



Haus und Grund informiert:

Amtsgericht München kippt Mietpreisbremse

Das heute verkündete Urteil des AG München in einem von Haus + Grund München geführten Musterprozess hat der Mietpreisbremse in Bayern ein vorzeitiges Ende bereitet. Mit der Mieterschutz-Verordnung vom 10.11.2015 wollte die Bayerische Staatsregierung die Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen auf maximal 10% über der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen. Diese Verordnung sollte zunächst für 5 Jahre in 138 Städten und Gemeinden in Bayern gelten.

Haus + Grund München hatte diese Verordnung von Anfang an für nichtig gehalten, weil sie mangels ausreichender Begründung gegen die strengen Vorgaben verstößt, die der Bundesgesetzgeber den Ländern bei Erlass einer solchen Verordnung auferlegt hat (§ 556d BGB). Darüber hat die Bayerische Hausbesitzerzeitung bereits im Dezember 2015 ausführlich berichtet. Dieser Auffassung hat sich in dem von Haus + Grund München geführten Popularklageverfahren der Bayerische Verfassungsgerichtshof mit Urteil vom 04.04.2017 (siehe

BHZ Mai 2017) und jetzt auch das AG München angeschlossen.

Der Sachverhalt

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war die Klage des Mieters einer Wohnung in der Maxvorstadt mit dem Ziel, die Rückzahlung von nach seiner Meinung zu viel gezahlter Miete zu erreichen, weil diese um mehr als 10% über der ortsüblichen Miete läge.

Die Parteien vereinbarten für die luxuriöse 100qm – Wohnung eine (für solche Objekte übliche) Nettokaltmiete von € 2.000,- d.h. € 20/qm. Weil der Münchner Mietspiegel für diese Wohnung aber lediglich eine Miete von € 13,78/qm ausweist, war der Mieter der Auffassung, die Miete hätte lediglich € 1.516,- d.h. € 15,16/qm (€ 13,78/qm + 10%) betragen dürfen. Mit der Klage wollte der Mieter die Rückzahlung der nach seiner Meinung bisher zu viel gezahlten Miete i.H.v. monatlich € 484,- und eine künftige Reduzierung der Miete auf € 1.516,- erreichen. Das AG München hat die Klage abgewiesen, weil die bayerische

Mietpreisbremse-Verordnung nicht wirksam zustande gekommen und somit nicht anwendbar ist. Daher musste sich der Vermieter bei der Neuvermietung der Wohnung nicht an die Bestimmungen der Mietpreisbremse halten (AG München, Urteil v. 21.06.2017, 414 C 26570/16).

Mietpreisbremse ist mangelhaft begründet

Der Bundesgesetzgeber hat den Ländern aus verfassungsrechtlichen Gründen eine strenge und detaillierte Begründungspflicht auferlegt, da die Begrenzung der Neuvertragsmieten einen weit stärkeren Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) darstellt, als die reduzierte Kappungsgrenze von 20% auf 15% bei der Erhöhung von Bestandsmieten. Diese Begründungspflicht ist nicht nur zwingend; sie muss auch detailliert für jede einzelne Gemeinde erfolgen, d.h. aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen in jeder einzelnen in die Verordnung aufgenommenen Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Auf

diese Weise soll die Entscheidung der Landesregierung für den Bürger nachvollziehbar gemacht werden (so die Gesetzesbegründung: BT-Drs.18/3121 S.30). Nach diesen Vorgaben des Bundesgesetzgebers müsste der Begründung der Mieterschutz-Verordnung zu entnehmen sein, aufgrund welcher konkreter Kriterien eine bestimmte Gemeinde in die Gebietskulisse aufgenommen worden ist. Als Kriterien kommen zunächst die § 556d Abs.2 S.3 BGB ausdrücklich genannten Sachverhalte in Frage:

- Die Mieten steigen in der Stadt/ Gemeinde deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt
 - Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt deutlich den Bundesdurchschnitt
 - Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit der erforderliche Wohnraum geschaffen wird
 - Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage
- Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Eine Mietpreis-

bremse kann daher auch auf andere vergleichbare Kriterien (z.B. Wohnungsversorgungsquote, Wohnungsüberhang/-Defizit) gestützt werden. Die Begründung der bayerischen Verordnung enthält dazu insgesamt 11 Kriterien, wobei jeder in die Gebietskulisse aufgenommenen Gemeinde die für sie maßgeblichen Kriterien hätten zugeordnet werden müssen.

Dies ergibt sich zwingend aus der Formulierung der Ermächtigungsgrundlage (§ 556d Abs.2 BGB), wonach sich aus der Begründung ergeben muss, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Diese Fokussierung auf den Einzelfall zeigt, dass für jede Gemeinde gesondert zu prüfen und zu begründen ist, aus welchen konkreten Gründen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (so Blank, WuM 2014 S.646).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND
MÜNCHEN