

ZfIR 2017, A 4

AG München: Zur Anwendung der Mieterschutzverordnung München

Die Mieterschutzverordnung ist nach einem nicht rechtskräftigen Urteil des AG München vom 21. 6. 2017 wegen Verstoßes gegen die Begründungspflicht jedenfalls für München im konkreten Verfahren nicht anwendbar.

Das AG München traf ein – nicht rechtskräftiges – Urteil zur sogenannten Mietpreisbremse **AG München, Urt. v. 21. 6. 2017 – 414 C 26570/16**) und erklärte diese im konkreten Verfahren wegen Verstoßes gegen die Begründungspflicht für nicht anwendbar.

ZfIR 2017, A 5

Die Kläger sind seit 15. 6. 2016 Mieter einer Dreieinhalb-Zimmerwohnung. Mit Schreiben des Mietervereins vom 12. 9. 2016 rügten die Kläger gegenüber der beklagten Vermieterin einen Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse und verlangten aufgrund der mit der Mietrechtsnovelle 2015 neugeschaffenen Regelung Auskunft von ihr über die vorherige Grundmiete. Dies lehnte die Vermieterin ab. Daraufhin erhoben die Mieter Klage zum AG München.

Der zuständige Richter wies die Klage als unbegründet ab. Die Mieter können keine Auskunft von der Vermieterin über die vorherige Grundmiete verlangen.

Ein Auskunftsanspruch setze voraus, dass die betreffende Wohnung in einem Gebiet liege, für das die Regelungen über die Mietpreisbremse anwendbar seien. Das Gericht ist der Auffassung, dass die Vorschriften zur Zulässigkeit der vereinbarten Miete in der Mieterschutzverordnung vom 10. 11. 2015, in Kraft seit 1. 1. 2016, für Wohnungen, die in der München belegen sind, im konkreten Verfahren nicht anwendbar seien, da diese Verordnung insoweit mit Bundesrecht unvereinbar sei. Nach Auffassung des Richters gibt es keine bindenden Vorschriften über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete im Sinne der Mietpreisbremse.

Nach den bundesgesetzlichen Vorgaben müsse sich aus der Begründung der Verordnung ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Gerade für München als der größten Kommune Bayerns scheint eine transparente Begründung notwendig. § 556d Abs. 2 BGB erfordert daher eine Einzelfallbewertung und die Darlegung der Tatsachen, die zur Bewertung der Landesregierung geführt haben. Welche Tatsachen für München als dem größten und wichtigsten Mietmarkt Bayerns in die Bewertung der Landesregierung eingeflossen sind, lässt sich der Verordnungsbegründung nicht entnehmen, so das Urteil. Die Begründung der Staatsregierung lege lediglich abstrakt die Kriterien dar, nach denen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes ermittelt wurde.

In zwei weiteren Urteilen des AG München wurde die Mieterschutzverordnung dagegen auch für München angewendet. Eines dieser Verfahren ist bereits rechtskräftig. Vier weitere Verfahren sind derzeit noch anhängig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 46/17 vom 22. 6. 2017)