



Pressemitteilung vom 21.06.2017

Mieterschutzverordnung für München

Die Mieterschutzverordnung, in Kraft seit 01. Januar 2016, ist nach einem nicht rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts München vom 21. Juni 2017 wegen Verstoßes gegen die Begründungspflicht jedenfalls für München im konkreten Verfahren nicht anwendbar.

Heute verkündete ein Richter am Amtsgericht München ein - nicht rechtskräftiges - interessantes Urteil zur sogenannten Mietpreisbremse:

Die Kläger sind seit 15.06.2016 Mieter einer Dreieinhalb-Zimmerwohnung in der Erzgießereistraße in München. Mit Schreiben des Mietervereins vom 12.09.2016 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 Amtsgericht 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 für Wohnungen, die in der LHS 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.

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Monika.Andress@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

„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 größtem 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.

Relevante Vorschrift:

§ 556g BGB Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

Urteil des Amtsgerichts München vom 21. Juni 2016,
Aktenzeichen 414 C 26570/16

Das Urteil ist nicht rechtskräftig und entfaltet Wirkung nur zwischen den Parteien des Verfahrens. Die Kläger haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils hiergegen Berufung einzulegen.

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

Monika Andreß