

## **Hessische Mietenbegrenzungsverordnung nichtig: Grundsatzentscheidung des BGH – wichtige Aussagen auch für andere Bundesländer**

BGH, Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18<sup>1</sup>

Das Urteil scheint auf den ersten Blick nur für das Land Hessen relevant zu sein. Bereits die Leitsätze und noch mehr die ausführliche, äußerst sorgfältige und überzeugende Begründung machen jedoch deutlich, dass es Bedeutung auch für die Mietenbegrenzungsverordnungen anderer Bundesländer haben kann. Dass auch der BGH dies so einschätzt, zeigt die (beabsichtigte) Veröffentlichung des Urteils in der Amtlichen Sammlung BGHZ – in der Praxis des VIII. Senats eine eher seltene Ausnahme. Insbesondere für den Rechtsberater der Vermieter- oder Mieterseite und der Wohnungswirtschaft ist deshalb die – recht anspruchsvolle – Lektüre der Entscheidung sehr zu empfehlen.

### Der Fall:

Der Mieter hat im Mai 2016 eine Wohnung in Frankfurt gemietet. Die Nettomiete beträgt 810 €. Im Oktober 2016 beanstandete der Mieter, die Miete übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10%; die Vereinbarung sei deshalb nach der am 27. November 2015 in Kraft getretenen Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung insoweit unwirksam. Nachdem er im November 2016 die Vermieterin erfolglos u.a. zur Erstattung der seiner Meinung nach für den Monat November zu viel gezahlten Miete aufgefordert hatte, erhob er Klage auf *Rückzahlung von 63,98 €* und auf *Feststellung, dass er nur eine Nettomiete von 746,02 € schulde und die darüberhinausgehende (mietvertragliche) Vereinbarung insoweit unwirksam sei*. Seine Klage hatte in erster Instanz Erfolg. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht mit umfassend begründetem Urteil vom 27. März 2018 die Klage abgewiesen, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache jedoch die Revision zugelassen.<sup>2</sup>

### Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt und die Revision des Mieters zurückgewiesen, weil die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung nichtig ist und die vereinbarte Miete daher die nach dieser Verordnung zulässige Miete nicht überschreitet (§ 556g Abs. 1 Satz 2 BGB).<sup>3</sup> Nichtig ist die Verordnung deshalb, weil die Hessische Landesregierung sie entgegen den (zwingenden) Bestimmungen des § 556d Abs. 2 Satz 5 -7 BGB *bei ihrer Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. November 2015 nicht begründet* hat. Dass das zuständige hessische Ministerium die Verordnungsbegründung erst erheblich später – nicht vor dem Jahr 2017 – allgemein zugänglich gemacht hat, „heilt“ diesen Mangel nicht.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2019, 1029 = WuM 2019, 440 = NZM 2019, 584 = NJW 2019, 2844 (Stand 30. September 2019)

<sup>2</sup> LG Frankfurt, 2-11 S 183/17, 2/11 S 183/17, WuM 2018, 276 = ZMR 2018, 507

<sup>3</sup> Rn. 11

<sup>4</sup> Rn. 14

(1) *Überprüfung der Landesverordnungen zur Dämpfung der Wiedervermietungsmiete (§§ 556d ff BGB) durch die Zivilgerichte*

Einleitend stellt der BGH klar, dass nach der Rechtsprechung sowohl des BVerfG als auch des VIII. Senats des BGH die *Zivilgerichte verpflichtet sind*, in einschlägigen Verfahren die *Vereinbarkeit einer Rechtsverordnung mit höherrangigem Recht zu prüfen und sie im Falle ihrer Unwirksamkeit nicht anzuwenden*.<sup>5</sup> Bei dieser Prüfung ist bereits das Landgericht zu dem zutreffenden Ergebnis gelangt, dass *die Verordnung mangels einer im Zeitpunkt ihrer Bekanntmachung vorliegenden Begründung unwirksam* ist; darauf, ob die Verordnung im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht oder ob u.U. sogar gegen die Bestimmung des § 556d BGB über die Möglichkeit der Mietenbegrenzung durch Landesrecht verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, kommt es daher nicht mehr an.<sup>6</sup>

(2) *Zwingend vorgeschriebene Begründung der Verordnung (§ 556d Abs. 2 Satz 5 - 7 BGB)*

Entgegen der zwingenden Regelung des § 556d Abs. 2 Satz 5 - 7 BGB hat die Hessische Landesregierung die Verordnung vom 26. November 2015 nicht begründet. Die Begründungspflicht ergibt sich nicht nur aus dem insoweit eindeutigen *Wortlaut des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB* („Sie muss begründet werden.“)<sup>7</sup>, sondern ebenso aus der aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen *Zielsetzung des Gesetzgebers*. Bemerkenswert ist dieses Argument des BGH vor allem deshalb, weil er in diesem Zusammenhang mehrfach den Zweck und die Notwendigkeit betont, die mit einer einschlägigen Verordnung verbundene *Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit auf die Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung „sorgsam“ zu überprüfen und nachvollziehbar zu machen*. Konkret geht es um die Darlegung, auf Grund welcher Tatsachenbasis der Ordnungsgeber die betroffenen Gebiete als angespannte Wohnungsmärkte beurteilt und welche Maßnahmen er getroffen hat oder plant, um die Situation zu mildern.<sup>8</sup>

(3) *Die Begründungspflicht als Rechtfertigung des Eingriffs in das Eigentumsrecht des Vermieters*

Auch den Einwand der Revision, die Begründungspflicht diene nur der Erleichterung der Prozessführung des Vermieters und sei lediglich eine Beschreibung des vorangegangenen Erkenntnisprozesses (der Landesregierung) entkräftet der BGH mit dem Hinweis auf die

*Grundrechtsrelevanz der Begründungspflicht, auf die der Gesetzgeber bestanden hat, um den mit der Gebietsausweisung verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters zu rechtfertigen...*

*Die Begründungsverpflichtung dient dem Grundrechtsschutz, indem sie den Ordnungsgeber dazu zwingt, eine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchzuführen und deren*

---

<sup>5</sup> Rn. 15 m.w.N.

<sup>6</sup> Rn. 16

<sup>7</sup> Rn. 20

<sup>8</sup> Rn. 22 ff

*Voraussetzungen zu belegen... Mit Rücksicht auf den in der Gesetzesbegründung ausdrücklich hervorgehobenen Eigentumsschutz soll insbesondere den Wohnungsvermietern die Möglichkeit zur Vergewisserung gegeben werden, ob die Ausweisung ihrer Gemeinde beziehungsweise Gemeindeteils als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist, und warum somit bei einer Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete zwar überschritten werden darf, aber nur um bis zu 10 %.*<sup>9</sup>

*(4) Pflicht zur Veröffentlichung der Begründung: Zeitpunkt und Form der Veröffentlichung*

Das so umschriebene Erfordernis der Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Gebietsausweisung muss deshalb *bereits bei Inkrafttreten der Verordnung* erfüllt sein, und zwar durch öffentliche Bekanntmachung der Begründung; der von der Hessischen Regierung bekannt gemachte *Begründungsentwurf* genügt diesen Anforderungen (selbstverständlich) nicht.<sup>10</sup>

Dabei verkennt der BGH nicht, dass die Pflicht zur Veröffentlichung der Verordnungsbegründung nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich bestimmt ist. Sie folgt jedoch zweifelsfrei aus dem Sinn und Zweck der Begründungspflicht – als bloßes „Internum der Landesregierung“ wäre sie sinnlos und würde *ihrem Zweck der Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Gebietsausweisung* nicht gerecht.<sup>11</sup>

Eine wichtige Klarstellung nimmt der BGH sodann vor, wenn er darauf hinweist, dass die – detaillierte – Regelung des § 556d Abs. 2 Satz 5 - 7 BGB über den Inhalt der Begründung *nicht verlangt*, dass sie *gemeinsam mit dem Verordnungstext* im Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung veröffentlicht wird. Ausreichend ist, dass die Begründung an einer anderen amtlichen Stelle bekannt gemacht wird und dabei gewährleistet ist, dass sie *„für den Regelungsadressaten“ leicht zugänglich* ist.<sup>12</sup>

*(5) Keine Heilung der formellen Mängel durch die nachträgliche Veröffentlichung der Begründung auf der Homepage des zuständigen Ministeriums*

Nach den Feststellungen des Landgerichts hat die Hessische Landesregierung (frühestens) im Jahr 2017, also rd. zwei Jahre nach dem Inkrafttreten der Verordnung, die Begründung auf der Homepage des zuständigen Ministeriums zum Download zur Verfügung gestellt. Den Einwand der Revision, diese Verspätung sein „unschädlich“, weil es allein darauf ankomme, ob die Kriterien für die in der Verordnung genannten Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (tatsächlich) vorgelegen hätten, weist der Senat ein weiteres Mal mit dem Hinweis auf die Zielrichtung des Begründungserfordernisses zurück: Im Hinblick auf die „erhöhte Grundrechtsrelevanz“ der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete von Bestandswohnungen wollte der Gesetzgeber die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Gebietsauswei-

---

<sup>9</sup> Rn. 28, 29

<sup>10</sup> Rn. 31, 32

<sup>11</sup> Rn. 34, 35

<sup>12</sup> Rn. 37

sung sicherstellen, und zwar vom Zeitpunkt ihres Inkrafttretens an – konkret: Für die Parteien eines zu diesem Zeitpunkt abzuschließenden Mietvertrages. Fehlt ihnen *zu diesem Zeitpunkt* die Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung, ist ihnen die vom Gesetzgeber gewollte Nachprüfbarkeit der Gebietsbestimmungen anhand der maßgebenden Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 5 - 7 BGB nicht möglich.<sup>13</sup>

Das Fehlen der nach dem klaren Wortlaut des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB zwingend vorgeschriebenen Begründung der Verordnung – einschließlich ihrer öffentlichen Bekanntmachung – hat die Unwirksamkeit und damit die Nichtigkeit der Verordnung insgesamt zur Folge.<sup>14</sup> Die Klage des Mieters auf Rückzahlung der seiner Auffassung nach überzahlten Miete für den Monat November 2016 und auf die Feststellung, dass er lediglich zur Zahlung einer der Hessischen MietenbegrenzungsV entsprechenden Nettomiete von 746,02 € verpflichtet ist, war nach alledem abzuweisen.

### Leitsätze

Wegen ihrer weit über den entschiedenen Fall und auch über die Grenzen des Landes Hessen hinausreichenden Bedeutung sollen die *Leitsätze* der Entscheidung hier wiedergegeben werden:

*a) Die der jeweiligen Landesregierung obliegende gesetzliche Verpflichtung, den Erlass einer Rechtsverordnung, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, zu begründen (§ 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB), verfolgt in Anbetracht der mit der Gebietsbestimmung verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) den Zweck, die Verhältnismäßigkeit der Gebietsausweisung zu gewährleisten.*

*Mittels der Verordnungsbegründung soll die Entscheidung der jeweiligen Landesregierung insbesondere im Hinblick darauf nachvollziehbar gemacht werden, aufgrund welcher Tatsachen sie die von ihr ausgewiesenen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt hat und welche Begleitmaßnahmen sie plant, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen.*

*b) Eine im maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung lediglich im Entwurfsstadium verbliebene Begründung wird weder dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB noch dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses gerecht.*

*c) Der Zielrichtung des Begründungserfordernisses genügt es ebenfalls nicht, wenn der Verordnungsgeber die dem Begründungsgebot innewohnende Verpflichtung, die Verordnungsbegründung in zumutbarer Weise an allgemein zugänglicher Stelle amtlich bekannt zu machen, erst nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung erfüllt.*

*d) Nach diesen Maßgaben ist die am 27. November 2015 in Kraft getretene Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Hessische Mietenbe-*

---

<sup>13</sup> Rn. 40

<sup>14</sup> Rn. 42

*grenzungsverordnung) vom 17. November 2015 (GVBl. S. 397) nichtig, weil sie mit der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar ist.*

*e) Der zur Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 führende Begründungsmangel ist durch die nachträgliche Veröffentlichung der Verordnungsbegründung nicht rückwirkend geheilt worden.*

Anmerkungen:

(1) *Auslegung des § 556d Abs. 2 Satz 5 – 7 BGB nach Wortlaut, Sinn und Zweck der Regelung, Willen des Gesetzgebers und verfassungsrechtlichen Aspekten*

(a) Die Entscheidung und ihre Begründung überzeugen vor allem durch die geradezu schulmäßige, klare und nachvollziehbare Auslegung der Regelung des § 556d Abs. 2 Satz 5 – 7 BGB, insbesondere auch hinsichtlich der Bedeutung der Begründungspflicht. Der *Wortlaut des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB* lässt keinen Zweifel, dass die Verordnung zu begründen ist, und das heißt im Klartext: Nicht irgendwo oder erst irgendwann nach dem Erlass und Inkrafttreten der Verordnung, sondern *zeitgleich mit ihrem Inkrafttreten*. Weshalb bei einer derart klaren Rechtslage das zuständige Ministerium auf die „synchrone“ Veröffentlichung der Begründung verzichtet hat, erschließt sich dem Betrachter nicht. Denn es lag auf der Hand, dass die Begründung kein Selbstzweck oder, wie der BGH es formuliert hat, kein bloßes „Internum“ der Landesregierung sein soll.

(b) Als weiteres Auslegungskriterium zieht der BGH den *Sinn und Zweck der Begründungspflicht* heran. In diesem Zusammenhang – und auch das ist sehr bemerkenswert – weist der VIII. Senat wiederholt auf die *Grundrechtsrelevanz* einer gesetzlichen Mietenbegrenzung<sup>15</sup> und den damit verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters<sup>16</sup> hin. Bedeutsam sind diese Ausführungen vor allem auch deshalb, weil die *Pflicht zur Begründung* einer Rechtsverordnung in der betreffenden Verordnungsermächtigung eher die Ausnahme ist und deshalb hier die – durch einen Blick in die Gesetzesmaterialien bestätigte – Annahme nahe liegt, dass der Gesetzgeber dieser Bestimmung nicht lediglich eine deklaratorische, sondern eine *konstitutive, also rechtsbegründende Bedeutung* beigemessen hat. Diesem Ziel wird das Vorgehen der Hessischen Landesregierung nicht annähernd gerecht.

(c) Wenn der VIII. Senat wie hier die *verfassungsrechtliche Relevanz* einer gesetzlichen Bestimmung oder einer gerichtlichen Entscheidung, im Wohnraummietrecht insbesondere im Hinblick auf Art. 14 GG und seine Bedeutung für den konkreten Fall, betont, wäre es verfehlt, solche Aussagen als verfassungsrechtliche „Lyrik“ abzutun und zu unterschätzen. Es handelt sich dabei durchweg um ein *gewichtiges Argument für die verfassungsrechtlich gebotene Auslegung einer Bestimmung im konkreten Fall* – so auch hier. Noch deutlicher und über-

---

<sup>15</sup> Rn. 28, 30, 40

<sup>16</sup> Leits. a), Rn. 22, 28, 29

zeugender als in dieser weitreichenden Entscheidung lässt sich das Gebot verfassungskonformer Auslegung einer grundrechtsrelevanten Vorschrift kaum darstellen.

*(2) Mögliche Auswirkungen für andere Bundesländer*

Die umfassende Prüfung der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung durch den BGH und die eingehende, sehr grundsätzliche Begründung der Unwirksamkeit der Verordnung legen es nahe, auch die entsprechenden Verordnungen anderer Bundesländer daraufhin zu überprüfen, ob sie den detaillierten Vorgaben des § 556d Abs. 2 BGB entsprechen. Dazu sind bislang folgende Entscheidungen verschiedener Berufungsgerichte ergangen:

(a) Das *LG Stuttgart* hat mit Urteil vom 13. März 2019<sup>17</sup> die *Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015* für unwirksam erklärt, weil es an einer ordnungsgemäßen Veröffentlichung der Begründung im Sinne von § 556 Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB fehlt. Dass die Landesregierung auf Anfrage jeweils die Begründung herausgegeben habe, ersetze nicht die ordnungsgemäße, also allgemein zugängliche Veröffentlichung.<sup>18</sup>

(b) Für *Bayern* hat das *LG München* mit Urteil vom 6. Dezember 2017<sup>19</sup> die Bayerische Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015 für unwirksam erklärt und dazu folgenden Leitsatz formuliert:

*1. Eine Verordnung, die gegen das Begründetheitserfordernis des § 556d Abs. 2 BGB verstößt, weil nicht für jede einzelne Gemeinde anhand der Begründung nachvollzogen werden kann, warum diese in den Schutzbereich des § 556d Abs. 1 BGB aufgenommen wurde, ist nichtig.*

*2. Die Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern leidet an einem Begründungsmangel.*

*3. Dieser Verfahrensverstoß und die sich daraus ergebende Folge der Nichtigkeit können nicht nachträglich durch die nachgeschobene Begründung des Verordnungsgebers geheilt werden.*

(c) Die *65. Zivilkammer des LG Berlin* hat die Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Urteil vom 29. März 2017<sup>20</sup> bejaht und insbesondere auch die Veröffentlichung der Verordnung einschließlich der Begründung auf der Homepage des Abgeordnetenhauses als formell ordnungsgemäß angesehen. Der betreffende Leitsatz lautet:

*b) Die Mietenbegrenzungsverordnung genügt den formellen Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage. Sie ist am 1. Juni 2015, damit innerhalb der zeitlichen Grenze nach § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB, Art. 4 MietNovG in Kraft getreten. Sie ist gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB begründet worden; aus der Begründung der Verordnung ergeben sich die Tatsachen, aus denen der Berliner Senat auf das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes für das gesamte Gemeindegebiet schließt (vgl. Ver-*

<sup>17</sup> 13 S 181/18, NZM 2019, 290 = NZM 2019, 290 = WuM 2019, 257 = ZMR 2019, 347 = DWW 2019, 176

<sup>18</sup> aaO Rn. 24 ff

<sup>19</sup> 14 S 10058/17, WuM 2018, 32 = ZMR 2018, 48 = NJW 2018, 407 = NZM 2018, 83

<sup>20</sup> 65 S 424/16, WuM 2017, 266 = . Grundeigentum 2018, 1396 = NZM 2017, 332 = ZMR 2017, 644

*ordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB v. 28.04.2015, Begründung veröffentl. <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf>, dort S.4ff.) und welche Maßnahmen er ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen (VO-Begründung, S. 11ff.).*

In einem Urteil vom 20. Juni 2018<sup>21</sup> hat sich die 64. Zivilkammer dieser Entscheidung angeschlossen.

Beuermann hat in einer Besprechung des BGH-Urteils vom 17. Juli 2019<sup>22</sup> bezweifelt, ob es sich bei der in den beiden genannten Urteilen der 65. und der 64. Zivilkammer des LG Berlin als formell wirksam angesehenen Veröffentlichung unter der genannten Internet-Adresse „um eine in zumutbarer Weise an allgemein zugänglicher Stelle veröffentlichte Bekanntmachung“ handelt. Seine Bedenken begründet Beuermann mit dem Umstand, dass diese Internet-Adresse für das Abgeordnetenhaus bestimmt ist. Es sei für den Wohnungsvermieter nicht erkennbar, wo die Begründung abzurufen ist, und das gelte „nicht nur für den Rentner, der mit dem Internet nichts anzufangen weiß“.

Diese Bedenken teile ich nicht. Legt man den vom VIII. Senat regelmäßig als Maßstab für die formelle Prüfung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305c, 307 Abs. 1 Satz 2 BGB), von Willenserklärungen oder sonstigen Mitteilungen einer Mietvertragspartei (z.B. Kündigungen, Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen) genannten *verständigen und redlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieter*<sup>23</sup> (der sog. „Karlsruher Mieter“) an, so dürften keine durchgreifenden Zweifel an der Bejahung der allgemeinen Zugänglichkeit der Verordnung und ihrer Begründung bestehen; „notfalls“ könnte der Interessierte auch Hilfe aus dem Familienkreis, einem Mieterverein oder etwa von Haus und Grund in Anspruch nehmen. Bei der Eingabe der Worte „*Mietenbegrenzungsverordnung Berlin*“ ohne jeden weiteren Zusatz im Internet-Adressenfeld stößt man bereits an der ersten Stelle auf die angegebene Homepage, und bei einem Click auf die Überschrift öffnet sich eine Seite mit dem Text der Verordnung und der vollständigen Begründung (insgesamt 18 Seiten). Das dürfte genügen.

Die 67. Zivilkammer des LG Berlin hat in drei Entscheidungen unter anderen Gesichtspunkten (z.B. Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes, Art. 3 GG) die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung als mit dem GG unvereinbar angesehen und diese Verfahren deshalb dem BVerfG zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des § 556 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB vorgelegt. Das BVerfG hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019<sup>24</sup> alle drei Vorlagen als unzulässig bezeichnet und die in einem der drei Verfahren von der Vermieterin eingelegte Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen.

---

<sup>21</sup> 64 S 199/17, WuM 2018, 502 = Grundeigentum 2018, 1396

<sup>22</sup> Grundeigentum 2019, 1004

<sup>23</sup> so z.B. Urteil vom 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17, WuM 2019, 92 = Grundeigentum 2019, 248 = NZM 2019, 253 = ZMR 2019, 328 = NJW-RR 2019, 721, Rn. 18

<sup>24</sup> 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Grundeigentum 2019, 1097 = WuM 2019, 510 = DWW 2019, 247

(d) Auch die *Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015* ist mangels einer ordnungsgemäßen – konkret: einer rechtzeitigen – Begründung unwirksam (Urteil des *LG Hamburg* vom 14. Juni 2018<sup>25</sup>). Die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Verordnung vorliegende lediglich *interne* Begründung ersetzte die notwendige öffentliche Bekanntmachung (selbstverständlich) nicht.

Leitsatz:

1. Die Hamburgische "Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (MietpreisbegrenzungsVO)" ist nicht rechtzeitig ordnungsgemäß begründet worden und deshalb unwirksam.

2. Das Begründungserfordernis ist in der so genannten "Mietpreisbremse" nach § 556d BGB vom zuständigen Bundesgesetzgeber im Rahmen der Ermächtigung der Landesgesetzgeber ausdrücklich festgeschrieben.

3. Der hamburgische Landesgesetzgeber hat die Verordnung deswegen nicht rechtzeitig begründet, weil zum Zeitpunkt ihres Erlasses nur eine interne Begründung existierte.

4. Die Begründung der Mietpreisbegrenzungsverordnung hat die Hamburger Bürgerschaft erst nach Abschluss des Mietvertrages der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dieses Nachschieben einer Veröffentlichung der Begründung heilt den Mangel der Verordnung jedenfalls nicht rückwirkend.

(e) Für die *anderen Bundesländer* sind einschlägige LG-Urteile bislang nicht veröffentlicht.<sup>26</sup>

Auswirkungen für die Praxis

Angesichts der zahlreichen Mängel, die den genannten Bundesländern beim Erlass von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach § 556d BGB unterlaufen sind, dürfte es sich für die Praxis auch in den anderen Bundesländern empfehlen, im konkreten Fall genau zu prüfen, ob die – insbesondere vom BGH detailliert dargelegten – Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer einschlägigen Verordnung im eigenen Bundesland vollständig erfüllt sind.

Für den *Gesetzgeber des BGB* bleibt allerdings zu überlegen, ob die Zahl der „negativen“ Urteile der Instanzgerichte in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg und Hessen und nunmehr auch des BGH Anlass für eine klarere Fassung einer Norm sein sollte. In § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB hätte sich beispielsweise ein zweiter Halbsatz – etwa: „die Begründung ist zu veröffentlichen“ – empfohlen.

---

<sup>25</sup> 333 S 28/17, WuM 2018, 498 = ZMR 2018, 671 = NZM 2018, 745 = NJW-RR 2018, 1358

<sup>26</sup> juris-Recherche vom 30. September 2019