

RECHT UND STEUERN

Wenn die Mietpreisgrenzen bröckeln

In mehreren Ländern mehren sich Zweifel an Verordnungen

FRANKFURT, 31. Juli. Die Mietpreisbremse ist verfassungsrechtlich stark umstritten. Darüber wird demnächst das Bundesverfassungsgericht befinden. Zweifelhaft ist aber auch, ob die regional erlassenen Mietpreisbegrenzungsverordnungen wirksam sind. Mittlerweile halten Gerichte in mehreren Bundesländern solche Regelungen mangels ausreichender Begründung für unwirksam.

Die Mietpreisbremse gilt nur dort, wo eine Landesregierung mittels Rechtsverordnung Gebiete mit angespannter Wohnungslage bestimmt hat. Das bedeutet: ohne Rechtsverordnung keine Mietpreisbremse. Üblicherweise muss eine Rechtsverordnung nicht gesondert begründet werden. Anders sieht es bei einer Mietpreisbegrenzungsverordnung aus. Der Gesetzgeber verlangt eine öffentlich zugängliche Begründung. Sie muss zwei Punkte beinhalten: Inwiefern liegt ein Gebiet in einem angespannten Wohnungsmarkt? Welche Maßnahmen wird die Landesregierung ergreifen, um in dem jeweiligen Gebiet Abhilfe zu schaffen?

Das Begründungserfordernis ist keine Formalie, sondern steht in engem Zusammenhang mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie des Vermieters. Denn sein Recht, die Miete für seine Immobilie frei zu bestimmen, wird durch die Mietpreisbremse empfindlich eingeschränkt. Nach überwiegender Auffassung kann gegen eine Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht im Verwaltungsrechtsweg vorgegangen werden. Der Rechtsschutz findet vor den Zivilgerichten statt. Beruft sich der Mieter im Prozess gegen den Vermieter darauf, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstoße, muss das Gericht auch prüfen, ob die zugrunde liegende Mietpreisbegrenzungsverordnung wirksam ist - zumindest dann, wenn der Vermieter die Wirksamkeit im Prozess substantiiert rügt.

Auf diese Weise haben schon drei Gerichte die jeweilige Mietpreisbegrenzungsverordnung für unwirksam gehalten: Nach Auffassung des Landgerichts (LG) München (Az.: 14 S 10058/17) ist die Bayrische Mietpreisbegrenzungsverordnung mangels ausreichender Begründung unwirksam; denn sie enthalte nur abstrakte Angaben ohne konkrete Tatsachenbefunde. Nach Auffassung des LG Frankfurt (Az.: 2-11 S 183/17) ist die Hessische Mietpreisbegrenzungsverordnung wegen Begründungsmängeln unwirksam. Denn zum Zeitpunkt des konkreten Mietvertragsabschlusses habe nur der Entwurf einer Begründung vorgelegen. Zuletzt hat das LG Hamburg (Az.: 333 S 28/17) nachgezogen und die Mietpreisbegrenzungsverordnung in Hamburg für unwirksam erklärt. Zum Zeitpunkt des konkreten Mietvertragsabschlusses habe es an einer der Öffentlichkeit zugänglichen Begründung gefehlt. Die betroffenen Landesregierungen waren nicht in der Lage, die Mietpreisbremse juristisch sauber umzusetzen.

Diese Gerichtsentscheidungen sind in Prozessen zwischen den jeweiligen Mietvertragsparteien ergangen. Daher gelten sie auch nur für diese. Die jeweilige Mietpreisbegrenzungsverordnung ist also nicht mit Wirkung für das gesamte Bundesland für unwirksam erklärt worden. Dennoch ist damit zu rechnen, dass andere Gerichte entsprechend entscheiden. Und auch die Mietpreisbegrenzungsverordnungen anderer Bundesländer werden über kurz oder lang auf dem Prüfstand stehen. Die Rechtsentwicklung ist also nicht abgeschlossen.

Schließlich ergibt sich eine weitere Frage: Können die jeweiligen Landesregierungen den Begründungsmangel heilen, indem sie eine ordnungsgemäße Begründungen nachschieben? Dies haben mittlerweile Hamburg und Hessen getan. Eine rückwirkende Heilung kommt aus rechtsstaatlichen Gründen nicht in Betracht. Aber auch eine Heilung mit Wirkung für die Zukunft ist problematisch. Die zitierten Gerichtsurteile haben dies zwar offengelassen, weil es in dem jeweiligen

Fall nicht darauf ankam. Aber Stimmen in der Literatur halten eine solche Aufspaltung - erst Verordnung, später Begründung - für unzulässig. Dann müsste in dem jeweiligen Bundesland eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen werden - mit dann ordnungsgemäßer Begründung.

JOACHIM WICHERT.

Der Autor ist Rechtsanwalt bei aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbH.