

Titel:

Mietpreisbremse in München wegen nichtiger Rechtsgrundlage nicht anwendbar

Normenkette:

BGB § 556d Abs. 2 S. 2, § 556g Abs. 3, § 558 Abs. 3 S. 2, S. 3, § 577a Abs. 2

Leitsätze:

1. Es gibt keine bindenden Vorschriften über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach § 556d BGB für München. Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10.11.2015 (MiSchuV) ist für München nicht anwendbar. Denn sie ist jedenfalls nichtig, soweit es München betrifft.

(redaktioneller Leitsatz)

2. Die Begründung der MiSchuV erfüllt die bundesgesetzlichen Vorgaben des § 556d Abs. 2 S. 5 und 6 BGB jedenfalls bzgl. München nicht. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Auskunftsanspruch, Mietpreisbremse, Mietspiegel, Mietvertrag, Verfassungswidrigkeit, Eigentumsgarantie

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 06.12.2017 – 14 S 10058/17

Fundstellen:

DWW 2017, 251

ZfIR 2017, 616

ZMR 2017, 655

LSK 2017, 114091

Tenor

1) Die Klage wird abgewiesen.

2) Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits

3) Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf EUR 5.796,- festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger machen gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Auskunft nach § 556 g Abs. 3 BGB geltend.

2

Die Kläger sind gem. Mietvertrag vom 8. August 2016 seit 15. Juni 2016 Mieter bezüglich einer Dreieinhalb-Zimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche im 4. und 5. Stock des Anwesens ... in ... (Anlage K 1). Mit Schreiben des ... vom 12.9.2016 (Anlage K 2) rügten die Kläger gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse und verlangten Auskunft bis 10. Oktober 2016 von der Beklagten über die vorherige Grundmiete sowie weitere Punkte. Mit Schreiben des ... vom 31. Oktober 2016 (Anlage K 3) wurde eine Auskunft abgelehnt. Mit Schreiben vom 15.11.2016 setzten die Kläger eine Nachfrist, worauf keine Reaktion der Beklagten erfolgte.

3

Die Kläger tragen unter anderem vor:

Den Klägern stehe der begehrte Auskunftsanspruch zu. Die Mieterschutzverordnung von Bayern sei wirksam, weil auch ausreichend begründet. Nicht jeder „Rechenschritt“ müsse in der Begründung angegeben werden. Es seien elf Kriterien angegeben und eine Gesamtbetrachtung vorgenommen worden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass Bayern ein Flächenstaat sei, eine Unterteilung in Teilmärkte nicht vorzunehmen sei und die Gerichte nur einen eingeschränkten Überprüfungsspielraum hätten. Weil die Popularklage gegen die Mieterschutzverordnung (MiSchuV) Bayern nicht erfolgreich gewesen sei, sei von der Rechtmäßigkeit der MiSchuV auszugehen. Der Mietspiegel 2015 sei qualifiziert und nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

4

Die Kläger beantragten zuletzt wie im Termin vom 24. Mai 2017 gemäß Schriftsatz vom 21. Dezember 2016.

5

Die Beklagte beantragte Klageabweisung.

6

Sie hat unter anderem vorgetragen:

Die Vorschrift des §§ 556 Abs. 3 BGB sei verfassungswidrig, sie verstoße gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz, den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz sowie die Vertragsfreiheit nach Art. 2 Grundgesetz. Sie verstoße darüber hinaus gegen die Menschenrechtskonvention, weil sie unverhältnismäßig sei. Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10. November 2015 sei rechtswidrig, da es schon an einer Segmentierung fehle. Der Mietspiegel 2015 sei unter Verstoß gegen anerkannte wissenschaftliche Grundsätzen erstellt, was jedenfalls nach Vernichtung der Primärdaten feststehe.

7

Im Übrigen wird auf das schriftliche Parteivorbringen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24. Mai 2017 Bezug genommen. Das Gericht hat verschiedene Hinweise gegeben. Eine vom Gericht angefragte gütliche Einigung wurde von beiden Parteien abgelehnt.

Entscheidungsgründe

8

1) Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 29 a Nr. 1 ZPO und § 23 Nr. 2 a GVG. Die Parteien sind über ein Wohnraummietverhältnis miteinander verbunden.

9

2) Die Auskunftsklage ist unbegründet. Den Klägern steht kein Anspruch nach § 556 g Abs. 3 BGB zu.

10

a) Die vorgenannte Norm setzt voraus, dass es um „Tatsachen geht, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind.“

11

b) Solche Tatsachen liegen nicht vor, weil es keine bindenden Vorschriften über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach § 556 d BGB für München gibt. Die von den Klägern angemietete Wohnung liegt nicht im Gebiet einer durch die Landesregierung des Freistaats Bayern erlassenen wirksamen Rechtsverordnung. Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10. November 2015 (MiSchuV) ist für München nicht anwendbar. Denn sie ist jedenfalls nichtig, soweit es München betrifft.

12

aa) Das Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG – v. 21.04.2015 (BGBl 2015, 610 ff) ist zum 01.06.2015 in Kraft getreten. Damit wurde in § 556 d BGB folgendes geregelt (Hervorhebungen nicht um Urtext):

§ 556 d BGB

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, 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.

13

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

14

bb) In der Gesetzesbegründung (Bundestagsdrucksache 18/3121) heißt es zu Absatz 2 (S. 28 f; Hervorhebungen nicht um Urtext):

„Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält in Satz 1 die Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Dabei ist die Dauer der jeweiligen Rechtsverordnung auf höchstens fünf Jahre begrenzt. Nach Ablauf dieser Frist kommt eine erneute Ausweisung oder Verlängerung nicht mehr in Betracht. Satz 2 bestimmt, was unter Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu verstehen ist. Der Tatbestand ist den bestehenden Regelungen des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB bzw. des § 577 a Absatz 2 BGB nachgebildet. Die Regelung trägt dem Bestimmtheitsanforderung ausreichend Rechnung (zu einer vergleichbaren Regelung bezogen auf die Zweckentfremdung von Wohnraum vgl. BVerfGE 38, 348, 357 ff.).

Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete nach Maßgabe dieses Unterkapitels erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung: Dies ist nötig, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG) Rechnung zu tragen (siehe hierzu auch die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Begründung). Angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte bleibt es den insoweit sachnäheren Bundesländern überlassen, die jeweiligen Gebiete mit Geltung der Mietpreisbegrenzung festzulegen.

Zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich ist, sollte eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial steht bereits zur Verfügung. Auch ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten. In Satz 3 sind Indikatoren aufgeführt, die in

Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Hierbei können Nachfragekriterien (insbesondere Bevölkerungswachstum, Nummer 3), Angebotskriterien (insbesondere Leerstandsquote, Nummer 4) oder Rückschlüsse aus der bestehenden Marktlage (Mietentwicklung oder Mietbelastung, Nummer 1 und 2) beachtlich sein. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, kann sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheit ergeben. Aus diesem Grund wird von starren Vorgaben abgesehen. Zudem können auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein, wie zum Beispiel das Mietniveau in dem betroffenen Gebiet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass aussagekräftiges Datenmaterial nicht für jedes in Frage kommende Gebiet in Bezug auf alle genannten Indikatoren zur Verfügung stehen dürfte. Ein Zwang, zu allen Indikatoren Erhebungen anzustellen, ist mit der Aufzählung in Satz 3 daher nicht verbunden.

Bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, sollte auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können. ...

Die Sätze 5 bis 7 enthalten eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnungen. 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.“

15

cc) Die Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 10. November 2015 (MiSchuV, GVBL 2015, 398), in Kraft seit 01. Januar 2016, enthält nur den Verordnungstext. Die Begründung ist nur in JMBL 2015, 117 enthalten und führt auf S. 6/7 aus (Hervorhebungen nicht um Urtext):

„Weder die Erhebung zur Wohnungsversorgung noch das Vorbringen einzelner Gemeinden ergaben Hinweise auf geographisch abgrenzbare Wohnungsmärkte innerhalb einzelner Gemeinden, die eine Differenzierung nach Gemeindeteilen bei der Zugehörigkeit zur Gebietskulisse begründen könnten.

Auf der Grundlage der durch die Erhebung zur Wohnungsversorgung und die Anhörung der Gemeinden gewonnenen Informationen zur Situation auf den einzelnen örtlichen Wohnungsmärkten ergaben die Bewertungen des Ordnungsgebers, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sowohl im Sinn des § 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB (Mietpreisbremse) als auch im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB (Kappungsgrenzenenkung) in 137 Gemeinden besonders gefährdet ist.

Unter Würdigung diesen Sachenvortrags ergab die Bewertung, dass 133 Gemeinden als Gebiete im Sinne von § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB in die Gebietskulisse aufzunehmen sind.“

16

dd) Die vorgenannte Begründung der MiSchuV erfüllt die bundesgesetzlichen Vorgaben des § 556 d Abs. 2 S. 5 und 6 jedenfalls bzgl. München nicht. Auf Seite 18/19 der Gesetzesbegründung (BT-Drs 18/3121, S. 18 f) ist ausgeführt, dass es sich nach Auffassung des Gesetzgebers um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung zu Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG handelt. Weiter heißt es dort:

„Die Sozialbindung verpflichtet den Gesetzgeber, einen Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern zu finden, der sowohl die Privatnützigkeit des Eigentums und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers wahrt, als auch dem Wohle der Allgemeinheit Rechnung trägt (BVerfGE 91, 294, 308 und 310; 37, 132, 140). Bei der Ausbalancierung der betroffenen Interessen hat der Gesetzgeber den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten (BVerfGE 110, 1, 28). Je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug steht und eine soziale Funktion erfüllt, desto weiter reicht die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung, wobei Veränderungen der

gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Verschiebung der Maßstäbe führen können (BVerfGE 95, 64, 84). ... Die Regelung ist geeignet zum Erhalt sozial ausgewogener Strukturen und insbesondere dazu, die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Mieter aus begehrten Wohnlagen zu begrenzen und Wohnraum dort für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten. Die vorgesehene Ermächtigung in § 556 d Absatz 2 BGB-E gibt den Ländern ein Mittel an die Hand, bei einer lokal angespannten Marktsituation den Mietanstieg zu dämpfen und so den Prozess der „Gentrifizierung“ insbesondere von innenstädtischen Lagen zumindest zu verlangsamen, wobei mildere Mittel, die kurz- oder mittelfristig Wirkung entfalten, dafür nicht zur Verfügung stehen.“

17

Damit wird deutlich, dass der Formulierung in § 556 d Abs. 2 S. 6 BGB „Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt“ aus verfassungsrechtlichen Gründen besondere Bedeutung zukommt (vgl. im Hinblick auf Art. 80 Abs. 1 GG: BVerfG 21.09.2016 – 2 BvL 1/15, Rn. 54–57). Die Entscheidung des Gesetzgebers im jeweiligen Bundesland soll für die Bürger nachvollziehbar sein, und zwar im Einzelfall. Zwar haben die Kläger zurecht vorgetragen, dass der Landesgesetzgeber einen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum hat, was seine Grundlage im Grundsatz der Gewaltenteilung nach Art. 20 Abs. 2 Grundgesetz hat. Dieser Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum ist von der Rechtsprechung auch nur eingeschränkt überprüfbar. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsprechung, seine eigene Bewertung an Stelle der des Gesetzgebers vorzunehmen. Allerdings hat der Bundesgesetzgeber deutlich gemacht, dass für die von der Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung betroffenen Personen nachvollziehbar gemacht werden muss, aufgrund welcher Tatsachen der Landesgesetzgeber von dem vorgenannten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum Gebrauch gemacht hat. Die Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung muss daher wenigstens ansatzweise überprüfbar sein. Damit soll von vornherein dem Verdacht begegnet werden, der Ordnungsgeber lege willkürlich den Geltungsbereich der Verordnung fest. Gerade für München als der größten Kommune Bayerns scheint eine transparente Begründung notwendig. § 556 d Abs. 2 BGB erfordert daher eine Einzelfallbewertung und die Darlegung der Tatsachen, die zur Bewertung der Landesregierung geführt hat. Welche Tatsachen für München als dem größten und wichtigsten Mietmarkt Bayerns in die Bewertung der Landesregierung eingeflossen sind, lässt sich der Verordnungsbegründung nicht entnehmen. Deswegen hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung v. 04.04.2017 (Vf3-VII-16) unter Rn. 28–30 und Rn. 32 der Gründe zurecht ausgeführt (Hervorhebungen nicht im Urteil):

„... Damit verlangt der Bundesgesetzgeber die Offenlegung des auf die einzelne Gemeinde bezogenen Bewertungsmaßstabs und des daraus für die einzelne Gemeinde resultierenden Ergebnisses (vgl. Blank, WuM 2014, 641/645 f.; Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 556 d BGB Rn. 39; Emmerich in Staudinger, BGB, Neub. 2016, § 556 d Rn. 40; zweifelnd Derleder, NZM 2015, 413/415).

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

Die Beurteilung der Frage, ob ein Verstoß gegen die bundesrechtliche Begründungspflicht zur Unwirksamkeit der Verordnung führt, ist in erster Linie Aufgabe der hierfür zuständigen Fachgerichte. ...

Die Begründungspflicht des § 556 d Abs. 2 Sätze 5 und 6 BGB dient ohne Zweifel dem Grundrechtsschutz. Denn diese Pflicht, die die Entscheidungen der Landesregierungen insbesondere im Hinblick darauf, aufgrund welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden, nachvollziehbar machen soll (BT-Drs. 18/3121

S. 29), steht in funktionalem Zusammenhang mit der den Inhalt des Eigentums der Vermieter ausgestaltenden Regelung des § 556 d Abs. 1 BGB. Wie der Begründung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz zu entnehmen ist (BT-Drs. 18/3121 S. 28), erfordert die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Maßnahme, um auf diese Weise den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes Rechnung zu tragen. Damit soll die auf den Einzelfall bezogene Begründungspflicht im Interesse des Eigentumsschutzes zur Verhältnismäßigkeit der Gebietsbestimmung beitragen.“

18

§ 556 g Abs. 3 BGB ist daher im konkreten Fall nicht anwendbar. Andere Anspruchsgrundlagen für den von den Klägern geltend gemachte Auskunftsanspruch sind nicht ersichtlich.

19

c) Es kommt daher nicht mehr darauf an, ob § 556 d und g BGB an sich verfassungsgemäß sind – was die Beklagte verneint –, was nach der Entscheidung des BVerfG v. 24.06.2015 – 1 BvR 1360/15 wegen des Subsidiaritätsgrundsatzes zunächst von den Fachgerichten zu prüfen ist, und vom LG Berlin in seiner Entscheidung v. 29.03.2017 – 65 S 424/16 mit ausführlicher Begründung bejaht wurde (Rn. 12–49).

20

3) Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

21

4) Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet sich auf § 709 ZPO.

22

5) Die Berechnung des Streitwerts erfolgte gemäß §§ 3–5 ZPO, 41 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 GKG analog. Die Kläger machen im Ergebnis Auskunftsansprüche geltend, um anscheinend danach die von Ihnen behauptete monatliche Überzahlung von € 483,- zurückzuverlangen. Das Gericht hält daher in analoger Anwendung von § 41 Abs. 5 S. 1 Alt 1 GKG den Jahresbetrag der monatlichen Überzahlung für zutreffend. Das sind $12 \times € 483,-$, mithin € 5.796,-. § 9 ZPO ist nicht anzuwenden.