlich möglich¹⁵⁵, er müsse jedoch gerechtfertigt sein. Daher müsse die Begründung nachprüfbare Tatsachen liefern, warum die jeweilige Gemeinde oder auch ein Gemeindeteil in die Verordnung aufgenommen wurde. Die Angabe lediglich des Ergebnisses einer Gesamtschau reiche nicht aus.

Für einen Verstoß gegen die Begründungspflicht seien zwei Überlegungen tragend. Zum einen seien die Indikatoren für die Aufnahme der einzelnen Kommune nur abstrakt festgelegt. Wie die darauffolgende maßgebliche Einzelbetrachtung des Zusammenspiels der elf Indikatoren erfolgt sei, sei nicht nachvollziehbar. Insbesondere sei nicht zu erkennen, mit welchem Gewicht die verschiedenen Indikatoren bewertet wurden. Für die Kammer sei wenig verständlich, weshalb die Bayerische Staatsregie-

¹⁵² AG München, Urteil vom 21. Juni 2017 – 414 C 26570/16, juris, Rn. 42.

¹⁵³ LG München I, Urteil vom 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17, juris, Rn. 18.

¹⁵⁴ LG München I, Urteil vom 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17, juris, Rn. 43.

¹⁵⁵ Die diesbezüglichen Ausführungen des LG sind bereits oben unter A.III.2 dargestellt worden.

rung vor Erlass der maßgeblichen Verordnung einen überzeugenden Kriterienkatalog entwickelt habe, ohne jedoch auf diese offensichtlich vorliegenden Einzelbegründungen im Rahmen der Verordnungsbegründung abgestellt zu haben.¹⁵⁶

Zum anderen sei nicht nachvollziehbar, welchen Einfluss die ergänzenden Stellungnahmen der Gemeinden hatten. Im Rahmen der Anhörung konnten die Gemeinden zusätzliche Tatsachen zur örtlichen Wohnmarktsituation darlegen, die dazu führen konnten, dass der Verordnungsgeber im Rahmen einer Gesamtbeurteilung abweichend von der nach Bewertung der erhobenen Daten getroffenen vorläufigen Einordnung die Kommunen als Gebiete nach § 556d Abs. 1 BGB einstuftete oder nicht einstuftete. Allerdings seien in der Begründung weder die von Seiten der Gemeinden benannten Tatsachen noch deren Einfluss auf die Herein- bzw. Herausnahme von Gemeinden aus dem Anwendungsbereich der Verordnung erkennbar.¹⁵⁷

3. Berlin

Berlin
<ul style="list-style-type: none">• 20.10.2017 – AG Pankow-Weißensee – 102 C 182/17 (Verordnung unwirksam) <p style="text-align: center;">Statt vieler:</p> <ul style="list-style-type: none">• 29.03.2017 – LG Berlin (65. ZK) – 65 S 424/16• 25.04.2018 – LG Berlin (65. ZK) – 65 S 238/17

In Berlin gingen nahezu alle Entscheidungen von einer Wirksamkeit der Verordnung aus.¹⁵⁸

Lediglich das AG Pankow-Weißensee erklärte in seiner Entscheidung aus Oktober 2017 die Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnung für unwirksam.¹⁵⁹ Insbesondere die 65. Zivilkammer des LG Berlin hat dem jedoch im Rahmen einer Berufungsentscheidung in einem anderen Verfahren widersprochen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit konzentriert sich daher die Darstellung im Folgenden auf die Argumentation der 65. Zivilkammer, die sich auch inhaltlich mit dem entgegenstehenden Urteil des AG Pankow-Weißensee auseinandersetzt.

¹⁵⁶ LG München I, Urteil vom 6. Dezember 2017 – 14 S 10058/17, juris, Rn. 47.

¹⁵⁷ LG München I, Urteil vom 06. Dezember 2017 – 14 S 10058/17, juris, Rn. 48.

¹⁵⁸ Für die 67. Zivilkammer hängt die Wirksamkeit der Verordnung von der von ihr zur Prüfung dem Verfassungsgericht vorgelegten Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsgrundlage ab, sie hat jedoch betont, dass sie gegen die Wirksamkeit der Verordnung im Übrigen keine Bedenken habe, exemplarisch: LG Berlin, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 67 S 218/17, juris, Rn. 28.

¹⁵⁹ AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 20. Oktober 2017 – 102 C 182/17.

- **Amtsgericht Pankow-Weißensee, 20. Oktober 2017 – 102 C 182/17**

Nach Auffassung des AG Pankow-Weißensee, hat der Gesetzgeber in unzulässiger Weise ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft und nicht hinreichend zwischen den einzelnen Bezirken differenziert. Ohne die eigenen Erkenntnisquellen zu nennen, stützt sich das Gericht darauf, dass es in den unterschiedlichen Bezirken Berlins territorial abgeschlossene Wohnungsmärkte mit unterschiedlicher Infrastruktur und unterschiedlichem Erscheinungsbild gebe. Jedermann kenne die Unterschiede zwischen verschiedenen Stadtteilen Berlins und jedermann wolle lieber im Stadtzentrum wohnen, als etwa in Spandau. Die unterschiedlichen Bezirke wiesen ein unterschiedliches Mietniveau auf, was in der Begründung der Verordnung nicht habe übergangen werden dürfen. Jedenfalls bleibe in der Verordnungsbegründung unerklärt, wieso alle zwölf Bezirke Berlins als Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt anzusehen sein sollen, zumal der Ordnungsgeber gar nicht die Situation in den einzelnen Bezirken differenziert geprüft habe.¹⁶⁰

Ferner lasse die Begründung hinreichend konkrete Maßnahmen für die Zukunft vermissen. Es handele sich nur um „schwammige Absichtserklärungen“ die keine ausreichende Begründung darstellten, welche konkreten „Maßnahmen die Landesregierung“ in den einzelnen Bezirken Berlins ergreifen wolle.¹⁶¹

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig geworden.¹⁶²

- **Landgericht Berlin (65. Zivilkammer)**

Bereits mit Urteil vom 29. März 2017 hatte die 65. Zivilkammer des LG Berlin die Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ausführlich geprüft und bejaht. Dabei brachte sie die Grundsätze aus der Rechtsprechung des BGH zur Kapplungsgrenzenverordnung Berlin zur Anwendung.¹⁶³

Die Ausweisung der gesamten Stadt Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt überschreite die Grenzen der Zweckbindung der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 S. 2 BGB nicht. Schon dem Wortlaut des Gesetzes lasse sich entnehmen, dass der Bundesgesetzgeber die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches der Verordnung der Beurteilung des (sachnäheren) Landesgesetzgebers überlassen wollte. Die Prüfung der Berliner Landesregierung, ob nur Teile der Stadt oder aber etwa aufgrund der polyzentrischen Ausrichtung die gesamte Stadt zu erfassen sei, sei nicht zu beanstanden. Für das Ergebnis liefere auch die Gesetzesbegründung

¹⁶⁰ AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 20. Oktober 2017 – 102 C 182/17, juris, Rn. 7.

¹⁶¹ AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 20. Oktober 2017 – 102 C 182/17, juris, Rn. 8.

¹⁶² LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, juris, Rn. 74.

¹⁶³ BGH, Urteil vom 4. November 2015 – VIII ZR 217/14.

zum MietNovG Anhaltspunkte, da sie ausführe, dass in allen Stadtbezirken Berlins – auch in Marzahn-Hellersdorf und Spandau – ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen sei.¹⁶⁴

Die Prüfungskompetenz der Fachgerichte sei darauf beschränkt, festzustellen, ob das vom Ordnungsgeber angewandte methodische Konzept und Datenmaterial ungeeignet sei. Es sei den Gerichten verwehrt, eigene Berechnungsmodelle heranzuziehen, die möglicherweise besser geeignet seien, die Lebenswirklichkeit abzubilden. Es gehe also nicht darum, selbst die Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 S. 2 und 3 BGB festzustellen, sondern nur darum, zu prüfen, ob der Ordnungsgeber den ihm eingeräumten Spielraum überschritten habe.¹⁶⁵ Dies sei nicht der Fall. Insbesondere habe der Ordnungsgeber entsprechend der Verpflichtung aus § 556d Abs. 2 S. 4 BGB dargestellt, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliege.¹⁶⁶ Sowohl die Feststellung zu den einzelnen von der Landesregierung zugrunde gelegten Indikatoren als auch die dargestellte Gesamteinschätzung deckten sich ferner mit der Einschätzung des Bundesgesetzgebers, in die in besonderem Maße Daten aus Berlin einbezogen worden seien.¹⁶⁷

Für die Kammer ausreichend waren auch die gemäß § 556d Abs. 2 S. 7 BGB anzugebenden Maßnahmen, die die Landesregierung ergreifen werde, um Abhilfe gegen die Anspannung des Wohnungsmarktes zu schaffen.¹⁶⁸

Auf dieser Grundlage hat die Kammer die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung selbst einer Prüfung bezüglich ihrer Verfassungsmäßigkeit unterzogen und diese bejaht.¹⁶⁹

In ihrem weiteren Urteil vom 25. April 2018 verwies die Kammer weitestgehend auf die Entscheidung aus März 2017. Sie trat den Ausführungen des AG Pankow-Weißensee entschieden entgegen. Das AG habe auf eine Auseinandersetzung mit den Maßstäben des BGH zur Kappungsgrenzenverordnung verzichtet. Es ergebe sich ferner kein Anhaltspunkt dafür, dass das AG die Erwägungen des Berliner Ordnungsgebers zur Kenntnis genommen habe, vielmehr setze es in unzulässiger Weise eigene Wertungen an die Stelle des Ordnungsgebers, dies auf der Grundlage sachlich und tatsächlich nicht näher begründeter Behauptungen bzw. unter Ver-

¹⁶⁴ BT-Drucks. 18/3121, S. 14.

¹⁶⁵ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 68.

¹⁶⁶ Im Einzelnen: LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 76 ff.

¹⁶⁷ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 98 mit Bezugnahme auf BT-Drucks. 18/3121, S. 12 ff.

¹⁶⁸ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 100.

¹⁶⁹ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 107 ff.

zucht auf die Darstellung der eigenen, denen des Verordnungsgebers überlegenen Erkenntnisquellen und Sachkunde.¹⁷⁰

4. Brandenburg

Brandenburg
<ul style="list-style-type: none">• 27.09.2018 – AG Potsdam – 23 C 93/17 (Verordnung unwirksam)

Die einzige veröffentlichte Entscheidung aus Brandenburg stammt vom AG Potsdam. Das Gericht entschied gegen einen Mieter, der eine niedrigere als die vereinbarte Miete als höchstens zulässig festgestellt wissen wollte und einen Rückzahlungsanspruch für seit der Rüge zu viel gezahlter Miete geltend machte. Das Gericht führt dabei aus, dass die Rechtsverordnung in Ermangelung einer veröffentlichten Begründung unwirksam sei. Der Gesetzgeber habe mit § 556d Abs. 2 S. 4 BGB festgelegt, dass die Rechtsverordnung zwingend eine veröffentlichte Begründung enthalten muss. Eine unveröffentlichte Begründung sei dagegen unzureichend. Das Gericht argumentiert, dies „ergibt sich aus dem Gesetzeszweck der Regelung zu § 556d Abs. 2 S. 4 BGB“ und schloss sich im Weiteren ausdrücklich den Begründungen der Landgerichte Hamburg¹⁷¹ und Frankfurt am Main¹⁷² an.

5. Hamburg

Hamburg
<ul style="list-style-type: none">• 23.05.2017 – AG Hamburg-Altona - 316 C 380/16 (Verordnung unwirksam)• 22.06.2017 – AG Hamburg-St. Georg – 913 C 2/17 (Verordnung wirksam)• 09.10.2017 – AG Hamburg-Altona - 316 C 206/17 (Verordnung unwirksam)• 27.04.2018 – AG Hamburg-Altona – 318b C 171/17 (Verordnung unwirksam)• 14.06.2018 – LG Hamburg - 333 S 28/17 (Verordnung unwirksam)

Für Hamburg entwickelte sich zunächst eine gespaltene Rechtsprechung: Während das AG Hamburg-Altona mit Urteil vom 23. Mai 2017 die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverord-

¹⁷⁰ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, BeckRS 2018, 11478, Rn. 74.

¹⁷¹ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juli 2018 – 333 S 28/17.

¹⁷² LG Frankfurt am Main, Urteil vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17.

nung für unwirksam erklärte, hielt das AG Hamburg-St. Georg sie mit Urteil vom 22. Juni 2017 für wirksam. Erst das Urteil in zweiter Instanz des LG Hamburg vom 14. Juni 2018 brachte dahingehend Klarheit, dass die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung in ihrer damaligen Fassung als unwirksam anzusehen sei.

- **Amtsgericht Hamburg-Altona, 23. Mai 2017 – 316 C 380/16**

In erster Instanz erklärte das AG Hamburg-Altona mit Urteil vom 23. Mai 2017 die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 für nichtig. Der Landesgesetzgeber sei der Pflicht des Bundesgesetzgebers zur Begründung der Rechtsverordnung nicht nachgekommen. Weder enthalte die Rechtsverordnung selbst eine solche Begründung, noch habe der Senat im Zusammenhang mit dem Erlass der Verordnung eine solche veröffentlicht.

Die Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 23. Juni 2015 enthalte jedenfalls keine solche Begründung. Zur Bestimmung der Anforderungen an eine Begründung greift das AG auf § 39 Abs. 1 S. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) zurück. In der Begründung seien die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben. Die Begründung von Ermessensentscheidungen solle auch die Gesichtspunkte erkennen lassen, von denen die Behörde bei der Ausübung ihres Ermessens ausgegangen ist. Die Mitteilung des Senats vom 23. Juni 2015 werde diesen Anforderungen nicht gerecht, da sie lediglich auf „Feststellungen des Senats“ Bezug nehme ohne diese näher zu bezeichnen.¹⁷³

Die fehlende Begründung habe die Nichtigkeit der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung zur Folge. Das Gericht beruft sich insofern auf die Rechtsprechung des BVerfG, wonach ein wesentlicher Mangel im Normsetzungsverfahren Folgen für die Rechtsgültigkeit der Norm habe.¹⁷⁴ Im konkreten Fall sei zu berücksichtigen, dass die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 S. 5 und 6 BGB dem Grundrechtsschutz diene, weil sie die Entscheidung der Landesregierung nachvollziehbar machen solle und so in engem Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Inhalts des vermietereigenen Eigentumsrechts stehe. Insofern bezieht sich das Gericht auch auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs.¹⁷⁵

¹⁷³ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23. Mai 2017 – 316 C 380/16, juris, Rn. 44.

¹⁷⁴ BVerfGE 12- Oktober 2010 – 2 BvF 1/07.

¹⁷⁵ Siehe Kapitel C.III.1.

Jedenfalls stelle das vollständige Fehlen einer Begründung einen besonders evidenten Verstoß im Rechtssetzungsverfahren dar, der zur Unwirksamkeit der Norm führen müsse.¹⁷⁶

- **Amtsgericht Hamburg-St. Georg, 22. Juni 2017 – 913 C 2/17**

Mit Urteil vom 22. Juni 2017 stellte sich das AG Hamburg-St. Georg der Entscheidung des AG Hamburg-Altona entgegen. Die Hamburger Rechtsverordnung entspreche den Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage und sei insbesondere hinreichend begründet. Zwar habe das AG Hamburg-Altona zurecht darauf hingewiesen, dass eine solche Begründung sich nicht bereits aus der Drucksache 21/860 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg ergebe, eine solche finde sich jedoch auf der Internetseite des offiziellen Stadtportals für Hamburg und sei als PDF-Dokument herunterzuladen. Diese Begründung sei ausreichend und setze sich mit den Kriterien zur Bestimmung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie dem zeitlichen und örtlichen Geltungsbereich der Verordnung auseinander.¹⁷⁷

- **Amtsgericht Hamburg Altona, 9. Oktober 2017 – 316 C 206/17**

Mit Entscheidung vom 9. Oktober 2017 ging das AG Hamburg-Altona auf die Argumentation des AG Hamburg-St. Georg ein, die Begründung sei im Internet abrufbar. Es stellte fest, dass die Begründung erst nach dem 6. Juni 2017 und damit deutlich nach Erlass der Verordnung in den Internetauftritt der Freien und Hansestadt Hamburg eingestellt wurde. Eine solcherart „nachgelieferte“ Begründung führe nicht zur Heilung der Nichtigkeitsfolgen. Eine Begründung, die erst Jahre nach Erlass der Verordnung in einem als Public Private Partnership organisierten Portal, das von den Gesellschaftern Axel Springer SE, Freie und Hansestadt Hamburg, Hamburger Sparkasse und Sparkasse Harburg-Buxtehude getragen werde, unter dem Oberbegriff „Mietenspiegel“ veröffentlicht worden sei, entspreche diesen Anforderungen nicht. Eine nachträgliche Heilung eines Begründungsmangels sei nicht möglich. Das ergebe sich schon daraus, dass eine solche Heilung zur Folge hätte, dass zunächst wirksame Mietpreisabreden nachträglich teilunwirksam würden. Als obiter dictum führte das Gericht aus, dass die Verordnung auch nicht mit Veröffentlichung der Begründung vom Veröffentlichungszeitpunkt an wirksam geworden sei.¹⁷⁸ Das streitgegenständliche Mietverhältnis war im Juni 2015 – und damit kurz nach Erlass der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung und Jahre vor Veröffentlichung der Begründung im Internet zustande gekommen.

¹⁷⁶ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23. Mai 2017 – 316 C 380/16, juris, Rn. 52.

¹⁷⁷ AG Hamburg- St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17, juris, Rn. 25 ff.

¹⁷⁸ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 9. Oktober 2017 – 316 C 206/17, juris, Rn. 22 ff., 35.

- **Amtsgericht Hamburg-Altona, 27. April 2018 – 318b C 171/17**

Mit Entscheidung vom 27. April 2018 unterstrich das AG Hamburg-Altona seine Argumentation, wonach eine nachträgliche Veröffentlichung der Begründung im Internet den Mangel im Rechtsetzungsverfahren der Rechtsverordnung nicht heile, sofern das streitgegenständliche Mietverhältnis vor der (nachgeholt) Veröffentlichung geschlossen worden sei. Es ergänzte nun, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung auch auf nach der Veröffentlichung geschlossene Mietverhältnisse nicht anwendbar sei, da auch eine nachträgliche Heilung mit ex-nunc-Wirkung aus Gründen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes abzulehnen sei.¹⁷⁹

- **Landgericht Hamburg, 14. Juni 2018 – 333 S 28/17**

Das Urteil des LG Hamburg vom 14. Juni 2018 erklärte die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 für unwirksam. Die Kammer ist weitgehend der Argumentation der bereits dargestellten – und nunmehr in der Berufung zu überprüfenden – Entscheidung des AG Hamburg-Altona vom 23. Mai 2017 gefolgt, hat jedoch weitere Schwerpunkte gesetzt. Zumindest am 1. September 2015, dem Zeitpunkt des streitgegenständlichen Mietvertrags, sei die Verordnung unwirksam gewesen, da ihre Begründung nicht veröffentlicht worden sei. Die Bedeutung der Veröffentlichung leite sich unmittelbar aus dem Gesetzeszweck ab, auch wenn die Veröffentlichungspflicht im Gesetzestext nicht explizit benannt werde.¹⁸⁰ Allein der Umstand, dass der Bundesgesetzgeber von dem allgemeinen Grundsatz, dass Rechtsverordnungen nicht zu begründen sind, abgewichen sei, zeige, dass dem Begründungserfordernis ein besonderes Gewicht zukomme. Der Wille des Gesetzgebers, dass die Entscheidungen der Landesregierungen nachvollziehbar sein sollen, lasse sich nur verwirklichen, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung die hierfür maßgebliche Begründung vorliege, von der Landesregierung beschlossen und zugleich mit der Verordnung veröffentlicht werde.¹⁸¹ Zwar gehe die Kammer für Hamburg davon aus, dass die 96-seitige Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung dem Hamburger Senat vorgelegen habe, allerdings sei diese Begründung damit noch nicht für die Allgemeinheit nachvollziehbar. Aus dem Hamburgischen Recht ergebe sich nämlich, dass Senatsdrucksachen grundsätzlich vertraulich seien und solange nicht der Öffentlichkeit herausgegeben werden dürfen, bis ihr Inhalt in eine andere Form überführt worden sei. Daher habe es noch einer Art Freigabe der Begrün-

¹⁷⁹ AG Hamburg-Altona, Urteil vom 27. April 2018 – 318b C 171/17, ZMR 2018, 601, 602 f.

¹⁸⁰ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 57.

¹⁸¹ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 61 f.

derung durch den Senat und einer Veröffentlichung bedurft.¹⁸² Eine solche habe es jedoch bis zum 1. September 2015 nicht gegeben.

Die Kammer beschäftigte sich weiter mit der Frage, ob die vom Bundesgesetzgeber gewollte Veröffentlichungspflicht gegen die Gesetzgebungskompetenz der Länder verstoße. Dies sei jedoch nicht der Fall, insbesondere werde hierdurch nicht in die Regelungshoheit der Freien und Hansestadt Hamburg eingegriffen. Es stehe dem Bundesgesetzgeber frei, die Ermächtigung nicht nur an materielle Vorgaben zu knüpfen, sondern auch formale Anforderungen für den Erlass der Rechtsverordnung zu stellen.¹⁸³ Abschließend stellte die Kammer klar, dass die Begründung auch nicht nachgeschoben werden könne. Die spätere Veröffentlichung führe nicht zu einer rückwirkenden Heilung des Mangels. Insofern schließt sich die Kammer dem weiter unten darzustellenden Urteil des LG Frankfurt a. M. vom 27 März 2018 an.¹⁸⁴ Die Entscheidung der Kammer dürfte sich jedoch nur auf Sachverhalte beziehen, in denen ein Mietverhältnis zeitlich zwischen Erlass der Verordnung und dem Nachschieben der Begründung zustande kam.

6. Hessen

Hessen
<ul style="list-style-type: none">• 20.09.2017 – AG Frankfurt a. M. – 33 C 3490/16 (Verordnung wirksam)• 27.03.2018 - LG Frankfurt a. M. – 2-11 S 183/17 (Verordnung unwirksam)

Während das AG Frankfurt a. M. in seinem Urteil vom 20. September 2017 die hessische Mietenbegrenzungsverordnung für wirksam angesehen hatte, hob das LG Frankfurt a. M. diese Entscheidung auf und urteilte am 27 März 2018, dass die hessische Mietpreisbegrenzungsverordnung unwirksam ist.

- **Amtsgericht Frankfurt a. M., 20. September 2017 – 33 C 3490/16**

Das AG Frankfurt am Main kam zu dem Ergebnis, dass die hessische Mietpreisbegrenzung Verordnung eine Begründung nach § 556d Abs. 2 S. 5 BGB und die Information nach § 556d Abs. 2 S. 7 BGB enthalte, welche Maßnahmen die hessische Landesregierung eingreifen werde, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzu- helfen. Der hessische Gesetzgeber halte sich innerhalb der Grenzen des ihm in

¹⁸² LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 72.

¹⁸³ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 74.

¹⁸⁴ LG Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018 – 333 S 28/17, juris, Rn. 76.

mehrfacher Hinsicht eröffneten Beurteilungsspielraums. Insgesamt habe der Landesgesetzgeber seiner Begründungsfrist genüge getan, geeignete Daten verwendet und konkret, schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, welches Gewicht den einzelnen Kriterien im Vergleich zu den anderen Indikatoren beigemessen worden sei und welches Zusammenspiel der genannten Kriterien die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes begründe.¹⁸⁵

Der Entscheidung ist nicht zu entnehmen, auf welche Begründung Bezug genommen wurde und wann diese veröffentlicht wurde. Daher wurde die Entscheidung in der Literatur kritisiert. Es sei eine Verordnungsbegründung geprüft worden, die „schlicht und ergreifend geheim“ und wohl auch erst nachträglich erstellt worden sei.¹⁸⁶

- **Landgericht Frankfurt a. M., 27. März 2018 – 2-11 S 183/17**

In der Berufung traf das LG Frankfurt a. M. zunächst Feststellungen dazu, dass die Begründung der Verordnung frühestens 2017 als PDF-Download auf der Homepage des zuständigen Ministeriums zugänglich gemacht worden sei. Es sei fraglich, ob das öffentliche Zugänglichmachen ausreiche oder ob nicht vielmehr eine förmliche Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Hessens erforderlich gewesen sei. Jedenfalls sei die Begründung verspätet erfolgt und heile den Mangel der Verordnung nicht. Die Begründung sei Wirksamkeitsvoraussetzung und könne daher nicht nachgeschoben werden. Es müsse für Vermieter und Mieter bei Abschluss des Mietvertrages überprüfbar sein, ob die Wiedervermietungsmiete begrenzt sei oder nicht. Die hessische Mietenbegrenzungsverordnung leidet daher an einem Begründungsmangel, der dazu führe, dass sie von Anfang an rechtswidrig und damit unwirksam sei.¹⁸⁷

IV. Rechtsprechung zur Staatshaftung bei unwirksamen Rechtsverordnungen

Staatshaftungsfälle
<ul style="list-style-type: none">• 21.11.2018 – LG München I – 15 O 19893/17

Hinsichtlich einer Rechtsverordnung, die durch das Amts- oder Landgericht für unwirksam erklärt wurde, kann sich die Folgefrage der Haftung des Bundeslandes stellen. Der BGH hat die für legislatives Unrecht entwickelten Grundsätze auch auf Akte des Ordnungsgebers übertragen, da Rechtsverordnungen gleich Gesetzen regelmäßig abstrakt-generelle Rege-

¹⁸⁵ AG Frankfurt a.M. , Urteil vom 20. September 2017 – 33 C 3490/16, juris, Rn. 28 ff.

¹⁸⁶ *Börstinghaus*, jurisPR-MietR 23/2017 Anm. 1.

¹⁸⁷ LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17, juris, Rn. 34 ff.

lungen darstellten, die keinen hinreichenden Individualbezug hätten, um im Falle eines unwirksamen Erlasses die Manifestation einer drittgerichteten Amtspflichtverletzung darstellen zu können¹⁸⁸, nimmt jedoch gewisse Einschränkungen vor.

In Bezug auf die Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 BGB erging in diesem Zusammenhang bislang eine Entscheidung. Ein Inkassodienstleister klagte aufgrund der in Bayern durch das LG München I für unwirksam erklärten Mieterschutzverordnung auf Grundlage des § 839 BGB i. V. m. Artikel 34 S. 1 GG auf Schadensersatz gegen den Freistaat Bayern.¹⁸⁹ Der Kläger führte an, die Miete für die streitgegenständliche Wohnung liege um ca. 42 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Weil die Mietpreisbremse nicht greife, könnten die Mieter die überhöhte Miete vom Vermieter nicht zurückverlangen. Das liege allein an der nichtigen Verordnung. Der Freistaat Bayern hafte den Mietern deshalb für den entstandenen Schaden.

Das LG wies die Klage ab. Nach der Rechtsprechung des BGH könne der Staat für den Erlass eines unwirksamen Gesetzes grundsätzlich nicht auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, denn die Mitglieder der Gesetzgebungsorgane erfüllten regelmäßig Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit und nicht gegenüber einzelnen Betroffenen. Etwas anderes gelte lediglich dann, wenn nur wenige Bürger von einem Gesetz betroffen seien¹⁹⁰; eine Schwelle, die bei der Mieterschutzverordnung mit bis zu 4 Millionen Betroffenen im Freistaat überschritten sei.

Es besteht damit nach Auffassung des LG München I kein Schadensersatzanspruch aus dem Staatshaftungsrecht gegenüber der betreffenden Landesregierung.

V. Ergebnis

Die Untersuchung zeigt, dass die Länder von der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 S.1 BGB in unterschiedlicher Weise Gebrauch gemacht haben, die Gerichte aber gleichwohl weitgehend einheitliche Anforderungen an die Wirksamkeit der Verordnungen Länder angelegt haben.

Die überwiegende Zahl der Entscheidungen begründet die zwingende Pflicht zur Veröffentlichung mit dem Zusammenspiel des Eingriffs in das Eigentumsrecht mit den inhaltlichen Anforderungen des § 556d Abs. 2 S. 6 BGB, nämlich der Pflicht zur Darlegung von Tatsachen, auf Grund derer ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Für die Gerichte stand somit die Transparenz der Willensbildung des Landesgesetzgebers im Vordergrund, damit der in seinem Eigentumsgrundrecht durch die Mietpreisbindung ein-

¹⁸⁸ BGH, Beschluss vom 11. März 1993 – III ZR 110/92.

¹⁸⁹ LG München I, Urteil vom 21. November 2018 – 15 O 19893/17.

¹⁹⁰ Vom LG München I in Bezug genommen: BGH, Urteil vom 29. März 1971 – III ZR 110/68.

geschränkte Eigentümer bzw. Vermieter die Entscheidung konkret nachvollziehen kann. Die Gerichte ließen hierbei grundsätzlich auch informelle Veröffentlichungen ausreichen und sahen in der Ausgestaltung der Ermächtigungsgrundlage keinen Eingriff in die Gesetzgebungskompetenz der Länder. Allerdings haben sich mehrere Gerichte auch dahingehend positioniert, dass ein Nachschieben der Begründung nicht den Mangel im Rechtssetzungsverfahren ex tunc zu heilen vermag.

Sieben Bundesländer¹⁹¹ haben in ihrer jeweiligen Verordnungsbegründung exklusiv oder zumindest auch auf die nicht abschließend aufgeführten Kriterien des § 556d Abs. 2 S. 3 BGB abgestellt, während acht Bundesländer¹⁹² im Einklang mit § 556d Abs. 2 S. 3 und 6 BGB abweichende, eigene Indikatoren einbezogen haben. Darunter findet sich vermehrt das Abstellen auf die Bauintensität, ein etwaiges Wohnungsdefizit, einen Zuzug von Schutzsuchenden und den prozentualen Anteil an versorgten Sozialmietwohnungssuchenden. Inhaltlich stellen die Gerichte zur Überprüfung der Begründung vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auf die inhaltliche Nachvollziehbarkeit für die Betroffenen ab. So muss aus der Begründung klar hervorgehen, auf welche Kriterien abgestellt worden war und mit welcher Gewichtung diese Kriterien im Einzelfall in die Entscheidung über den geografischen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse einbezogen worden waren.

Entscheidungen der Gerichte aus den übrigen Ländern, die von der Ermächtigung des § 556d Abs. 2 S. 1 BGB Gebrauch gemacht haben, liegen bislang nicht vor. Es steht jedoch zu befürchten, dass weitere Landesverordnungen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten werden, sofern die dargestellten Maßstäbe der Gerichte angelegt werden. Dies betrifft insbesondere die Länder, die keine oder eine verspätete Begründung veröffentlicht haben.

¹⁹¹ Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Thüringen.

¹⁹² Bayern, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Thüringen.

D. Rechtsprechung mit praktischer Anwendung der §§ 556d ff. BGB

I. Einleitung

Im Mittelpunkt dieses Kapitels stehen Urteile, die sich mit dem zivilrechtlichen Kernbereich der §§ 556d ff. BGB, also den mietpreisbegrenzenden Regelungen im engeren Sinne, beschäftigen. Dies betrifft sowohl die Grundregel der Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 S. 1 BGB als auch die Ausnahmen von dieser Grundregel (§§ 556e und 556f BGB) sowie die Rechtsfolgen und den flankierenden Auskunftsanspruch (§ 556g BGB). Eine Befassung mit diesen nachgelagerten Fragen setzt voraus, dass das zur Entscheidung berufene Gericht zumindest gedanklich sowohl die Regelungen der §§ 556d ff. BGB für verfassungsmäßig als auch die jeweilige Landesverordnung für wirksam befunden hat.

Bislang liegen entsprechende Entscheidungen aus sechs Bundesländern (Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) vor. Den größten Anteil bilden Entscheidungen aus Berlin.

Die dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorliegenden Entscheidungen bilden ein weites Spektrum an Fragestellungen ab. Gegenstand der Entscheidungen waren neben der Frage der zulässigen Miethöhe (§ 556d Abs. 1 BGB) auch die Anwendung der geregelten Ausnahmen der höheren Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB), der Erhöhung der Ausgangsmiete wegen Modernisierungen (§ 556e Abs. 2 BGB) und der umfassenden Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB).

Die Regelungen der §§ 556d ff. BGB haben jedoch auch in anderen Normkreisen Auswirkungen entfaltet. Entscheidungen der Amts- und Landgerichte befassten sich unter anderem mit den an eine qualifizierte Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB zu stellenden Anforderungen, mit vertraglichen Klauseln zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Mietverträgen sowie mit der Ersatzfähigkeit von Rechtsverfolgungskosten im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse.

Die Urteile bilden eine wichtige Erkenntnisquelle dafür, ob und inwieweit die Normen geeignet sind, die Ziele des Gesetzgebers zu erreichen. Dies gilt nicht nur für Aufbau, Formulierung und Verständlichkeit der Norm, sondern insbesondere für die Frage, ob die Mietpreisbremse im jeweiligen Einzelfall tatsächliche und spürbare Auswirkungen für diejenigen hat, die sich auf sie berufen. Dabei ist insbesondere von Interesse, ob tatsächlich, wie in der Gesetzesbegründung ausgeführt, die Möglichkeit für Vermieter begrenzt wurde, allein aufgrund der zeitweise angespannten Marktlage ein Entgelt zu verlangen, das weit über den in den letzten vier Jahren vereinbarten Entgelten bei Neuvermietungen und Mieterhöhungen im

vermieteten Wohnungsbestand liegt bzw. ob mit der Norm eine ausreichende Grundlage geschaffen wurde, überhöhte Mietzinsforderungen abzuwehren.¹⁹³

Die Untersuchung befasst sich vor diesem Hintergrund mit folgenden Fragestellungen:

- Bilden die Regelungen der §§ 556d ff. BGB für die Gerichte eine hinreichend klare Grundlage für ihre Anwendung in der Praxis? Bestanden Schwierigkeiten, Widersprüche oder Regelungslücken und, wenn ja, wie wurden diese aufgelöst?
- Gab es Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete i. S. d. § 556d Abs. 1 BGB?
- Welche Anforderungen wurden hinsichtlich der Rügepflicht des § 556g Abs. 2 BGB an den Mieter gestellt?
- Konnten Mieter bei überhöhter Miete ihren Rückzahlungsanspruch bzw. eine Senkung der künftigen Miete durchsetzen?
- Welche Wirkungen entfalteten die §§ 556d ff. BGB in anderen Regelungsbereichen?

Die Darstellung der Urteile unterteilt sich nachfolgend in die einzelnen juristischen Problemkreise, die unmittelbar streitentscheidend waren oder mitbehandelt wurden. Dem Unterkapitel der Rückforderungs- und Feststellungsbegehren ist eine tabellarische Übersicht der ergangenen Entscheidungen und deren Ergebnis vorangestellt, in denen die Verfahren aufgeführt sind, in denen die maximal zulässige Miethöhe unmittelbar streitgegenständlich war.

Nicht alle behandelten erstinstanzlichen Entscheidungen sind rechtskräftig geworden. Dies hat jedoch für die Fragestellungen der Untersuchung nur untergeordnete Bedeutung, da sich der Umgang mit den Regelungen in der gerichtlichen Praxis gerade in auch in solchen Entscheidungen darstellt.

¹⁹³ Vgl. Gesetzesbegründung BT-Drucksache 18/3121, S. 16

II. Übersicht über Rückforderungs- und Feststellungsansprüche

Die Mieter haben vorrangig Rückforderungsansprüche bzgl. der ab dem Zeitpunkt der Rüge zu viel entrichteten Miete geltend gemacht, regelmäßig entweder im Anschluss an ein umfangreiches Auskunftsbegehren oder aber kombiniert mit einem Begehren gerichtet auf die gerichtliche Feststellung der künftig zu entrichtenden Miete. Aus der folgenden Übersicht ergibt sich ein Überblick über die im Einzelfall durchgesetzte Mietspreissenkung und den Verfahrensgang.

Gericht, Datum Aktenzeichen	Vereinbarter Mietpreis	Zulässiger Mietpreis	Differenz in € (in %)
AG Neukölln, 8. September 2016 11 C 414/15 LG Berlin, 29. März 2017 65 S 424/16	725,00 €	503,91 €	221,09 € (23,3 %)
AG München, 8. September 2016 422 C 6013/16	1.150,00 €	1.000,00 € ^A	150,00 € (13,0 %)
AG Lichtenberg, 28. September 2016 2 C 202/16	562,02 €	529,55 €	32,47 € (6,0 %)
AG Lichtenberg, 5. April 2017 8 C 379/16 LG Berlin, 23. Januar 2018 63 S 156/17	1.050,00 €	814,04 € ausgesetzt ^E	235,96 € (22,5 %)
AG Tempelhof-Kreuzberg, 14. Juni 2017 8 C 128/17	1.385,00 €	734,65 €	650,35 € (46,9 %)
AG Hamburg-St. Georg, 22. Juni 2017 913 C 2/17	1.200,00 €	960,00 € ^A	240,00 € (20,0 %)
AG Wedding, 29. Juni 2017 13 C 372/16 LG Berlin, 7. Dezember 2017 67 S 218/17	474,32 €	435,78 € ausgesetzt ^E	38,54 € (8,1 %)
AG Wedding, 5. Juli 2017 8a C 74/17	428,17 €	338,09 €	90,08 € (21,0 %)
AG Neukölln, 16. August 2017 17 C 224/16	704,00 €	497,40 €	206,60 € (29,0 %)
AG Wedding, 28. August 2017 9 C 120/17 LG Berlin, 12. Dezember 2017 67 S 282/17	303,33 €	303,33 € ^B	
AG Charlottenburg, 31. August 2017 210 C 55/17 LG Berlin, 20. Juni 2018 64 S 199/17	860,00 €	574,22 € 735,78 € ^B	285,78 € (33,0 %) 124,22 € (14,4 %)
AG Charlottenburg, 31. August 2017 203 C 232/17	1.782,00 €	1.782,00 € ^A	

AG Schöneberg, 8. September 2017 17 C 148/16 LG Berlin, 23. Oktober 2018 63 S 293/17	1.199,00 €	1.199,00 € ^C	
AG Frankfurt a. M., 20. September 2017 33 C 3490/16 LG Frankfurt a. M., 27. März 2018 2-11 S 183/17	810,00 €	746,02 € 810,00 € ^D	63,98 € (8,0 %)
AG Schöneberg, 20. September 2017 7 C 118/17	731,50 €	633,92 €	97,58 € (13,3 %)
AG Tempelhof-Kreuzberg, 27. September 2017 5 C 96/17	429,00 €	279,51 €	149,49 € (34,8 %)
AG Pankow-Weißensee, 2. Oktober 2017 3 C 227/17	555,00 €	529,44 €	25,56 € (4,6 %)
AG Neukölln, 11. Oktober 2017 20 C 19/17 LG Berlin, 25. April 2018 65 S 238/17	813,12 €	508,00 €	305,12 € (37,5 %)
AG Pankow-Weißensee, 20. Oktober 2017 102 C 182/17 LG Berlin, 16. Mai 2018 65 S 246/17	1.090,00 €	0,00 € ^D 979,80 €	110,20 € (10,1 %)
AG Mitte, 6. November 2017 20 C 4/17 LG Berlin, 12. April 2018 67 S 328/17	1.149,00 €	912,73 € ausgesetzt ^E	236,27 € (20,6 %)
AG Neukölln, 14. November 2017 8 C 165/17	880,00 €	800,00 € ^A	80,00 € (9,0 %)
AG Neukölln, 23. November 2017 13 C 193/17 LG Berlin, 4. April 2018 65 S 9/18	479,00 €	407,64 €	71,36 € (14,9 %)
AG Lichtenberg, 12. Dezember 2017 6 C 194/17 LG Berlin, 28. August 2018 63 S 1/18	371,57 €	346,81 € 371,57 € ^F	24,76 € (6,7 %)
AG Neukölln, 19. Dezember 2017 20 C 22/18 (8 C 181/17)	537,00 €	453,10 € ^A	83,90 € (15,6 %)
AG Tempelhof-Kreuzberg, 29. Dezember 2017 11 C 179/17	870,00 €	676,25 €	193,75 € (22,3 %)
AG Lichtenberg, 4. Januar 2018 16 C 135/17	629,19 €	535,01 €	93,58 € (14,9 %)
AG Neukölln, 10. Januar 2018 9 C 219/17 LG Berlin, 20. Juni 2018 65 S 55/18	808,35 €	544,50 €	263,85 € (32,6 %)
AG Neukölln, 11. Januar 2018 7 C 167/17 LG Berlin, 1. August 2018 65 S 44/18	392,00 €	319,28 €	72,72 € (18,6 %)

AG Tempelhof-Kreuzberg, 16. Januar 2018 24 C 153/17		732,00 € ^F	
LG Berlin, 13. August 2018 66 S 18/18	732,00 €	542,09 €	189,91 € (25,9 %)
AG Tempelhof-Kreuzberg, 17. Januar 2018 5 C 234/17	321,40 €	321,40 €	
AG Neukölln, 1. Februar 2018 6 C 307/17	729,00 €	383,28 €	345,72 € (47,4 %)
AG Neukölln, 16. Februar 2018 2 C 210/17			
LG Berlin, 20. Juni 2018 65 S 70/18	510,00 €	283,49 €	226,51 € (44,4 %)
AG Neukölln, 14. März 2018 17 C 130/17	660,00 €	467,54 €	192,46 € (29,2 %)
AG Neukölln, 21. März 2018 9 C 324/17	1.059,00 €	643,94 €	415,06 € (39,2 %)
AG Neukölln, 21. März 2018 14 C 74/17			
LG Berlin, 10. Oktober 2018 65 S 27/18	465,51 €	426,10 € ^B	39,41 € (8,5 %)
AG Lichtenberg, 27. März 2018 3 C 134/17	448,20 €	418,34 €	29,86 € (6,7 %)
AG Mitte, 11. Mai 2018 6 C 81/17			
LG Berlin, 18. Oktober 2018 67 S 174/18	950,00 €	695,49 €	254,51 € (26,8 %)
AG Tempelhof-Kreuzberg, 14. Mai 2018 7 C 301/17			
AG Neukölln, 23. Mai 2018 13 C 1/18	555,00 €	474,78 €	80,22 € (14,4 %)
AG Neukölln, 23. Mai 2018 13 C 1/18			
LG Berlin, 10. Oktober 2018 65 S 137/18	599,00 €	438,17 €	160,83 € (26,8 %)
AG Lichtenberg, 6. Juni 2018 11 C 35/18			
	597,00 €	530,00 € ^A	67,00 € (11,2 %)

^A Ausnahme nach § 556e Abs. 1 BGB ^B Ausnahme nach § 556e Abs. 2 BGB ^C Ausnahme nach § 556f S. 2 BGB

^D Rechtsverordnung der Landesregierung für unwirksam erklärt

^E Verfahren aufgrund der Vorlage zum BVerfG nach § 148 ZPO ausgesetzt

^F Aktivlegitimation des Klägers aus abgetretenem Recht verneint

III. Rechtsprechung zum zivilrechtlichen Kerngehalt der Regelungen im Einzelnen

1. Vorvertragliche Aufklärungspflichten des Mieters

Das AG München hatte darüber zu entscheiden¹⁹⁴, ob der Mieter eine vorvertragliche Aufklärungspflicht dahingehend trifft, den Vermieter darauf hinzuweisen, dass er die verlangte Miete nach § 556d Abs. 1 BGB i. V. m. der Bayerischen Mietpreisbremsenverordnung für überhöht hält und später gegen diese vorgehen wird. Der Vermieter argumentierte, der Mieter hätte die Höhe der Vormiete gekannt und daher seine Zahlungsbereitschaft bezüglich des vollen verlangten Mietzinses nur vorgespiegelt. Er erklärte daraufhin die Anfechtung des Mietvertrages, da der Mieter ihn bei Abschluss des Mietvertrages arglistig getäuscht habe.

Das AG verneinte sowohl eine vorvertragliche Pflichtverletzung als auch eine arglistige Täuschung. Eine solche Verpflichtung würde die Mietpreisbremse vollumfänglich leerlaufen lassen. Mieter, die bereits vor Vertragsschluss auf eine überhöhte Miete hinwiesen und damit anzeigten, den hohen Mietpreis nicht hinnehmen zu wollen, würden mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits vorausscheiden.¹⁹⁵ Dies sei mit dem Sinn und Zweck der Mietpreisbremse nicht zu vereinbaren. Ein etwaiger Wissensvorsprung sei auch im Hinblick auf § 556g Abs. 3 BGB unbeachtlich, da der Auskunftsanspruch nur eine von vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung darstelle. Ein Mieter, der die Information schon vorher gehabt und sich nicht erst nach Abschluss des Mietvertrages „erkämpft“ habe, dürfe nicht schlechter stehen.¹⁹⁶ Daher sei die in Annahme einer wirksamen Anfechtung erhobene Räumungsklage des Vermieters abzuweisen.

2. Zeitlicher Anwendungsbereich

Die Anwendung der Mietpreisbremse setzt neben dem Inkrafttreten der auf § 556d Abs. 2 BGB fußenden Rechtsverordnung auch voraus, dass der Mietvertrag zeitlich dem Anwendungsbereich unterfällt.

Liegen Mietvertragsabschluss und Beginn des Mietverhältnisses nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung, fanden jedoch die Vertragsverhandlungen noch vor dem Inkrafttreten statt, ist zunächst zu prüfen, ob der Vertrag den §§ 556d ff. BGB unterfällt.¹⁹⁷ Dies gilt auch, wenn ein Mietvertrag nach dem Erlass der Rechtsverordnung, aber vor dem Inkrafttreten sowohl der bundesgesetzlichen Regelung als auch der Rechtsverordnung geschlossen wur-

¹⁹⁴ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16.

¹⁹⁵ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16, juris, Rn. 45.

¹⁹⁶ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16, juris, Rn. 64.

¹⁹⁷ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17.

de.¹⁹⁸ In beiden Verfahren entschied das AG Charlottenburg, dass für die generelle Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Vertragsschlusses abzustellen sei.¹⁹⁹ Unerheblich sei daher, ob der Mieter die Anwendbarkeit der Regelungen zur Mietpreisbremse durch ein verspätetes Zurücksenden der Vertragsunterlagen bewusst herbeigeführt hat.²⁰⁰ Dies ergebe sich eindeutig aus dem Wortlaut des § 556d Abs. 1 BGB, der vom Abschluss des Mietvertrages über Wohnraum spricht.²⁰¹

Eine rückwirkende Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf Verträge, die vor Inkrafttreten der Regelungen zur Mietpreisbremse zum 1. Juni 2015, aber nach dem Erlass der Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB²⁰² geschlossen worden sind, lasse sich dagegen der Übergangsvorschrift in Artikel 229 § 35 Abs. 1 EGBGB nicht entnehmen²⁰³. Diese gehe davon aus, dass nur solche Mietverträge erfasst werden, die nach dem 1. Juni 2015 abgeschlossen wurden, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB in Kraft getreten ist. Hätte der Gesetzgeber die zeitliche Anwendbarkeit an den Erlass der Landesverordnung allein koppeln wollen, so hätte er dazu im Rahmen des Artikels 4 des MietNovG Gelegenheit gehabt.²⁰⁴ Nichts Gegenteiliges gehe aus der Gesetzesbegründung hervor. Diese enthalte zwar auch eine Passage, in der auf den Beginn des Mietverhältnisses abgestellt werde, der regelmäßig nach Vertragsschluss liege²⁰⁵; dieser Passus beziehe sich jedoch exklusiv auf den für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitpunkt.²⁰⁶

3. Sachlicher Anwendungsbereich, Umgehungsverbote

Nach ihrer Konzeption sollen die Regelungen zur Mietpreisbremse bei neu abgeschlossenen Mietverträgen über Bestandswohnungen ab dem Zeitpunkt der gebietsbezogenen Geltung der §§ 556d ff. BGB Anwendung finden.²⁰⁷ Nicht in den Anwendungsbereich fallen damit fortlaufende, bereits zuvor abgeschlossene Verträge.

Das AG Neukölln hatte darüber zu entscheiden²⁰⁸, ob die Regelungen der §§ 556d ff. BGB auf eine Vereinbarung Anwendung finden, nach deren Wortlaut der aktuelle Mieter und zugleich frühere Untermieter in das bestehende Mietverhältnis der Vormieter (frühere Haupt-

¹⁹⁸ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17.

¹⁹⁹ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 22; AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 27.

²⁰⁰ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 22.

²⁰¹ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 27.

²⁰² In Berlin: 28. April 2015 (siehe Kapitel C.II.3).

²⁰³ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 28.

²⁰⁴ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 28.

²⁰⁵ BT-Drucksache 18/3121, S. 28.

²⁰⁶ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 28.

²⁰⁷ BT-Drucksache 18/3121, S. 28.

²⁰⁸ AG Neukölln, Urteil vom 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17.

mieter) eintrat und zugleich die Miete einvernehmlich erhöht wurde (Änderungsvertrag). Nach der Intention des Vermieters sollte der alte Mietvertrag bestehen bleiben und mit Modifikationen fortgelten. Im späteren Verlauf des Mietverhältnisses rügte der Mieter die seiner Ansicht nach überhöhte Miete und klagte auf Feststellung der zulässigen Miethöhe und Rückzahlung der zu viel entrichteten Miete.

Das AG wertete den zwischen Vermieter, Vormieter und aktuellem Mieter abgeschlossenen Änderungsvertrag als Wiedervermietung und damit als vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse erfasst. Die vorliegende Vertragskonstruktion sei nur gewählt worden, weil die Beklagte als Vermieterin offensichtlich die Begrenzung der Mietpreisbremse habe umgehen wollen.²⁰⁹ Insofern liege eine planwidrige Regelungslücke vor, auf die die §§ 556d ff. BGB analog anzuwenden seien. Es sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber auch den vollständigen Mieteraustausch in einem bestehenden Mietverhältnis unter gleichzeitiger Erhöhung der Miete mit den §§ 556d ff. BGB habe erfassen wollen, wenn für eine solche Vertragskonstruktion gegenüber einem ebenfalls möglichen Neuabschluss eines Mietvertrags kein sachlicher Grund besteht und sich die gewählte Vertragskonstruktion im Ergebnis wie eine Neuvermietung darstelle.²¹⁰

Das LG Berlin bestätigte das amtsgerichtliche Urteil.²¹¹ Etwaige Mietvertragsverlängerungen und -erneuerungen bzw. schlichte Parteiwechsel unterlägen zwar grundsätzlich nicht dem Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB. Insbesondere bei einem Austausch des Mieters hänge es jedoch von der konkreten vertraglichen Gestaltung ab, ob der Vertrag als Eintritt des neuen Mieters in den alten Mietvertrag oder als Neuabschluss anzusehen sei.²¹² Die getroffene Regelung, den Vertragsschluss nachträglich als Vertragsänderung auszugestalten, dient nach Auffassung des LG dem Zweck, die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB auszuschließen.²¹³ Ohne Umgehungsschutz durch eine entsprechende Anwendung der §§ 556d ff. BGB würde der aus der Gesetzesbegründung ersichtliche Zweck der Dämpfung der Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten²¹⁴ vereitelt werden.²¹⁵

Eine vergleichbare Situation lag einem Urteil des AG München²¹⁶ zugrunde. Eine frühere Untermieterin des Hauptmieters wurde später durch Neuvertragsabschluss Hauptmieterin der Wohnung. Die klagende Vermieterin machte geltend, es handele sich bei der früheren Untermieterin nicht um eine neue Mieterin, mit der Folge der Unanwendbarkeit der Mietpreisbremse. Das Gericht teilte diese Auffassung nicht. Es fänden sich keine Ausnahmen in

²⁰⁹ AG Neukölln, Urteil vom 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17, juris, Rn. 24.

²¹⁰ AG Neukölln, Urteil vom 11. Oktober 2017 – 20 C 19/17, juris, Rn. 25.

²¹¹ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17.

²¹² LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, juris, Rn. 13.

²¹³ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, juris, Rn. 8.

²¹⁴ BT-Drucksache 18/3121, S. 5 f.

²¹⁵ LG Berlin, Urteil vom 25. April 2018 – 65 S 238/17, juris, Rn. 11.

²¹⁶ AG München, Urteil vom 08. September 2016 – 422 C 6013/16.

den betreffenden Vorschriften, dass diese nicht gelten sollen, wenn die Mieterin bereits als Untermieterin in der Wohnung wohnte²¹⁷.

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung höchstens um 10 Prozent übersteigen. Bezugspunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete ist dabei das konkrete Mietobjekt (vgl. § 558 Abs. 2 BGB).²¹⁸

a) Privatautonom bestimmte Berechnungsgrundlage

Das AG Mitte musste entscheiden, ob eine mietvertragliche Regelung, die eine bestimmte Ermittlungsgrundlage aus dem Katalog des § 558a Abs. 2 BGB vorschreibt, Wirksamkeit entfaltet.²¹⁹ Der streitgegenständliche Mietvertrag vom 8. Oktober 2016 sah vor, dass sich die Parteien „zur Ermittlung der ortsüblichen Miete [...] einvernehmlich auf § 558a Abs. 2 Ziff. 4 BGB“ beziehen. Nach Beginn des Mietverhältnisses zum 1. November 2016, rügten die Mieter mit Schreiben vom 2. November einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015.

Das AG gab der Klage teilweise statt. Es ermittelte anhand des Berliner Mietspiegels 2017 die höchstens zulässige Miete, die höher ausfiel als von den Klägern errechnet. Der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels stehe auch die die Berechnungsgrundlage beschränkende mietvertragliche Klausel nicht entgegen. Die Klausel stelle eine nachteilige Abweichung von den gesetzlichen Normen zulasten des Mieters dar, sodass sie nach §§ 556g Abs. 1 S. 1, 558 Abs. 6, 558a Abs. 5 BGB unwirksam sei.

Über die eingelegte Berufung zum LG Berlin²²⁰ wurde bislang nicht abschließend entschieden, da die 67. Zivilkammer die Entscheidung dem BVerfG zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit vorlegte.²²¹ Das LG bestätigte jedoch die amtsgerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit für den Fall, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse ihrerseits verfassungsgemäß seien.²²² Die Klausel sei darüber hinaus nicht hinreichend klar formuliert, da sich nicht eindeutig ergebe, ob sie lediglich auf die Ermittlung der Vergleichsmiete für Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB oder auch auf die Ermittlung nach §§ 556d ff. BGB Anwendung finden solle.

²¹⁷ AG München, Urteil vom 08. September 2016 – 422 C 6013/16, juris, Rn. 65.

²¹⁸ BT-Drucksache 18/3121, S. 28.

²¹⁹ AG Mitte, Urteil vom 6. November 2017 – 20 C 4/17.

²²⁰ LG Berlin, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17.

²²¹ Siehe hierzu Kapitel B.II.

²²² LG Berlin, Beschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17, juris, Rn. 18.

b) Relevanter Mietspiegel

Ferner behandelten mehrere Entscheidungen die Frage, auf welchen Mietspiegel bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Relation zum Vertragsabschluss bzw. Mietzeitbeginn abzustellen ist.

Einem vor dem AG Charlottenburg geführten Verfahren²²³ lag ein im Juni 2015 geschlossener Mietvertrag zugrunde. Der Mieter rügte im Folgejahr die vereinbarte Miete unter Beifügung einer auf den Berliner Mietspiegel 2015 gestützten eigenen Berechnung als zu hoch. Während das AG ebenfalls den Mietspiegel des Jahres 2015 heranzog und dem klagenden Mieter Recht gab, da auf den Zeitpunkt des Beginns des Vertragsverhältnisses abzustellen sei²²⁴, stützte das Berufungsgericht seine Berechnungen auf eine lineare Interpolation zwischen den sich aus dem Mietspiegel 2015 zum Stichtag 1. September 2014 und aus dem Mietspiegel 2017 zum Stichtag 1. September 2016 ergebenden ortsüblichen Mieten.²²⁵

Anders als das LG Berlin urteilten das AG Tempelhof-Kreuzberg im Januar 2018²²⁶ und das AG Lichtenberg im März 2018²²⁷. In beiden Verfahren war der Mietvertrag vor dem Veröffentlichungsdatum, aber nach dem Erhebungsstichtag des jeweiligen Berliner Mietspiegels geschlossen worden. Während die Mieter für ihre Berechnungen den zum Vertragsschlusszeitpunkt veröffentlichten Mietspiegel heranzogen, stützte sich das AG jeweils auf den Mietspiegel, dessen Erhebungsstichtag vor dem Mietvertragsschluss lag, auch wenn der Mietspiegel erst nach dem Mietvertragsschluss veröffentlicht wurde.

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 556d Abs. 1 BGB ist auf Grundlage der amtsgerichtlichen Entscheidungen der Mietspiegel heranzuziehen, dessen Erhebungsstichtag vor dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses liegt, unabhängig vom Veröffentlichungszeitpunkt des Mietspiegels. Unter Umständen kann auch zwischen den Werten von zwei Mietspiegeln interpoliert werden. Insoweit geht die 64. Zivilkammer einen durch den BGH bestätigten Weg.²²⁸

5. Qualifizierte Rüge (§ 556g Abs. 2 BGB)

Voraussetzung für etwaige Rückforderungsansprüche des Mieters nach § 556g Abs. 1 S. 3 i. V. m. §§ 812 ff. BGB ist eine gegenüber dem Vermieter auszusprechende qualifizierte Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB.²²⁹

²²³ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17.

²²⁴ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 34.

²²⁵ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, juris, Rn. 10, 23.

²²⁶ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 17. Januar 2018 – 5 C 234/17.

²²⁷ AG Lichtenberg, Urteil vom 27. März 2018 – 3 C 134/17.

²²⁸ BGH, Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15.

²²⁹ BT-Drucksache 18/3121, S. 33.

a) Inhaltliche Anforderungen

Diese qualifizierte Rüge muss nach dem Gesetzeswortlaut die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 S. 2 BGB). Wann das mieterseitige Schreiben diesen Anforderungen genügt, war mittelbar Gegenstand mehrerer gerichtlicher Verfahren.

Nahmen Mieter eine Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel vor und gaben eine ihrer Auffassung nach höchstens zulässige Nettokaltmiete im Rügeschreiben an, erachteten die Amtsgerichte Lichtenberg²³⁰, Neukölln²³¹ und Hamburg-St. Georg²³² sowie das LG Berlin²³³ dies für eine ordnungsgemäße Rüge als ausreichend. Hierbei sei auch unerheblich, wenn dem Mieter bei der Einordnung ein Rechenfehler unterlaufe²³⁴, der zu einem zu hohen Rückzahlungsantrag führe. Auch bei einem Rechenfehler seien die Anforderungen an die notwendige Rüge nach § 556g Abs. 2 S. 2 BGB erfüllt. Zweck des Begründungserfordernisses sei es lediglich, rein pauschale Beanstandungen auszuschließen und den Mieter dazu zu bringen, die Zulässigkeit der vereinbarten Miete tatsächlich zu prüfen.²³⁵ Es müsse daher genügen, wenn der Mieter sich bei seiner Beanstandung auf die ihm bekannten Umstände sowie die allgemein zugänglichen Quellen wie insbesondere den Mietspiegel stütze. Mehr als eine Einordnung der Wohnung in die Felder des Mietspiegels könne in der Regel nicht von ihm verlangt werden.²³⁶

Dieser Linie schloss sich auch die 67. Zivilkammer des LG Berlin²³⁷ an. In dem Verfahren beriefen sich die Mieter in einem an den Vermieter gerichteten Schreiben auf einen Verstoß gegen die „gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbegrenzung“, bezifferten jedoch weder die

²³⁰ AG Lichtenberg, Urteile vom 5. April 2017 – 8 C 379/16 – und vom 28. September 2016 – 2 C 202/16.

²³¹ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15.

²³² AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17.

²³³ LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16, juris, Rn. 156 ff.; Das Landgericht macht in Rn. 156 ff. Ausführungen zu der Frage, ob es der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse entgegenstehe, dass der Kläger und Berufungsbeklagte in der streitgegenständlichen Wohnung Zimmer zu möglicherweise überhöhtem Mietzins untervermietete. Im Ergebnis verneint das Landgericht die Relevanz dieses Umstands für die Anwendung der Vorgaben der Mietpreisbremse im streitgegenständlichen Rechtsverhältnis Vermieter – Mieter/Untervermieter, führt jedoch aus, dass sich der Eindruck eines zweiten Wohnungsmietmarktes bei Untermieten verfestige, bei dem das soziale Wohnraummietrecht infolge der abgestuften Miet- und bestehenden Abhängigkeitsverhältnissen sowie den abgeleiteten Besitzrechten nur eingeschränkte Wirkung entfalten könne.

²³⁴ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15: der Mieter errechnete eine Überschreitung der höchstens zulässigen Miete um 221,42 €, das Amtsgericht jedoch errechnete lediglich 221,09 €; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17: die vom Mieter errechneten Überschreitung in Höhe von 968,00 € wurde vom AG um 8,00 € nach unten korrigiert (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17, juris, Rn. 3, 50).

²³⁵ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 104.

²³⁶ AG Neukölln, Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15, juris, Rn. 105, mit Bezugnahme auf *Staudinger/Volker Emmerich* (2018), § 556g Rn. 13 ff.

²³⁷ LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 – 67 S 149/17 – auf Berufungsantrag gegen AG Wedding, Urteil vom 26. April 2017 – 3 C 110/16. Der Berufungskläger verfolgte den Antrag weiter. Das Urteil des Amtsgerichts wurde durch LG Berlin, Urteil vom 19. September 2017 – 67 S 149/17 –, welches die Berufung als unbegründet abwies, rechtskräftig.

nach ihrer Auffassung zulässige Miete noch gaben Sie an, wie die betreffende Wohnung in den Berliner Mietspiegel einzuordnen sei. Die in § 556g Abs. 2 S. 2 BGB begründete Pflicht zur Darlegung konkreter Umstände verlange, dass der Mieter die Zulässigkeit der vereinbarten Miete vor einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter tatsächlich prüft und sich mit den preisbildenden Faktoren in seiner Rüge auseinandersetzt. Diesen Anforderungen sei der Mieter nicht gerecht geworden.

Eine Differenz zwischen der tatsächlichen höchstens zulässigen Miethöhe und dem in der Rüge angegebenen Betrag beschäftigte das LG Berlin²³⁸ auch in einem Berufungsverfahren gegen eine Entscheidung des AG Mitte²³⁹. Die klagende Mieterin hatte mit der Rüge die höchstens zulässige Miete mit 727,76 € beziffert und eine Rückforderung in Höhe von monatlich 222,24 € verlangt, klagte jedoch vor dem AG auf Rückzahlung eines Betrages von 254,54 € monatlich. Während das AG dem Antrag stattgab²⁴⁰, urteilte das LG, dass die Mieterin nicht ordnungsgemäß gerügt habe. Die Mieterin könne lediglich Rückzahlung des Betrages verlangen, den sie gegenüber dem Vermieter gerügt habe. Im Umfang des nicht gerügten Differenzbetrages sei dem Zahlungsantrag der Erfolg versagt.²⁴¹

Aus diesen Verfahren zeigt sich, dass durch die Rechtsprechung eine auf das konkrete Mietverhältnis bezogene Rüge durch die Mietpartei ergehen muss. Die Mieter müssen sich demnach lediglich mit der Miethöhe in ihrem konkreten Fall auseinandersetzen, jedoch ist nicht erforderlich, dass die Auffassung, die in der Rüge angeführt wird, rechenfehler- oder rechtsfehlerfrei ist.²⁴² Eine Äußerung bloß allgemeiner Bedenken gegen die Miethöhe reicht dagegen nicht aus.²⁴³

b) Ausübungsfrist

In einem vor dem AG München verhandelten Fall²⁴⁴ stellte sich dagegen die Frage nach einer zeitlichen Ausübungsgrenze. Der Mieter hatte sich erst sieben Monate nach Beginn des Mietverhältnisses an den Vermieter gewandt und einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse geltend gemacht. Das Gericht²⁴⁵ führte aus, dass es nicht darauf ankomme, wie lang der Mietvertragsschluss zurück liege, und verneinte eine Ausschlussfrist, innerhalb der sich ein Mieter auf die Mietpreisbremse berufen müsse.

²³⁸ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18.

²³⁹ AG Mitte, Urteil vom 11. Mai 2018 – 6 C 81/17.

²⁴⁰ Vgl. LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 13, 27 ff.

²⁴¹ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 29.

²⁴² LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 51.

²⁴³ Vgl. auch LG Berlin, Urteile vom 28. August 2018 – 63 S 1/18.

²⁴⁴ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16.

²⁴⁵ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16, juris, Rn. 62.

6. Auskunftsansprüche (§ 556g Abs. 3 BGB)

Der dem Mieter zustehende Auskunftsanspruch stellt einen Hilfsanspruch des Mieters dar, auf deren Geltendmachung hin der Vermieter substantiiert Auskunft über alle Umstände erbringen muss, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder des Eingreifens eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f BGB) benötigt.²⁴⁶

a) Geltendmachung des Anspruchs

Im Rahmen eines vor dem AG Wedding²⁴⁷ verhandelten Falles machte der Mieter einen umfangreichen Auskunftsanspruch, bezogen auf alle Ausnahmetatbestände, geltend. Die Vermieterin informierte den Mieter auf ein außergerichtliches Auskunftsbegehren hin über Modernisierungsmaßnahmen, die den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 2 BGB erfüllten.

Durch die Angaben, bezogen auf einen Umstand, der für sich allein die verlangte, den Wert nach § 556d Abs. 1 BGB übersteigende Miethöhe begründet, werde dem Klägerinteresse bereits vollumfänglich Rechnung getragen, sodass in Bezug auf die übrigen Auskunftsbegehren kein Rechtsschutzbedürfnis mehr bestehe.

b) Erfüllung des Anspruchs

Welchen Anforderungen ein Vermieter bei der Auskunftserteilung in Bezug auf Modernisierungsmaßnahmen gerecht werden muss, entschied die 65. Zivilkammer des LG Berlin in einem Berufungsverfahren²⁴⁸. Eine Bezeichnung der Modernisierungsmaßnahme als „maßgebliche“ oder „vollständige“ Modernisierung sei nach §§ 556g Abs. 3 S. 2, 559b Abs. 1 S. 2 und 3 und 559, 559a BGB unzureichend. Es müsse vielmehr eine Mitteilung der diese Behauptung tragenden Tatsachen erfolgen, die eine Überprüfung zulassen, ob es sich überhaupt um eine Maßnahme nach § 555b BGB handle und damit eine Mieterhöhung auf Basis der §§ 559 ff. BGB zulässig wäre oder ob Abzüge nach § 559 Abs. 2 BGB vorzunehmen seien. Ebenso sei eine Berechnung der Kosten der Maßnahme entsprechend den Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB erforderlich.

In einem Verfahren vor dem AG Charlottenburg²⁴⁹ hatte der Vermieter auf einen auf die Vormiete beschränkten Auskunftsanspruch dem Mieter eine geschwärzte Fassung des Vormietvertrages zugeleitet, der eine die zulässige Miete nach § 556d Abs. 1 BGB überschreitende Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) auswies. Hierdurch sei das Auskunftersuchen er-

²⁴⁶ BT-Drucksache 18/3121, S. 33; vgl. auch AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 51.

²⁴⁷ AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17.

²⁴⁸ LG Berlin, Urteil vom 10. Oktober 2018 – 65 S 27/18.

²⁴⁹ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17.

füllt²⁵⁰. Einzig erforderlich sei ein Nachweis über die Höhe der Vormiete und das Datum des Vertragsschlusses des Vormietvertrages²⁵¹. Dieses sei für die Bewertung der Wirksamkeit der Vorvertragsmiete anhand der Regelungen der §§ 556d ff. BGB erforderlich, aber auch ausreichend. Ein weitergehender Auskunftsanspruch bestehe nicht, da der Mieter selbst den Umfang der Auskunftspflicht eingegrenzt habe.²⁵²

Die in dem o. g. Verfahren vor dem AG Wedding²⁵³ beklagte Vermieterin informierte den Mieter nach einem umfangreichen Auskunftsverlangen allein über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Indem sich die Beklagte zur Begründung der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich nicht auf die Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) und ausweislich der Kostenhöhe und der Räume und Maßnahmen, auf die diese Kosten entfielen, nicht auf eine umfassende Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB) berufen habe, „stellen [diese Erklärungen] einen wirksamen Verzicht der Klägerin auf diese Begründungen einer Überschreitung dar“²⁵⁴.

7. Ausnahmetatbestände

a) Berücksichtigung der höheren Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB)

In sieben Verfahren war die Ausnahme der Vormiete streitgegenständlich. Während in den vor den Amtsgerichten Hamburg-St. Georg²⁵⁵, Lichtenberg²⁵⁶ und Neukölln²⁵⁷ verhandelten Fällen die Ermittlung der Vormiete keinerlei Probleme bereitete, warf in einem vor den Amtsgerichten München²⁵⁸ und Charlottenburg²⁵⁹ verhandelten Fällen sowie in einem dem LG Berlin²⁶⁰ zur Berufungsentscheidung vorgelegten Fall die Wirksamkeit der Vormiete rechtliche Fragestellungen auf.

Bei der Anwendung dieser Ausnahme zeigten sich mitunter große Differenzen zwischen der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen und der unter Berücksichtigung der Vormiete höchstens zulässigen Miete. Mit Urteil vom 14. November 2018 sprach das AG Neukölln einem Mieter einen Rückzahlungsanspruch in Höhe der Differenz zwischen Vormiete und vereinbarter Miete von monatlich 80,00 Euro zu (Senkung der Miete um 9,0 Prozent). Würde § 556e Abs.

²⁵⁰ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 21.

²⁵¹ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 23.

²⁵² AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17, juris, Rn. 22.

²⁵³ AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17.

²⁵⁴ AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17.

²⁵⁵ AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017 – 913 C 2/17.

²⁵⁶ AG Lichtenberg, Urteil vom 6. Juni 2018 – 11 C 35/18.

²⁵⁷ AG Neukölln, Urteile vom 14. November 2017 – 8 C 165/17 – und vom 19. Dezember 2017 – 8 C 181/17 (mittlerweile geführt unter 20 C 22/18).

²⁵⁸ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16.

²⁵⁹ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17.

²⁶⁰ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18.

1 BGB nicht eingreifen, stünde dem Mieter nach Ausführungen des Gerichts ein Rückforderungsanspruch in Höhe von monatlich 443,70 Euro zu (Senkung der Miete um 50,9 Prozent).

aa) Mietertrag mit früherer Untermieterin

Im Fall des AG München²⁶¹ war eine Einordnung zu treffen, ob ein Mietverhältnis als Vormietverhältnis einzustufen und die dort verlangte Miete im Sinne des § 556e Abs. 1 BGB heranzuziehen war. In diesem Kontext erörterte das Gericht den sachlichen Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB, wie oben unter D.II.3 dargestellt, und entschied, dass der mit der früheren Untermieterin neu abgeschlossene Vertrag nicht bloß ein Einrücken in ein bestehendes, sondern ein vollumfänglich eigenständiges Neumietverhältnis darstellt.

bb) Wirksamkeit der Vormiete

Gegenstand des vor dem AG Charlottenburg²⁶² auf Initiative des Mieters geführten Verfahrens war die Frage nach der Wirksamkeit der vereinbarten Vormiete auf Grundlage der §§ 556d ff. BGB. Der Vormietvertrag wurde am 20. Mai 2015 geschlossen, die bundesgesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse traten erst zum 1. Juni 2015 in Kraft, die Berliner Rechtsverordnung wurde jedoch bereits im April 2015 erlassen. Das AG entschied, dass für die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB allein auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen sei und eine Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf Mietverträge, die im Zeitraum zwischen dem Erlass und dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung geschlossen wurden, nicht in Betracht komme.²⁶³ Folglich sei die Vormiete wirksam vereinbart worden, sodass die Klage abzuweisen war.

cc) Anderweitige Immobilienzwecknutzung

Den Entscheidungen des AG Mitte²⁶⁴ und in der Berufungsinstanz des LG Berlin²⁶⁵ lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die Vermieterin schloss 2011 einen Wohnraummietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung. Ab Ende 2012 wurden die Räume als Büro zu einer niedrigeren Nettokaltmiete als Gewerberäume vermietet. 2016 schloss die Klägerin mit der Vermieterin einen Wohnraummietvertrag über die identischen Räumlichkeiten zum selben Nettokaltmietpreis, der auch im Mietverhältnis aus 2011 vereinbart worden war. Die Mieterin rügte die Miete als überhöht und forderte die Vermieterin zur Rückzahlung auf. Das AG gab der darauf gerichteten Klage in vollem Umfang statt.

²⁶¹ AG München, Urteil vom 8. September 2016 – 422 C 6013/16.

²⁶² AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 203 C 232/17.

²⁶³ Ergänzend gegen die Anwendbarkeit für den Zeitraum ab Rechtsverordnungserlass, siehe D.II.2.

²⁶⁴ AG Mitte, Urteil vom 11. Mai 2018 – 6 C 81/17.

²⁶⁵ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18.

Die durch den Vermieter eingelegte Berufung hatte Erfolg. Das LG entschied, dass die von der Klägerin verlangte Miete nicht gegen die Mietpreisbremse verstößt, weil zugunsten der Vermieterin die Ausnahme des § 556e Abs. 1 BGB eingreift. Für die maßgebliche Vormiete sei auf das letzte Wohnraummietverhältnis abzustellen, welches der Vermieter vor Invollzugsetzung der §§ 556d ff. BGB begründet hat.²⁶⁶ Dabei sei unschädlich, dass das mit der Mieterin begründete Mietverhältnis nicht unmittelbar bis zur Begründung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses währte²⁶⁷, denn § 556e Abs. 1 BGB verlange für die Berücksichtigung keinen nahtlosen Anschluss des streitgegenständlichen Mietverhältnisses an das Vormietverhältnis. § 556e Abs. 1 BGB sei deshalb selbst dann anwendbar, wenn die Mietsache vor der Anschlussvermietung zeitweilig leer stand²⁶⁸ oder zwischenzeitlich als Gewerbe- raum vermietet wurde²⁶⁹. Der Gesetzgeber habe den Fall der Vermietung einer zuvor zu Wohnzwecken verwendeten Mietsache zu gewerblichen Zwecken unmittelbar vor Abschluss des nach den §§ 556d ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnisses nicht bedacht. Er sei von einheitlichen Vertragszwecken ausgegangen, hätte aber gleichsam Investitionssicherheit in Höhe der zuletzt geschuldeten Wohnraummiete schaffen wollen, unabhängig davon, ob die Anschlussvermietung nahtlos erfolgt, die Wohnung leer stand oder zu anderen als Wohnzwecken vermietet wurde.²⁷⁰ Das Vertrauen des Vermieters gründe sich ausschließlich auf ein vorheriges Wohnraummietverhältnis, ohne dass dieses Vertrauen in dem einmal geschaffenen Bestand beseitigt würde. Nach Auffassung der Kammer stand für den Gesetzgeber der Schutz der vom Vermieter getätigten Investitionen und von dessen Vertrauen in die auf Grundlage der vereinbarten Wohnraummiete geschaffenen Refinanzierungs- und Wirtschaftlichkeitskalkulation im Vordergrund. Auch lasse sich aus den Gesetzesmaterialien nicht ablesen, dass diese geschützte Position dem Vermieter wieder entzogen werden solle, wenn eine nicht auf die Wohnnutzung gerichtete Zwischenvermietung erfolgt.²⁷¹

²⁶⁶ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 19.

²⁶⁷ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 20.

²⁶⁸ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 21.

²⁶⁹ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 22.

²⁷⁰ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 23 f.

²⁷¹ LG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2018 – 67 S 174/18, juris, Rn. 25.

b) Berücksichtigung von Kosten für einfache Modernisierungen (§ 556e Abs. 2 BGB)

Die Ausnahme einer einfachen Modernisierung war in vier Entscheidungen streitgegenständlich.

aa) Eingreifen des § 556e Abs. 2 BGB

In vor dem AG Lichtenberg²⁷² und vor dem AG Neukölln²⁷³ geführten Verfahren bestand jeweils Streit darüber, ob eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 556e Abs. 2 BGB i. V. m. § 555b BGB vorliegt. Insoweit ergab sich eine nicht originär in den Regelungen der Mietpreisbremse begründete Abgrenzungsschwierigkeit zwischen Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB und Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB. Beide Gerichte vermochten es jedoch, anhand des Maßstabs der konkreten Gebrauchswertenerhöhung²⁷⁴ und der nachhaltigen Einsparung von Endenergie²⁷⁵, die einzelnen dargelegten Maßnahmen zuzuordnen und die zulässige Maximalmiethöhe sicher zu bestimmen.

In einer Entscheidung des AG Charlottenburg²⁷⁶ berief sich der Vermieter unter Angabe der Gesamtkosten und Benennung von Einzelmaßnahmen bei gleichzeitiger Vorlage der Rechnungen für die auf das gesamte Haus entfallenden Maßnahmen auf zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen. Das Gericht bemängelte jedoch den Beklagtenvortrag als unsubstantiiert, um die Ausnahme des § 556e Abs. 2 BGB zu tragen, da weder zum energetischen Erhaltungszustand des Gebäudes vor der behaupteten Modernisierung noch zu den abgezogenen Kosten hinreichend vorgetragen worden sei.²⁷⁷ Es sei weder nachvollziehbar, inwiefern die Maßnahmen den Tatbestand des § 555b Nr. 1, 2, 4 BGB erfüllten, noch wie sich die Gesamtkosten der Maßnahmen zusammensetzten. Es sei zudem nicht erkennbar, ob und in welcher Höhe fällige Instandsetzungsarbeiten erfolgten und ob deren Kosten gemäß § 559 Abs. 2 BGB in Abzug gebracht wurden. Dies sei gemäß §§ 559 ff. BGB erforderlich. Denn der Mieter dürfe im Verfahren über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn bezüglich der Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit der umgelegten Kosten nicht schlechter gestellt werden als es der Mieter sei, bei dem die Modernisierung während des bestehenden Mietverhältnisses erfolgt. Daher seien an den Vortrag der Vermieterseite ebenso hohe Anforderungen zu stellen.²⁷⁸ Die höchstens zulässige Miete wurde daher nach dem Grundtatbestand der Mietpreisbremse anhand des Berliner Mietspiegels zuzüglich 10 Prozent ermittelt.

²⁷² AG Lichtenberg, Urteil vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17.

²⁷³ AG Neukölln, Urteil vom 21. März 2018 – 14 C 74/17.

²⁷⁴ AG Lichtenberg, Urteil vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17, Rn. 10, 48.

²⁷⁵ AG Neukölln, Urteil vom 21. März 2018 – 14 C 74/17.

²⁷⁶ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17.

²⁷⁷ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 31.

²⁷⁸ AG Charlottenburg, Urteil vom 31. August 2017 – 210 C 55/17, juris, Rn. 32.

Die gegen das amtsgerichtliche, die höchstens zulässige Miete dann anhand des Berliner Mietspiegels berechnende Urteil eingelegte Berufung zum LG Berlin²⁷⁹ hatte teilweise Erfolg. Die durch das LG eigenständig errechnete ortsübliche Vergleichsmiete sei auf Grundlage des § 556e Abs. 2 BGB um einen anhand von §§ 559, 559b BGB ermittelten fiktiven Modernisierungszuschlag zu erhöhen²⁸⁰, da in Anbetracht der durch den Beklagten vorgelegten Rechnungen und Energieausweise keine vernünftigen Zweifel bestünden, dass das nach dem damaligen Stand der Technik 1959 errichtete Gebäude durch die Aufbringung einer Wärmedämmung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB energetisch modernisiert wurde.²⁸¹

bb) Bestreiten des Eingreifens des § 556e Abs. 2 BGB

In einer Entscheidung des AG Wedding²⁸² hatte der Vermieter nach einer Rüge des Mieters dargelegt, dass er innerhalb von drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungskosten auf die Wohnung aufgewendet hatte und hierzu eine Einsichtnahme in die entsprechenden Belege eingeräumt. Ein einfaches Bestreiten dieser Angaben durch den Mieter hielt das Gericht für unerheblich. „Es wäre nur dann erheblich, wenn die Klägerin konkrete Einwendungen dagegen nach Einsicht in die in dem Schreiben aufgeführten Rechnungen erhoben hätte.“²⁸³ Darüber hinaus sei nicht aktenkundig, dass der Mieter überhaupt von der angebotenen Einsicht Gebrauch gemacht oder diese gar verlangt habe. Insoweit erachtete das Gericht die vom Vermieter dargelegten Modernisierungskosten für maßgeblich.

c) Ausnahme für erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB)

aa) Begriffsbestimmung der „umfassenden Modernisierung“

Das AG Schöneberg²⁸⁴ wies eine Klage auf Rückzahlung einer als zu hoch gerügten Miete in vollem Umfang ab. Die Begrenzung des § 556d Abs. 1 BGB sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil der Tatbestand der umfassenden Modernisierung des § 556f S. 2 BGB erfüllt sei. Zu deren Definition griff das Gericht auf die Gesetzesbegründung zum MietNovG zurück, wonach eine Modernisierung dann umfassend ist, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, das eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.²⁸⁵ Wie die Gesetzesbegründung, stellte auch das AG hierbei auf mindestens ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes ab. Den Wert der durchschnittlichen Baukosten entnahm es den Angaben des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2016 für Mietwohnungen in

²⁷⁹ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17.

²⁸⁰ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, juris, Rn. 28.

²⁸¹ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 64 S 199/17, juris, Rn. 10, 23.

²⁸² AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17.

²⁸³ AG Wedding, Urteil vom 28. August 2017 – 9 C 120/17.

²⁸⁴ AG Schöneberg, Urteil vom 8. September 2017 – 17 C 148/16.

²⁸⁵ BT-Drucksache 18/3121, S. 32.

den neuen Bundesländern und Berlin. Diese Schwelle sei im vorliegenden Fall selbst bei Herausrechnung der möglicherweise als Instandsetzungsarbeiten anzusehenden Maßnahmen überschritten.

Die Entscheidung wurde der 63. Zivilkammer des LG Berlin vorgelegt, welches die Berufung jedoch zurückwies.²⁸⁶ Das AG habe sich im Rahmen einer Schätzung nach § 287 ZPO der Daten des statistischen Bundesamtes als Schätzgrundlage bedienen dürfen.

bb) Berücksichtigung von auf Instandhaltungsmaßnahmen entfallenden Kosten

Des Weiteren beschäftigte sich das LG Berlin²⁸⁷ ausführlich mit der Frage, ob Kosten, die auf Instandhaltungsmaßnahmen entfallen, mit in die Berechnung der für § 556f S. 2 BGB maßgeblichen Modernisierungskosten einzustellen oder abzuziehen seien. In entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 3 S. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) sieht das Gericht im Ergebnis Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht als abzugsfähig an bzw. sieht keine Notwendigkeit, diese Kosten abzuziehen.

Dies entspreche auch dem Gesetzeszweck des § 556f S. 2 BGB. Denn kommen die Kosten der umfangreichen Instandhaltungsarbeiten den für einen Neubau aufzuwendenden Kosten gleich und wird durch die vor einem etwaigen Bezug durch Mieter vorgenommene Instandhaltungsmaßnahme faktisch neuer Wohnraum geschaffen, entspreche die Maßnahme den mit § 556f S. 2 BGB verfolgten Zielen des Gesetzgebers. Außerdem zieht die Kammer eine Parallele zur Vornahme von Erneuerungen an nicht mangelhaften, sondern lediglich veralteten Teilen einer Mietsache, wo die Kosten dieser Maßnahmen als Modernisierungskosten über die Mieterhöhung nach § 559 BGB umlagefähig seien. Der Gedanke des Abzugspostens nach § 559 Abs. 2 BGB für eine reguläre Modernisierungsmieterhöhung sei hier nicht heranzuziehen, weil die Instandhaltungsmaßnahmen in derartigen Fällen zwingend vor dem Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt werden. Nach enger Auslegung der §§ 556d ff. BGB und da eine Ausweitung des § 556f S. 2 BGB über den Modernisierungsbegriff des § 559 BGB hinaus nicht veranlasst sei, seien die Kosten der gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen nicht in Abzug zu bringen.

²⁸⁶ LG Berlin, Urteil vom 23. Oktober 2018 – 63 S 293/17.

²⁸⁷ LG Berlin, Urteil vom 23. Oktober 2018 – 63 S 293/17.

8. Verstoß gegen Anbietspflicht nach Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

In einem Berufungsverfahren vor dem LG Berlin²⁸⁸ beantragte der im erstinstanzlichen Verfahren²⁸⁹ auf Räumung verklagte Mieter, die Eigenbedarfskündigung wegen eines Verstoßes gegen die sogenannte Anbietspflicht²⁹⁰ für unwirksam zu erklären. Der Mieter führte hierzu aus, dass der Vermieter der Anbietspflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen sei, weil er eine Alternativwohnung angeboten habe, deren Mietpreis gegen § 556d Abs. 1 BGB verstoßen habe. Das LG warf zunächst die Frage auf, ob der Vermieter die im Moment der Kündigung und des Anbietens der Alternativwohnung noch nicht in Kraft getretenen §§ 556d ff. BGB zu berücksichtigen hatte oder zumindest nach Inkrafttreten zur Abgabe eines den Preisvorgaben des § 556d Abs. 1 BGB entsprechenden neuerlichen Angebots verpflichtet gewesen wäre. Das Gericht musste über diese Fragen letztendlich nicht entscheiden, da die verlangte Miete für die Alternativwohnung jedenfalls aufgrund einer vom Vermieter dargelegten umfassenden Modernisierung dem Ausnahmetatbestand des § 556f S. 2 BGB unterlag und der verlangte Mietpreis somit jedenfalls nicht unzulässig war.

9. Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei Kündigungswiderspruch (§ 574 Abs. 2 BGB)

In einem Berufungsverfahren vor der 67. Zivilkammer des LG Berlin²⁹¹ gegen ein Urteil des AG Mitte²⁹² hatte der Vermieter dem Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt. Der Mieter widersprach der Kündigung (§ 574 Abs. 1 BGB). Nach Auffassung des LG können dem Mieter Beweiserleichterungen hinsichtlich der nachzuweisenden Härte zu Gute kommen, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin ausweislich der Mietenbegrenzungsverordnung des Berliner Senats besonders gefährdet sei (vgl. § 574 Abs. 2 BGB).²⁹³ Das LG verwies das Verfahren – unter anderem zur erneuten Beweiserhebung – zurück an das AG Mitte.

10. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB)

a) Geltendmachung der §§ 556d ff. BGB nach erfolgter Mieterhöhung

In einem vor dem AG Neukölln verhandelten Fall²⁹⁴ wurde die Miete nach Zustimmung des Mieters nach §§ 558 Abs. 1, 558a BGB erhöht. Die durch die Mieter beauftragte Rechtsdienstleistungsgesellschaft rügte die ab der Mieterhöhung gezahlte Miete als nach den

²⁸⁸ LG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2016 – 67 S 323/16.

²⁸⁹ AG Mitte, Urteil vom 11. August 2016 – 27 C 12/16.

²⁹⁰ BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15.

²⁹¹ LG Berlin, Urteil vom 25. Januar 2018 – 67 S 272/17.

²⁹² AG Mitte, Urteil vom 9. August 2017 – 15 C 21/15.

²⁹³ LG Berlin, Urteil vom 25. Januar 2018 – 67 S 272/17, juris, Rn. 9.

²⁹⁴ AG Neukölln, Urteil vom 18. September 2018 – 14 C 69/18.

§§ 556d ff. BGB überhöht und klagte aus abgetretenem Recht²⁹⁵ auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Das AG wies die Klage als unbegründet ab. § 556d Abs. 1 BGB finde nur für den Zeitpunkt der Wiedervermietung Anwendung, betreffe demnach ausschließlich die Preisabrede bei Abschluss des Mietvertrages. Der Schutzzweck, den durch die Marktlage ermöglichten Raum von Mietsteigerungen bei Wiedervermietung zu begrenzen, sei bei einer nachträglichen Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nicht einschlägig, da der Vermieter ohnehin nur eine Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen könne. Stimme der Mieter der Mieterhöhung zu, gebe er zu erkennen, dass er die Miete auch für ortsüblich halte bzw. mit ihr einverstanden sei. Da auch der Mieter außerhalb des Geltungsbereichs der §§ 556d ff. BGB, der einem überhöhten Mieterhöhungsverlangen zustimmt, keinen weitergehenden Schutz genießt, rechtfertige es auch der Schutzzweck der §§ 556d ff. BGB nicht, demjenigen Mieter einen weitergehenden Schutz zu gewähren, der bereits vorher eine überhöhte Miete gezahlt und einer Mieterhöhung zugestimmt hat.

b) Begründung von Mieterhöhungsverlangen durch Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde (§§ 558 Abs. 1, 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 S. 2 BGB)

Existiert in einer Gemeinde kein Mietspiegel, kann sich ein Vermieter gemäß § 558a Abs. 4 S. 2 BGB zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde stützen.

Der Vermieter einer Flensburger Wohnung stützte sich im Rahmen seines Mieterhöhungsbegehrens auf den Kieler Mietspiegel. Das durch den Mieter angerufene AG Flensburg²⁹⁶ sah die Gemeinden Flensburg und Kiel nicht als vergleichbar an. Infolge dessen könne der Mietspiegel der Stadt Kiel nicht auf Grundlage des § 558a Abs. 4 S. 2 BGB herangezogen werden.

Die dagegen eingelegte Berufung wies das LG Flensburg²⁹⁷ zurück. Gegen die Vergleichbarkeit könne bereits die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse in den jeweiligen Gemeinden angeführt werden.²⁹⁸ So gelte für die Stadt Kiel die Mietpreisbremse aufgrund der entsprechenden Landesverordnung, für die Stadt Flensburg hingegen nicht.²⁹⁹

²⁹⁵ Zu den diesbezüglichen Fragestellungen, siehe Kapitel D.II.14.

²⁹⁶ AG Flensburg, Urteil vom 29. November 2017 – 68 C 84/17.

²⁹⁷ LG Flensburg, Urteil vom 12. Juli 2018 – 1 S 1/18.

²⁹⁸ LG Flensburg, Urteil vom 12. Juli 2018 – 1 S 1/18, juris, Rn. 4.

²⁹⁹ Weitere Ausführungen zur Wirksamkeit der Landesverordnung machte das Landgericht nicht.

11. Nutzungsersatzansprüche (§ 546a Abs. 1 BGB)

Das LG Berlin³⁰⁰ entschied, dass für die Bemessung des Nutzungsentschädigungsanspruchs in der Alternative der ortsüblichen Miete die Regelungen der §§ 556d ff. BGB heranzuziehen seien. Die ortsübliche Miete sei nicht anhand des für Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB geltenden Maßstabs zu bestimmen, sondern anhand der erzielbaren Marktmiete und daher in Anbetracht der Belegenheit der Wohnung im Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB anhand der für einen etwaigen Neuvertragsabschluss maßgeblichen Regelungen zur Mietpreisbremse. Damit sei ein Aufschlag von 10 Prozent angemessen.³⁰¹ Das LG änderte damit die erstinstanzliche Entscheidung des AG Charlottenburg³⁰² ab, welches die zu zahlende ortsübliche Miete allein anhand des Mietspiegels berechnete und einen Zuschlag von 10 Prozent nicht vornahm.

Mit dieser Entscheidung führte die Kammer die Rechtsprechung des BGH³⁰³ fort, nach der die ortsübliche Miete nach § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen sei. Diese kann dem LG Berlin zufolge auch anhand der §§ 556d ff. BGB, demnach mit dem höchstens zulässigen Maß, angesetzt werden.

12. Mietkaution (§ 551 Abs. 1 BGB)

In einem durch das AG Neukölln entschiedenen Fall³⁰⁴ wurde die Barkaution auf Grundlage einer durch den Mieter als zu hoch gerügten vereinbarten Miete berechnet und gezahlt. Das AG stellte einen Verstoß gegen die §§ 556d ff. BGB hinsichtlich der vereinbarten Miete fest und gab daneben auch der Forderung auf anteilige Rückzahlung der zu viel geleisteten Mietkaution statt. Die Vereinbarung über die Kaution verstoße, soweit sie auf einem gem. §§ 556d ff. BGB unwirksamen Teil der Mietpreisvereinbarung fuße, gegen § 551 Abs. 1 BGB und sei daher unwirksam, sodass dieser überschießende Betrag rechtsgrundlos erlangt worden sei.³⁰⁵ Gegen das Urteil ist Berufung zur 65. Zivilkammer des LG Berlin eingelegt worden³⁰⁶, die Berufungsentscheidung steht noch aus.

³⁰⁰ LG Berlin, Urteil vom 17. Januar 2018 – 18 S 381/16.

³⁰¹ LG Berlin, Urteil vom 17. Januar 2018 – 18 S 381/16, juris, Rn. 9 f.

³⁰² AG Charlottenburg, Urteil vom 8. November 2016 – 225 C 6/16.

³⁰³ BGH, Urteil vom 18. Januar 2017 – VIII ZR 17/16.

³⁰⁴ AG Neukölln, Urteil vom 16. August 2017 – 17 C 224/16.

³⁰⁵ AG Neukölln, Urteil vom 16. August 2017 – 17 C 224/16, juris, Rn. 29.

³⁰⁶ LG Berlin – 65 S 217/17.

13. Ersatz außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten

Unabhängig davon, ob es zu einem Gerichtsverfahren wegen des Rückforderungsanspruchs kommt oder ob bereits außergerichtlich eine Einigung und Herabsetzung der Miete erzielt wird, können für den Mieter Rechtsverfolgungskosten entstehen, die dieser oder derjenige, an den der Anspruch ggf. wirksam abgetreten wurde, gegenüber dem Vermieter geltend machen kann.

a) Entstehung des Anspruchs

Einen solchen Anspruch auf Schadensersatz hat eine Rechtsdienstleistungsgesellschaft vor dem AG Mitte³⁰⁷ eingeklagt. Das AG sah in dem Verlangen einer unzulässig hohen Miete einen Pflichtverstoß des Vermieters. Es stellte dabei nicht auf die zwischen den Parteien geschlossene außergerichtliche Einigung und einvernehmliche Herabsetzung der Miete ab, sondern führte eine eigene Berechnung durch, die einen Verstoß gegen die §§ 556d ff. BGB ergab.

Das AG Neukölln³⁰⁸ vertrat hingegen in einem Versäumnisurteil eine andere Auffassung. Ein durch den Mieter beauftragtes Rechtsdienstleistungsunternehmen rügte in zwei Schreiben im Abstand von einem halben Monat die überhöhte Miete und forderte den Vermieter zur Auskunftserteilung auf. Im zweiten Schreiben wurden zudem außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 729,33 € zzgl. Verzugszinsen aus abgetretenem Recht geltend gemacht. Das AG gab diesem Anspruch nicht statt. Kosten für die Erstmahnung könnten ohnehin nicht verlangt werden. Aber auch die Kosten für die weitere Tätigkeit des Unternehmens seien nicht erstattungsfähig. Eine Pflichtwidrigkeit aufgrund des Verlangens einer überhöhten Miete liege nicht vor, weil ein etwaiger Rückerstattungsanspruch zunächst von einer ordnungsgemäßen Rüge abhängt. Mithin sei die „auf eine zumindest teilweise unwirksame Mietzinsvereinbarung geleistete Miete grundsätzlich nicht erstattungsfähig“. Hinzukommen müsse, dass der Vermieter den Mieter über die zulässige Miethöhe und deren Voraussetzungen vorsätzlich getäuscht und ihn dadurch schuldhaft in die Irre geführt hat.

b) Schaden

Das AG Neukölln beschied in drei Urteilen³⁰⁹ den geltend gemachten Anspruch auf Ersatz außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten eines Rechtsdienstleistungsunternehmens aus abgetretenem Recht negativ. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Rechtsdienstleistungsunternehmens sahen vor, dass das Tätigwerden des Unternehmens grundsätzlich kos-

³⁰⁷ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17.

³⁰⁸ AG Neukölln, Urteil vom 23. Mai 2018 – 13 C 1/18.

³⁰⁹ AG Neukölln, Urteile vom 14. November 2017 – 8 C 165/17 – und 19. Dezember 2017 – 20 C 22/18 (8 C 181/17) – und 14. März 2018 – 17 C 130/17.

tenfrei für den Mieter sei. Indem aufgrund der Parteivereinbarung kein Anspruch auf Ersatz der Rechtsanwaltskosten gegen den eigenen Auftraggeber entstehe, fehle es bereits an einem Schadensposten des Mieters, den er ersetzt verlangen könne, sodass auch kein Schadensersatzanspruch bestehe, der abgetreten werden könne.

Die entgegengesetzte Argumentation vertrat die 65. Zivilkammer des LG Berlin in einem Berufungsverfahren gegen ein anderes Urteil des AG Neukölln.³¹⁰ Es sei für den Schadensersatzanspruch nicht maßgeblich, dass die Klägerin dem Mieter die Forderung im Innenverhältnis erlassen und sich an Erfüllung statt habe abtreten lassen. Im maßgeblichen Zeitpunkt der Abtretung bestand der Freistellungsanspruch gegen den Vermieter. Dieser sei infolge der Abtretung zwar im Innen-, nicht aber im Außenverhältnis erloschen. Der Haftungsmaßstab im Außenverhältnis ändere sich nicht dadurch, dass die Klägerin auf den Regress gegenüber der Zedentin verzichtet, denn es ergebe sich kein Anhaltspunkt dafür, dass damit die von der Zedentin im Zeitpunkt der Abtretung bestehende rechtliche Position bzw. Forderung gegenüber der Beklagten im Außenverhältnis aufgegeben werden sollte.

c) Erforderlichkeit der Rechtsverfolgungskosten

Das AG Mitte³¹¹ hielt die Kosten der Verfolgung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse durch einen Rechtsbeistand nicht für erforderlich und zweckmäßig und sah sie daher nicht als ersatzfähig an.³¹² Die Abwicklung der Ansprüche stelle sich als einfach dar. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung sei aus dem über das Internet öffentlich zugänglichen Berliner Mietspiegel mühelos auch einem durchschnittlich bewanderten Mieter möglich gewesen.³¹³ Gerade deshalb habe der Gesetzgeber auch den Auskunftsanspruch gem. § 556g Abs. 3 S. 1 BGB dort eingeschränkt, wo eine Selbstbeschaffung der Informationsgrundlage nicht aus allgemein zugänglichen Quellen möglich ist.³¹⁴ Soweit es um die Ausnahmetatbestände gehe, stelle der Gesetzgeber mit dem Auskunftsanspruch ein Instrument zur Verfügung, welches Ermittlungen des Mieters nicht erfordere.³¹⁵ Der Gesetzgeber habe dem Wohnungsmieter auch im vergleichbaren Fall der Zustimmung zu einem Mieterhöhungs-Zustimmungsverlangen nach § 558a BGB ebenfalls keinen Rechtsbeistand per Gesetz zugeordnet.³¹⁶ Der Gesetzgeber habe sich schließlich auch dafür entschieden, die deutlich kompliziertere Einkommenssteuererklärung durch den durchschnittlichen Ein-

³¹⁰ LG Berlin, Urteil vom 22. August 2018 – 65 S 83/18 als Berufungsentscheidung gegen AG Neukölln, Urteil vom 14. März 2018 – 17 C 130/17.

³¹¹ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17.

³¹² AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 42 ff.

³¹³ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 20.

³¹⁴ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 45.

³¹⁵ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 51.

³¹⁶ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 46.

kommensbezieher selbst anfertigen zu lassen.³¹⁷ Nichts anderes könne für den Rückforderungsanspruch selbst gelten. Hierfür müsse der Wohnungsmieter allein den Differenzbetrag zwischen der vereinbarten und der auf Grundlage der ermittelten örtlichen Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent höchstens gesetzlich zulässigen Miete berechnen und mit den gem. § 556g Abs. 2 S. 1 BGB maßgeblichen Zeitabschnitten multiplizieren.³¹⁸

Schließlich könne der Mieter auch gem. § 556g Abs. 2 BGB selbst rügen, da hierfür auch ein unjuristisch-laienhaftes Schreiben ausreiche. Die Darlegung von Tatsachen im Sinne des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB sei einem durchschnittlichen Mieter zuzumuten.³¹⁹

Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderungspflicht (§ 254 Abs. 2 S. 1 BGB) sei es für einen „verobjektivierten und vernünftigen Vermieter“ überraschend, sogleich mit Rechtsverfolgungskosten in nicht unerheblicher Höhe konfrontiert zu werden.³²⁰

Diese Auffassung des AG wurde durch die 67. Zivilkammer des LG Berlin als Berufungsinstanz bestätigt.³²¹

Eine der Auffassung des AG Mitte diametral entgegenstehende Argumentation verfolgte das AG Lichtenberg³²². Es urteilte, dass die Schwierigkeiten, die sich bei der Umsetzung der Mietpreisbremse ergäben, dem Mieter nicht allein und ohne rechtlichen Beistand auferlegt werden können. Insbesondere bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellten sich die Ansprüche nicht als einfache Fallkonstellation dar, die der Mieter allein durchzusetzen vermöge.³²³ Die Durchsetzung von Rückforderungsansprüchen sei aufgrund der regelmäßig zunächst geltend zu machenden Auskunftsansprüche und aufgrund des erforderlichen Rügeschreibens „rechtlich anspruchsvoll“.³²⁴

Ähnlich entschied auch die 65. Zivilkammer des LG Berlin im Juni³²⁵ sowie Oktober 2018³²⁶. „Angesichts des Umstandes, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB seit ihrer Einführung medienwirksam diskutiert werden“, müsse der Mieter damit rechnen, ohne sachkundige Unterstützung nicht an sein Ziel zu gelangen.³²⁷ Der durchschnittliche Mieter sei nicht problemfremd und routiniert, sein Vorgehen habe demnach geringere Erfolgsaussichten, sodass

³¹⁷ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 47.

³¹⁸ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 48 f.

³¹⁹ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 52.

³²⁰ AG Mitte, Urteil vom 25. April 2018 – 9 C 295/17, juris, Rn. 54.

³²¹ LG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18, juris, Rn. 22 f.

³²² AG Lichtenberg, Urteile vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17 und vom 6. Juni 2018 – 11 C 35/18.

³²³ AG Lichtenberg, Urteil vom 4. Januar 2018 – 16 C 135/17, juris, Rn. 58.

³²⁴ AG Lichtenberg, Urteil vom 6. Juni 2018 – 11 C 35/18.

³²⁵ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 47.

³²⁶ LG Berlin, Urteil vom 10. Oktober 2018 – 65 S 137/18.

³²⁷ LG Berlin, Urteile vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 47, und vom 10. Oktober 2018 – 65 S 137/18.

das zeitintensive und aufwendige Vorgehen nicht vorrangig durch den Mieter selbst geleistet werden müsse.³²⁸

14. Abtretbarkeit

Bedienten sich Verbraucher Rechtsdienstleistungsgesellschaften, insbesondere sog. Legal-Tech-Unternehmen, um ihr eigenes finanzielles Risiko zu reduzieren, stellten sich Fragen zur Wirksamkeit der Abtretung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse. Die Mehrheit der vorliegenden Entscheidungen sahen die Abtretungen als rechtswirksam an. Allerdings wurde durch einige Gerichte eine Abtretbarkeit der Ansprüche aus der Mietpreisbremse mit unterschiedlichen Begründungen verneint.

a) Bestimmtheit

Das AG Köln³²⁹ lehnte die Abtretung eines Rückzahlungsanspruchs aufgrund zu viel gezahlter Miete als nicht bestimmt genug ab. Nach der Abtretungserklärung sollten Rückzahlungsansprüche entfallend auf „vier Mieten“ abgetreten werden. Nach Ansicht des Gerichts ist offen, um welche Mieten es sich dabei handelte. Die Bestimmbarkeit der abgetretenen Forderungen müsse sich aus Gründen des Schuldnerschutzes unmittelbar aus der Abtretungserklärung ergeben, andernfalls bestünde ein erhebliches Missbrauchsrisiko. Im konkreten Verfahrensgang wurde Berufung zum LG Köln³³⁰ eingelegt, über die noch nicht entschieden wurde.

Anderer Auffassung war das LG Berlin in einer Berufungsentscheidung³³¹ gegen ein Urteil des AG Tempelhof-Kreuzberg³³². Auch hier ging es um die Abtretung von Rückzahlungsansprüchen bzgl. zu viel gezahlter Miete beschränkt auf „vier Monatsmieten“. Die Auslegung der von Abtretendem und Abtretungsempfänger abgegebenen Erklärungen ergebe, dass sich die Abtretung auf die vier zuerst entstehenden Rückzahlungsansprüche beziehen sollte.³³³ Insoweit bestehe die übereinstimmende Interessenlage, den Zeitraum der Weiterzahlung einer vermeintlich überhöhten Miete kurz zu halten. Dabei komme es auch nicht auf den Horizont des Schuldners an, sondern allein auf Zedenten und Zessionar.³³⁴

Dass die Rückforderungsansprüche mit der Rüge erst entstünden, steht der Abtretung auch nach Ansicht der 65. Zivilkammer des LG Berlin nicht entgegen, denn für die antizipierte Ab-

³²⁸ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 47.

³²⁹ AG Köln, Urteil vom 20. Oktober 2017 – 211 C 198/17.

³³⁰ LG Köln, 1 S 289/17.

³³¹ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18.

³³² AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 16. Januar 2018 – 24 C 153/17.

³³³ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 58 f.

³³⁴ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 62.

tretung sei lediglich die hinreichende Bestimmbarkeit der Ansprüche erforderlich.³³⁵ Dies sei bei Ansprüchen in Zusammenhang mit der Mietpreisbremse der Fall, da die Ansprüche sachlich begrenzt seien und sich die Abtretung inhaltlich ausschließlich auf die einem Mieter wegen einer betragsmäßig bestimmbaren Überschreitung der nach dem Gesetz höchstzulässigen Miete zustehenden Ansprüche beziehen könne.³³⁶ Auch seien die Rügemöglichkeit und das Auskunftsverlangen übertragbar, da es sich hierbei um zur effektiven Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen erforderliche Nebenansprüche handele, vergleichbar der Fälligkeitskündigung, Fristsetzungs- und Genehmigungsbefugnissen, Rücktritt, Widerruf oder auch sonstigen Ansprüchen auf Auskunft.³³⁷

b) Abtretungsverbot nach § 399 Alt. 1 BGB – inhaltliche Veränderung des Anspruchs

In der Berufungsbegründung gegen das Urteil des AG Tempelhof-Kreuzberg³³⁸ argumentierte der beklagte Vermieter, die Abtretung verstoße aufgrund einer damit verbundenen Inhaltsänderung gegen § 399 Alt. 1 BGB. Zum einen verändere sich der Inhalt des Auskunftsanspruchs, wenn die Vermieterseite zur Auskunft sowohl gegenüber dem Dritten als auch unmittelbar gegenüber dem Mieter verpflichtet sei. Zum anderen wandle sich der der Mietpartei zustehende Freistellungsanspruch bezüglich der für den Dritten anfallenden Kosten gegenüber dem Vermieter infolge der Abtretung in einen Zahlungsanspruch.

Die 66. Zivilkammer des LG Berlin³³⁹ folgte dieser Argumentation nicht. Der Dritte sei mit der vollumfänglichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragt worden, sodass die Auskunft allein an ihn erteilt werden müsse. Der Dritte sei wiederum gegenüber dem Mieter im Rahmen eines Rechtsanspruchs (§ 666 BGB) verpflichtet, die Informationen weiterzuleiten.³⁴⁰ Der Einwand der doppelten Auskunftspflicht greife damit nicht.

Auch im Hinblick auf § 399 Alt. 1 BGB bestehen nach Ansicht der 65. und 66. Kammer des LG³⁴¹ der Abtretung keine Bedenken, wenn der Freistellungsanspruch gerade an den Gläubiger der zu tilgenden Schuld abgetreten wird. Der Vermieter zahlt somit unverändert an den klagenden Dritten, nur dass dieser nicht mehr Dritter sei, sondern neuer Gläubiger.³⁴²

³³⁵ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 35.

³³⁶ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 35.

³³⁷ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 37 ff.

³³⁸ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 als Berufungsverfahren gegen AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 16. Januar 2018 – 24 C 153/17.

³³⁹ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18.

³⁴⁰ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 65.

³⁴¹ LG Berlin, Urteile vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 und vom 22. August 2018 – 65 S 83/18.

³⁴² LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 66.

c) Unwirksamkeit der Abtretung nach § 134 BGB

Die Amtsgerichte Tempelhof-Kreuzberg³⁴³ und Spandau³⁴⁴ sowie die 63. und 67. Zivilkammer des LG Berlin³⁴⁵ haben die Abtretung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse an eine Rechtsdienstleistungsgesellschaft wegen eines Verstoßes gegen §§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 1, 10 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) i. V. m. § 134 BGB für unwirksam gehalten.

Die erlaubte Tätigkeit eines Rechtsdienstleisters erstreckte sich lediglich auf die „Forderungseinziehung“. Diese setze die Existenz eines Anspruchs voraus. Der Rückforderungsanspruch des Mieters entstehe jedoch erst nach Tätigwerden der Gesellschaft mit Abgabe der Rüge. Daher werde nicht ein bereits existenter Anspruch durchgesetzt, sondern dieser durchzusetzende Anspruch erst geschaffen.³⁴⁶ Es handele sich auch nicht um ein Tätigwerden in Bezug auf einen künftig entstehenden Anspruch, da erst durch die vom Vermieter zu erteilenden Auskünfte ein Rückschluss darauf gezogen werden könne, ob überhaupt ein Rückforderungsanspruch bestehe.³⁴⁷ Diese Anspruchsbegründung sei schließlich auch nicht mit einer bloßen Fälligkeitstellung vergleichbar.³⁴⁸

Auch sei die erforderliche Sachkunde unzureichend³⁴⁹, da die Besonderheiten auf dem „Spezialgebiet des Mietpreisrechts“ die Anspruchsdurchsetzung als „überdurchschnittlich komplex“ darstellten, diese Besonderheiten im Rahmen des Sachkunderwerbs für die Inkassolizenz aber gerade nicht vermittelt würden.³⁵⁰

Anders urteilten die 65. und die 66. Zivilkammer des LG Berlin³⁵¹.

Der „Einzug von Forderungen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 RDG sei nicht auf das Entgegennehmen des zur Erfüllung führenden Geldbetrages beschränkt.³⁵² Er erfasse vielmehr auch

³⁴³ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteile vom 16. Januar 2018 – 24 C 153/17, vom 22. Februar 2018 – 18 C 148/17 und vom 4. April 2018 – 19 C 277/17.

³⁴⁴ AG Spandau, Urteile vom 30. Oktober 2018 – 11 C 99/17 und vom 29. November 2018 – 3 C 224/18. Gegen das Urteil vom 30. Oktober 2018 wurde Berufung zum LG Berlin (63. ZK) mit Aktenzeichen 63 S 384/18 eingelegt.

³⁴⁵ LG Berlin, Urteil vom 28. August 2018 – 63 S 1/18 und Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18.

³⁴⁶ LG Berlin, Urteil vom 28. August 2018 – 63 S 1/18; LG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18, juris, Rn. 9; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 16. Januar 2018 – 24 C 153/17, juris, Rn. 35; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 4. April 2018 – 19 C 277/17, juris, Rn. 31.

³⁴⁷ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 16. Januar 2018 – 24 C 153/17, juris, Rn. 36.

³⁴⁸ LG Berlin, Urteil vom 28. August 2018 – 63 S 1/18.

³⁴⁹ LG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18, juris, Rn. 10-13.

³⁵⁰ LG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18, juris, Rn. 12.

³⁵¹ LG Berlin, Urteile vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 und vom 22. August 2018 – 65 S 83/18.

³⁵² LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 34; LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 29, 55.

die rechtliche Prüfung und Bewertung der Forderungen und der für ihren Bestand rechtserheblichen Umstände.³⁵³

Eine darüber hinausgehende rechtliche Beurteilung werde noch nicht durch die Einordnung in den Mietspiegel vorgenommen, da es sich hierbei um einen schlichten Abgleich zwischen den Datensätzen einer Datenbank mit den vom Nutzer der Internetseite des Rechtsdienstleisters bereitgestellten Informationen handele³⁵⁴.

Die Wirkungen der Rüge stellten keine Rechtswahrnehmungen dar, deren Ergebnis mit den Gefahren eines rechtskräftigen Urteils vergleichbar seien³⁵⁵, sodass dies einer Durchführung durch eine Rechtsdienstleistungsgesellschaft entgegenstünde. Darüber hinaus sei die Sachkunde der Inkassodienstleister zur Wahrnehmung der Tätigkeit genügend.³⁵⁶

Gegen das Urteil der 66. Zivilkammer des LG Berlin vom 13. August 2018 ist Revision zum BGH³⁵⁷ eingelegt worden. In Anbetracht dessen bleibt die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung abzuwarten.

15. Räumungsfristen (§ 721 I ZPO)

Die durch die beklagten Mieter gegen ein Urteil des AG Wedding³⁵⁸ zum LG Berlin eingelegte sofortige Beschwerde beschäftigte sich mit der Angemessenheit der Räumungsfrist. Der Vermieter klagte vor dem AG Wedding erfolgreich auf Räumung der Wohnung. Die beklagten Mieter hatten angeführt, dass sie als Bezieher staatlicher Transferleistungen auf dem angespannten Berliner Mietwohnungsmarkt keine realistische Chance auf eine Anmietung von Ersatzwohnraum hätten. Der Antrag der Mieter auf Verlängerung der Räumungsfrist wurde durch das AG jedoch abgelehnt, weil sich die Mieter nicht rechtzeitig und hinreichend intensiv um Ersatzwohnraum gekümmert hätten.

Dieses amtsgerichtliche Urteil wurde auf die sofortige Beschwerde zum LG Berlin³⁵⁹ hin aufgehoben und die Sache an das AG zur anderweitigen Behandlung zurückverwiesen. Denn das AG habe nicht allein die besondere persönliche und wirtschaftliche Situation der Beklagten zu berücksichtigen, sondern auch, in wieweit den Beklagten Beweiserleichterungen zu Gute kommen, weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausweislich der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin besonders gefährdet ist.

³⁵³ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 18, 28.

³⁵⁴ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 26.

³⁵⁵ LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18, juris, Rn. 52.

³⁵⁶ LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, juris, Rn. 32.

³⁵⁷ Dort Aktenzeichen VIII ZR 275/18.

³⁵⁸ AG Wedding, Urteil vom 5. März 2018 – 21b C 74/17.

³⁵⁹ LG Berlin, Beschluss vom 5. April 2018 – 67 T 40/18.

IV. Ergebnis

Die dargestellten Entscheidungen zeigen, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse für die betroffenen Mieterinnen und Mieter tatsächliche und spürbare Auswirkungen auf die Miethöhe haben und für die gerichtliche Anwendung bislang keine unlösbaren Schwierigkeiten erzeugten.

In Bezug auf die Miethöhe konnte sich die überwiegende Zahl der Mieter erfolgreich zur Wehr setzen und einen niedrigeren Mietpreis durchsetzen. Die zu zahlende Miete wurde dabei zwischen circa 25,00 € und circa 650,00 € monatlich nach unten korrigiert. Das entsprach einer Senkung des jeweiligen monatlichen Mietzinses von 4,6 Prozent bis 47,4 Prozent. Entsprechend der Gesetzesbegründung können Vermieter also auch in Gegenden, in denen eine angespannte Marktlage herrscht, nicht unbegrenzt von dieser profitieren. Den Mietern steht mit den §§ 556d ff. BGB eine rechtliche Grundlage zur Verfügung, um die Senkung der Miete zu bewirken. Mitunter fanden Ausnahmetatbestände Anwendung, die eine Senkung entweder verhinderten oder auf ein geringeres als das beantragte Maß begrenzten. Die überwiegende Mehrheit der Entscheidungen führte jedoch zu einer spürbaren Mietpreissenkung für die Mietparteien.

Nach den die §§ 556d ff. BGB praktisch anwendenden Entscheidungsbegründungen erweisen sich die durch das MietNovG eingefügten Vorschriften zur Miethöhe als hinreichend klar und verständlich. Die Gerichte wenden in ihrer Begründung nachvollziehbar und ohne die Notwendigkeit umfassender Auslegung die Vorgaben der §§ 556d ff. BGB an. Lediglich im etwas komplexeren Fall der möglichen Umgehung der Mietpreisbremse durch Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis war eine analoge Anwendung erforderlich. War eine Auslegung der einschlägigen Normen notwendig, so erfolgte diese überwiegend unter Zuhilfenahme der Gesetzesbegründung. So etwa bei der Definition der umfassenden Modernisierung in § 556f S. 2 BGB oder bei der Feststellung der relevanten Zeitpunkte, auf die für die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB oder die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzustellen war. Darüber hinaus ließen sich Auslegungs- oder Interpretationsschwierigkeiten nicht feststellen.

Im Rahmen der Geltendmachung von Ansprüchen unmittelbar aus den Regelungen zur Mietpreisbremse stellten sich Fragen der Anwendbarkeit und der vorvertraglichen Pflichten der Vertragsparteien. Sofern die Kläger Ansprüche aus den §§ 556d ff. BGB herleiteten, war für die Frage der generellen Anwendbarkeit der Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich, für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 556d Abs. 1 BGB war jedoch auf den Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses abzustellen. Die Rechtsprechung kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass ein Mieter, der die überhöhte Miete zu Beginn des Vertragsschlusses bereits kennt, keine vorvertraglichen Aufklärungspflichten verletzt und damit das Berufen auf die §§ 556d ff. BGB nicht treuwidrig erfolgt.

Sofern die Urteile Feststellungen zur vorgerichtlichen Handhabung der Normen durch die Parteien bzw. deren Anwälte treffen, sind nur geringe Anwendungsschwierigkeiten festzustellen. Diese betreffen vorwiegend die korrekte Einordnung in den Mietspiegel, wo es mitunter zu geringen Abweichungen von der später durch die Gerichte ermittelten Miethöhe kam. An die qualifizierte Rüge stellten die Gerichte nur geringe Anforderungen. Eine Einordnung der Wohnung anhand öffentlich zugänglicher Quellen, etwa dem Mietspiegel, wurde als ausreichend angesehen. Rechen- oder Eingruppierungsfehler waren für die Wirksamkeit der Rüge nach Auffassung der Gerichte unbeachtlich. Im Hinblick auf das Auskunftsverlangen stellten die Gerichte lediglich fest, dass der Vermieter nur so weit verpflichtet ist, Auskunft zu erteilen, wie eine Aufforderung durch die Mieterseite erfolgte. Grenzt der Mieter seinen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter bereits auf bestimmte Umstände ein, muss der Vermieter auch nur diesbezüglich Auskunft erteilen. Wird eine Klage allein auf die Erteilung der Auskunft gerichtet, dann ist der für die Berufungsvoraussetzungen maßgebliche Streitwert nach dem wirtschaftlichen Interesse an der Auskunftserteilung zu bemessen.

Auch in anderen Regelungsbereichen spielten die Regelungen zur Mietpreisbremse eine Rolle. Eingeleitet über die §§ 556d ff. BGB stellten sich mitunter Auslegungsfragen bezüglich verwandter bzw. in Bezug genommener Regelungen, die durch die Gerichte jedoch mehrheitlich souverän durch Heranziehung von Wortlaut und Normtelos beantwortet werden konnten. Es ging darum, ob eine Maßnahme als Modernisierung im Sinne des § 555b BGB oder als Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB anzusehen ist, also darum, ob ein Ausnahmetatbestand von den Regelungen der Mietpreisbremse greift. Übertragen wurde § 556d Abs. 1 BGB ebenfalls auf eine Nutzungsentschädigung des Vermieters nach § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB. Macht der Vermieter einen Nutzungsentschädigungsanspruch in Höhe der ortsüblichen Miete geltend, kann zur Ermittlung dieses Wertes die Regelung des § 556d Abs. 1 BGB herangezogen werden. Auch in Bezug auf Mietsicherheiten zeigten sich Auswirkungen der Einführung der §§ 556d ff. BGB. Eine auf Grundlage einer nach §§ 556d ff. BGB unzulässig hohen Miete berechnete und durch den Mieter gezahlte Mietsicherheit (Kautions) sei demnach bei einer Absenkung der Miete nach § 556g Abs. 1 BGB i. V. m. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB ebenfalls anteilig zu erstatten, da ein Verstoß gegen § 551 BGB in Höhe der Differenz zwischen zulässigem und vereinbartem Mietpreis vorliege.

Ob außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Bezug auf die Ansprüche aus der Mietpreisbremse über das Schadensersatzrecht ersatzfähig sind, wurde unterschiedlich beurteilt. Die vorliegenden Entscheidungen deuten jedoch mehrheitlich in die Richtung der Ersatzfähigkeit.

Als uneinheitlich hat sich die Rechtsprechung im Hinblick auf die Frage der Wirksamkeit einer Abtretung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse an Rechtsdienstleistungsgesell-

schaften aufgrund von § 134 BGB erwiesen. Es bleibt, insbesondere vor dem Hintergrund der eingelegten Revision³⁶⁰, auch hier die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung abzuwarten.

³⁶⁰ Revision gegen die Entscheidung des LG Berlin vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 zum BGH, dort Aktenzeichen VIII ZR 275/18.

E. Ergebnisse

I. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die **Mehrheit** der vorliegenden Gerichtentscheidungen hält die mietpreisbegrenzenden Vorschriften der §§ 556d ff. BGB für **verfassungsgemäß** oder wirft diese Frage nicht auf. Lediglich die 67. Zivilkammer des LG Berlin hat dem BVerfG zwei Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG zur Prüfung vorgelegt. Der in den Vorlagebeschlüssen geäußerten Rechtsauffassung sind andere Spruchkörper bzw. Gerichte entgegengetreten. Die Mehrheit der amtsgerichtlichen Entscheidungen geht weiterhin davon aus, dass die §§ 556d ff. verfassungskonform sind und sieht keine Notwendigkeit, im Hinblick auf das Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht die eigenen Verfahren auszusetzen. Maßgeblich diejenigen Amtsgerichte, deren Berufungskammer die Zweifel erhebende 67. Zivilkammer des LG Berlin ist, haben ihre Verfahren ausgesetzt.
- In der Mehrheit der vorliegenden Sachentscheidungen konnten sich Mieter erfolgreich gegen unzulässig hohe Mieten zur Wehr setzen. Die Höhe der Miete wurde seitens der Gerichte um ca. 25,00 bis ca. **650,00 € pro Monat herabgesetzt**. Das entspricht einer Senkung der Miete zwischen 4,6 Prozent und 47,4 Prozent der im Mietvertrag angegebenen Miete.
- **Zu viel entrichtete Miete** konnte entsprechend § 556g Abs. 1 S. 2 BGB i. V. m. § 812 BGB **zurückverlangt** werden. Hierbei wurden seitens der Gerichte nur maßvolle Anforderungen an die Rügepflicht des § 556 Abs. 2 S.1 BGB gestellt. Rechenfehler oder die Ermittlung einer fehlerhaften ortsüblichen Vergleichsmiete waren für die Wirksamkeit der Rüge unbeachtlich. Die Gerichte setzten lediglich voraus, dass sich aus der Rüge die Ernstlichkeit des Vorbringens ergibt.
- Besondere **Auslegungs- oder Interpretationsschwierigkeiten** lassen sich den Entscheidungsgründen der veröffentlichten Urteile und Beschlüsse **nicht entnehmen**. Sofern die Entscheidungen Feststellungen zum vorgerichtlichen Geschehen treffen, lassen sich auch seitens der Parteien und ihrer Vertreter keine bzw. nur geringe Anwendungsschwierigkeiten feststellen. Lediglich die Ermittlung des richtigen zeitlichen Bezugspunktes für die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB und die Ermittlung der richtigen ortsüblichen Vergleichsmiete bereiteten vereinzelt Probleme. So kam es mitunter zu Falscheinschätzungen bzgl. der Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB sowie zu Falscheinordnungen in den richtigen Mietspiegel oder gar in den falschen

Mietspiegel. Diese Fehler spiegelten sich zwar mitunter auch in der Rüge wider, wurden jedoch durch die Gerichte nicht als erheblich genug eingestuft, um die Rüge als nicht mehr qualifiziert anzusehen.

II. Was die Untersuchung nicht leisten kann

Die Aussagekraft der Untersuchung bleibt naturgemäß auf die veröffentlichten bzw. die dem BMJV bekannten Gerichtsentscheidungen und die ihnen zugrunde liegenden Sachverhalte begrenzt.

Es lassen sich auf dieser Grundlage keine Aussagen darüber treffen, wie sich die mietpreisdämpfenden Vorschriften der §§ 556d ff. BGB in der Fläche ausgewirkt haben oder ob es zu Schwierigkeiten in der praktischen außergerichtlichen Anwendung kam.

Insbesondere könnten Unklarheiten in der Rechtsanwendung oder Probleme bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe, einschließlich der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Mieterinnen und Mieter von einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter oder gar einer Klage abgehalten haben.

Aufgrund der Anonymisierung der veröffentlichten und der weiteren, hier besprochenen, Entscheidungen lässt sich auch über die agierenden Personen keine Aussage treffen. Es bleibt offen, ob auf Vermieterseite ein privater Vermieter bzw. eine private Vermieterin steht, oder ob es sich um eine größere Immobilienverwaltungsgesellschaft handelt. Auch darüber, ob es sich bei den in Ihrem Rechtsstreit erfolgreichen Mieterinnen bzw. Mietern um Familien, gering- oder gut verdienende, ältere oder jüngere Menschen handelt, lassen sich allenfalls einzelfallbezogene Aussagen treffen.

Die Gesamtzahl der gerichtlich entschiedenen und anhängigen Verfahren als auch deren Ausgang bleibt offen. Da es den Prozessbeteiligten und Spruchkörpern freisteht, ob eine Entscheidung zur Veröffentlichung gegeben wird oder nicht, können auch keine Rückschlüsse daraus gezogen werden, dass etwa aus Bremen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen bislang keine diesbezüglichen Entscheidungen veröffentlicht sind, obwohl auch dort eine Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt existiert.

Ebenso besteht keine Kenntnis darüber, in wie vielen Fällen ein gerichtlicher Vergleich zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern geschlossen werden konnte.

III. Bewertung

1. **Die Mietpreisbremse ist ein geeignetes Mittel, das Ansteigen der Mietpreise - zumindest im Einzelfall - aufzuhalten. Voraussetzung hierfür ist, dass Mieterinnen und Mieter von diesem Instrument Gebrauch machen.**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in den Fällen, in denen die Mietpreisbremse zur Anwendung kam, der Mietzins gesenkt werden konnte. Die Gerichte korrigierten die zu zahlenden Mieten um einen Betrag zwischen ca. 20,00 € bis ca. 650,00 € pro Monat nach unten. Die §§ 556d ff. BGB stellen somit sicher, dass Vermieter auch in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nicht unbegrenzt hohe Mieten erhalten und behalten können. Mieterinnen und Mieter, die sich aktiv mit der zulässigen Miethöhe auseinandersetzen und ggf. gewillt sind, dies gerichtlich durchzusetzen, finden in den §§ 556d ff. BGB eine ausreichende Grundlage, um sich erfolgreich gegen überhöhte Anfangsmieten zur Wehr zu setzen.

2. **Eine gesetzliche Höchstgrenze für Wiedervermietungsmieten wird von den Gerichten ganz überwiegend als mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen.**

Die überwiegende Anzahl der veröffentlichten Entscheidungen hält die §§ 556d ff. BGB für mit dem Grundgesetz vereinbar oder wirft diese Frage gar nicht erst auf. Lediglich die 67. Zivilkammer des LG Berlin sieht einen Verstoß gegen das Grundgesetz als gegeben an und hat zwei Verfahren dem BVerfG nach Art. 100 Abs. 1 GG vorgelegt. Im Vordergrund stand dabei eine Vereinbarkeit mit dem Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 GG und mit dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Dass die Mietpreisbegrenzung der §§ 556d ff. BGB einen unzulässigen Eingriff in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellen würde, ist bislang in keiner der Entscheidungen festgestellt worden. Der Ausgang des Verfahrens vor dem BVerfG bleibt abzuwarten.

In Anbetracht der Vorlagen haben mehrere Gerichte die Verfahren ausgesetzt. Eine Häufung der Entscheidungen zur Aussetzung führt zu einer temporären Undurchsetzbarkeit der Mietpreisbremse in den jeweiligen Amtsgerichtsbezirken, sodass die tatsächlichen Wirkungen möglicherweise erst verzögert eintreten oder Kläger ihre Ansprüche gar nicht erst geltend machen.

3. Weicht der Bundesgesetzgeber bei der Einführung einer Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung von der üblichen Praxis ab und stellt zusätzliche Kriterien auf, kann dies zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung durch die Länder führen.

Von den nunmehr dreizehn Landesverordnungen sind fünf durch Gerichtsurteil im entscheidenden Einzelfall für ungültig erklärt worden. Der Grund hierfür lag in einer unzureichenden oder nicht bzw. zu spät veröffentlichten Gesetzesbegründung. Wendet man die von der Rechtsprechung aus § 556d Abs. 2 BGB aufgestellten Kriterien an, so steht zu erwarten, dass weitere Landesverordnungen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten werden. Dies zeigt, dass die Umsetzung der Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 BGB den Ländern mitunter Schwierigkeiten bereitete. Das könnte auch durch den Umstand begünstigt worden sein, dass einige Bundesländer aufgrund der drängenden Probleme die Mietpreisbremse möglichst zeitnah einführen wollten. So erließen neun Bundesländer noch im Jahr 2015 eine entsprechende Verordnung.

Die Gerichte haben dabei in ihren Entscheidungen herausgearbeitet, dass der Bundesgesetzgeber mit seiner Formulierung des § 556d Abs. 2 BGB in dreifacher Hinsicht besondere Anforderungen an die zu erlassenden Rechtsverordnungen gestellt hat. Obwohl es weder aus Gesetz noch verfassungsrechtlicher Praxis eine generelle Pflicht dazu gibt, ist die Verordnung nach § 556d Abs. 2 S. 5 BGB zu begründen. Diese Anforderung unterscheidet die Vorschrift von den vergleichbaren Regelungen in § 558 Abs. 3 S. 3 BGB und § 577a Abs. 2 S. 5 BGB. Der Bundesgesetzgeber hat zudem zusätzliche inhaltliche Anforderungen an die Begründung formuliert: Aus der Rechtsverordnung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und welche Maßnahmen die Landesregierung unternehmen wird, um Abhilfe bezüglich des angespannten Wohnungsmarktes zu schaffen (§ 556d Abs. 2 S. 6 und 7 BGB). Hieraus und aus der Formulierung in der Gesetzesbegründung „nachvollziehbar“³⁶¹ leiteten die Gerichte den Willen des Bundesgesetzgebers her, die Begründung sei zu veröffentlichen, die Veröffentlichung Wirksamkeitserfordernis der Verordnung.

³⁶¹ BT-Drucksache 18/3121, S. 29.

4. Die Befristung einer Regelung auf fünf Jahre birgt die Gefahr, dass auf Erfahrungen aus der gerichtlichen Praxis nicht ausreichend reagiert werden kann.

Während die meisten Verordnungen noch im Jahr 2015 in Kraft traten, ergingen die ersten veröffentlichten Gerichtsentscheidungen zur Mietpreisbremse erst Ende 2016 bis Anfang 2017. Innerhalb des Jahres 2017 und insbesondere innerhalb des Jahres 2018 wurde eine Vielzahl von Entscheidungen veröffentlicht, die aufeinander Bezug nahmen und auf die jeweilige Argumentation anderer Spruchkörper eingingen oder darauf aufbauten. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen, sind doch erst in 2018 mehrere Urteile veröffentlicht worden, die der Rechtsauffassung in den Vorlagebeschlüssen der 67. Zivilkammer des LG Berlin widersprechen. Die Entscheidungen zweiter Instanz zur Unwirksamkeit der jeweiligen Landesverordnungen, denen wie etwa in Hamburg mitunter gegensätzliche Entscheidungen der Amtsgerichte vorangegangen waren, ergingen erst Ende 2017 (LG München I) bzw. im Frühjahr 2018 (März 2018, LG Frankfurt a. M.; Juni 2018, LG Hamburg).