



Mietpreisbremse: In Baden-Württemberg jetzt unwirksam

- 1. Die von der Landesregierung Baden-Württemberg am 29.09.2015 erlassene Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW, GBl. 2015, 852) ist mangels ordnungsgemäßer Begründung formell rechtswidrig und deshalb nichtig.**
- 2. Die formelle Rechtswidrigkeit der Verordnung ergibt sich jedenfalls daraus, dass die Begründung nicht veröffentlicht wurde.**

Problem/Sachverhalt:

Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete setzt eine Umsetzung durch die jeweilige Landesregierung voraus. Sie muss eine Verordnung erlassen, in die die Gemeinden aufzunehmen sind, in denen die Begrenzung gelten soll. Aufzunehmen sind Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. 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. Die Besonderheit besteht darin, dass die Landesverordnung begründet werden muss. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Mit den formellen Voraussetzungen haben sich die Länder erstaunlicherweise sehr schwergetan, so dass reihenweise Gerichte die jeweilige Landesverordnung für unwirksam erklärt haben. Für Baden-Württemberg hat dies zunächst das AG Stuttgart getan, weil die Begründung der Verordnung nicht den Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage entspreche.

Entscheidung:

Das LG Stuttgart bestätigt die Entscheidung. Anders als das Amtsgericht geht es jedoch nicht mehr von einer inhaltlich unzureichenden Begründung aus, da das Land im Berufungsverfahren den Begründungstext zur Verordnung samt einer Anlage mit Daten zu den einzelnen betroffenen Gemeinden vorgelegt hat. Das Landgericht lässt die Wirksamkeit der Verordnung an ihrer fehlenden Veröffentlichung scheitern. Eine Veröffentlichung der Begründung setze voraus, dass diese für den Bürger und die Gerichte öffentlich zugänglich sei. Eine solche Veröffentlichung ist nach Auskunft des Landes nicht erfolgt. Sie sei nur auf Anfrage herausgegeben worden, was aber nicht ausreiche. Eine solche Anfrage setze nämlich regelmäßig voraus, dass der um Auskunft Ersuchende überhaupt um die Existenz der Begründung und um die Chance ihrer Offenlegung im Einzelfall wisse. Zudem sei die Anlage im Regelfall ohne die statistischen Daten zu den einzelnen Gemeinden in der Anlage herausgegeben worden.

Die Daten seien nur mitgeteilt worden, wenn gezielt danach gefragt worden sei. Ohne diese Daten liege aber eine ausreichende Begründung nicht vor. Dass die Daten dem Kreis der Betroffenen nicht ausreichend zugänglich gemacht worden seien, zeige sich im vorliegenden Rechtsstreit auch daran, dass erst in zweiter Instanz habe geklärt werden können, dass eine Begründung mit Daten zu den einzelnen Gemeinden vorliege. Schließlich sei eine Begründung auch nicht durch Veröffentlichung der Antwort des Wirtschaftsministeriums auf eine Kleine Anfrage (LT-Drs 15/7071) erfolgt. Die Antwort enthalte schon deshalb keine ordnungsgemäße Begründung, weil es auch hier an der Angabe von Daten für die einzelnen betroffenen Gemeinden fehle. Ob die Beantwortung einer Kleinen Anfrage eine mögliche Form der Veröffentlichung einer Begründung nach § 556d Abs. 2 BGB sei, erscheine zweifelhaft, Abs. 2 BGB sei, erscheine zweifelhaft, könne aber dahingestellt bleiben.

LG Stuttgart, Urteil vom 13.03.2019 – 13 S 181/18

Quelle: IMR