



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Bremsversagen – Gerichte kippen Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist gescheitert“ erklärte Bundeskanzlerin Angela Merkel auf einer Veranstaltung in Koblenz. Besser sei es, neue Wohnungen zu bauen. Diese Erkenntnis deckt sich mit den Erfahrungen aller Bundesländer. Eine Erfahrung, die auch viele europäische Nachbarländer bereits vor Jahren gemacht und die Mietpreisbremse in ihren Ländern wieder abgeschafft haben. Auch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben die Abschaffung beschlossen.

In Bayern ist die Mietpreisbremse zwar auch gescheitert – aber nicht an der politischen Vernunft, sondern an juristischen Hürden. Weil die Bayerische Staatsregierung die Vorgaben missachtet hat, die ihr der Bundesgesetzgeber für den Erlass einer solchen Verordnung auferlegt hat, hat das **AG München** die Verordnung mit Urteil v. 21.06.2017 für nicht anwendbar erklärt.

Haus + Grund München hatte diese Verordnung von



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

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 Haus-

besitzerzeitung bereits im Dezember 2015 ausführlich berichtet. Dieser Auffassung hat sich dann in dem von Haus + Grund München geführten Popularklageverfahren der **Bayerische Verfassungsgerichtshof** mit Urteil v. 04.04.2017 angeschlossen. Das **AG München** hat diese Argumentation aufgegriffen und die Bayerische Verordnung für nicht anwendbar erklärt – ebenso das **AG Hamburg** das dann die Hamburger Verordnung für unwirksam erklärt hat.

Jetzt hat das **LG Berlin** die Mietpreisbremse in dem neuesten Urteil v. 19.09.2017 sogar generell für verfassungswidrig gehalten – es bestünden erhebliche Zweifel, ob ein derart starker Eingriff in die freie Preisbildung durch eine staatliche Preisfestsetzung überhaupt gerechtfertigt ist.

Der Sachverhalt in München

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.



(v.l.n.r.): Reihe vorne: RA Harald Spöth, RA Michael Koch – stellvert. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender Haus + Grund München, RAin Ariane Schlegel, RAin/StBin Agnes Fischl, RAin Claudia Finsterlin, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Martina Westner, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, RA Simon Koch, RA Detlef Sterns, RA Francesco di Pace; Reihe mitte: RAin Andrea Nasemann, RA Georg Hopfensperger, RAin Birgit Noack, RAin Kathrin Gerber, Dipl.-Ing. Andreas Heisler, RA Martin Sauer, RA Stefan Spangenberg, RA Bernhard Stocker, Dipl.-Arch. Andrea Lange; Reihe hinten: RA Dr. Benjamin Merkel, Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann, RAin Astrid Congiu-Wehle

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 Gebietskulisie 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 Mietpreisbremse 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 Gebietskulisie 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).

Nur statistisch gesicherte Tatsachen zählen

Die Begründung muss somit statistisch gesicherte, nachprüfbare Tatsachen enthalten, warum in der jeweiligen Gemeinde eine Mietpreisbremse gelten soll (so Schmidt-Futterer, Mietrecht 12.Auflage 2015, RN 39 zu § 556d BGB).

Beispiel:

Der Begründung muss zu entnehmen sein, dass für die Gemeinde A die Kriterien 1,4,7,10,11; für die Gemeinde B die Kriterien 2,4,7,8; für die Gemeinde C die Kriterien 1,3,5 usw. maßgeblich waren.

Nur dann ist für den Bürger ersichtlich, aufgrund welcher Kriterien seine Gemeinde in die Gebietskulisie aufgenommen worden ist; und nur dann kann der Bürger im Streitfalle konkretes Datenmaterial anfordern und substantiiert vortragen, warum nach seiner Auffas-

sung die materiellen Voraussetzungen für die Aufnahme seiner Gemeinde in die Gebietskulisie nicht vorliegen haben (Lehmann-Richter, WuM 2015 S.211).

Bayerische Verordnung missachtet Bundesrecht

Unter Missachtung dieser Anforderungen enthält die Begründung der bayerischen Verordnung lediglich eine pauschale Auflistung von 11 Kriterien und eine Nennung der insgesamt 137 betroffenen Städte und Gemeinden – ohne Zuordnung bestimmter Kriterien zu bestimmten Städten/Gemeinden.

Daraus ist für den Bürger nicht nachvollziehbar, aufgrund welcher Kriterien seine Gemeinde in die Gebietskulisie aufgenommen worden ist.

So ist z.B. weder aus der Verordnung noch aus deren Begründung ersichtlich, ob für eine Großstadt wie München andere Kriterien maßgeblich waren, als für kleine Gemeinden mit wenigen 1.000 Einwohnern. War in der Gemeinde Fahrendhausen bei Dachau oder in der Gemeinde Schondorf am Ammersee ein überdurchschnittlich starker Mietanstieg maßgeblich? Oder beruht die Aufnahme dieser Gemeinden auf einer hohen Mietbelastungsquote? Oder war es dort vielleicht nur der Wunsch des Bürgermeisters oder Gemeinderats, in die Gebietskulisie aufgenommen zu werden, um bei Mietern bei der nächsten Wahl punkten zu können? All diese Fragen lässt die Verordnung offen und verstößt damit gegen die gesetzliche Begründungspflicht.

Aufnahme durch „Zuruf“

Nach den Haus + Grund München vorliegenden Informationen wurde die Mehrzahl der Städte/Gemeinden nicht aufgrund von statistisch gesicherten Tatsachen, sondern schlichtweg „auf Zuruf“ in den Katalog der Städte und Gemeinden aufgenommen, nachdem bei ihnen angefragt worden ist, ob sie auch eine Mietpreisbremse wollen. Daraus resultiert auch die hohe Zahl von insgesamt 137

Städten und Gemeinden, während in anderen Bundesländern nur einige wenige Großstädte und Ballungsgebiete in die Landesverordnungen aufgenommen wurden.

Verordnung ist nichtig

Da es sich bei der Begründungspflicht des § 556d BGB weder um eine „Kann“ – noch um eine „Soll“ – Vorschrift handelt, sondern aufgrund der Formulierung („muss“) um eine für die Wirksamkeit der Verordnung zwingende Voraussetzung, muss der vorliegende Verstoß gegen die Begründungspflicht zur Nichtigkeit der Verordnung führen. Andernfalls würde sich die Frage stellen, welchen Sinn und Zweck bundesgesetzliche Vorgaben haben, wenn sie von den Ländern folgenlos missachtet werden dürfen.

25 JAHRE VERMIETER-LEXIKON

Der Bestseller in Neuauflage – mit 12.000 Gerichtsentscheidungen



Seit Erscheinen der 1. Auflage im Januar 1992 ist das Vermieter-Lexikon einer der meistverkauften Ratgeber für Vermieter und der Bestseller der Haufe-Mediengruppe.

Die 1. Auflage umfasste gerade mal 350 Seiten; die sechste erschienene 15. Auflage 1.040 Seiten. Darin spiegelt sich die Verkomplizierung des Mietrechts in den letzten 25 Jahren wieder.

260 Stichwörter von A (wie Abmahnung) über L (wie Legionellenprüfung) und R (wie Rauchmelder) bis Z (wie Zahlungsverzug) ermöglichen dem Leser ein schnelles Auffinden von praxisgerechten Antworten auf alle wichtigen Rechtsfragen des Alltags. Insgesamt enthält die Neuauflage ca. 12.000 wichtige Gerichtsentscheidungen zum Mietrecht; ferner einen kostenlosen Online-Zugang zu Musterbriefen, Verträgen, Formularen sowie Gesetzen und Verordnungen. Alle Dokumente sind gebührenfrei nutzbar: einfach anklicken und herunterladen.

Bibliografische Daten:
Vermieter-Lexikon, 15. Auflage 2017
Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender, Haus + Grund München
Rechtsanwalt Michael Koch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
1.040 Seiten, € 34,95 incl. Mehrwertsteuer und Online-Zugang zzgl. Versandkosten
ISBN 978-3-648-09378-8 Haufe Mediengruppe Freiburg München, www.haufe.de



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

- über **32.000 Mitglieder** mit mehr als 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen in München und Umgebung
- **kostenfreie Rechts- und Steuerberatung rund um die Immobilie** durch 22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- **Bau-, Modernisierungs- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen** durch erfahrene Architekten und Energieberater
- telefonische **Beratungshotline**
- **Bewertung von Immobilien** nach der Erbschaftsteuerreform
- Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen, Musterbriefe für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen, Mieter-Selbstauskunft, Modernisierungsankündigungen etc.

Alle Mietverträge und Musterbriefe online im Internet

- online am PC ausfüllen, herunterladen und ausdrucken – mit Erläuterungen – immer auf dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung – kostenloser Test und weitere Infos unter www.hug-m.de

Neuer Mitgliederservice:

- **Mieter-Bonitätsprüfung online am PC** mit der Datenbank der Bürgel Gruppe (ca. 39 Mio. Daten)
- **Ergebnis in wenigen Minuten** – auch für private Vermieter
- **10,- € pro Abfrage**
- **Mitgliederbeitrag ab € 60,- jährlich**, einschließlich monatlich erscheinender Fachzeitschrift

Wir senden Ihnen gerne unsere umfangreiche Informationsbroschüre zu.

Auszeichnung für HAUS + GRUND MÜNCHEN



v.l.: Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

	Haus & Grund Verein	Zuwachs	Mitglieder am 1.1.2017
1	München (Bayern)	1120	31260
2	Stuttgart (Württemberg)	509	20449
3	Heilbronn (Württemberg)	317	5427
4	Düsseldorf (Rheinland)	276	16291
5	Frankfurt am Main (Hessen)	247	9568
6	Augsburg (Bayern)	193	6174
7	Bad Oldesloe (Schleswig-Holstein)	188	2669
8	Rosenheim (Bayern)	181	4751
9	Dortmund (Nordrhein u. Westfalen)	179	8147
10	Wetter (Westfalen)	171	1019

Zum 10. Mal in Folge wurde der Haus- und Grundbesitzerverein München als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Zahl der Mitglieder um 1120 auf insgesamt 31260 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. Haus + Grund München hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde der Verein am 12. Mai 2017 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Verein des Jahres ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.