

## **MietenbegrenzungsV Berlin, 8. Aufl. – Wirksame Veröffentlichung der Begründung auf der Homepage des Abgeordnetenhauses**

BGH, Beschluss vom 19. März 2024 – VIII ZR 96/23<sup>1</sup>

Mit der Frage der Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin, und zwar insbesondere die Frage der rechtzeitigen Bekanntmachung ihrer Begründung, hat sich den VIII. Senat bereits vor mehreren Jahren wiederholt beschäftigt; in einer Reihe von Entscheidungen seit 2020 hat er die Wirksamkeit der Verordnung geprüft und – z.T. mit sehr ausführlicher Begründung – immer wieder bejaht. Dennoch sind fast regelmäßig Revisionen zum Senat gelangt, in denen von der Vermieterseite oder – von Amts wegen – vom Berufungsgericht Einwände bzw. Bedenken geltend gemacht worden sind. In diese Serie fügt sich die 8. Auflage nahtlos ein, zwar – wie zu erwarten – ohne Erfolg, aber immerhin mit der uneingeschränkten Bestätigung der einschlägigen Rechtsprechung, deshalb als Aktualisierung dieses Komplexes für die Praxis von Interesse.

### Der Fall:

Am 15. März 2018 haben die Parteien einen Mietvertrag über eine 37,93 m<sup>2</sup> große Wohnung in Berlin, einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Berliner Mietenbegrenzungsverordnung), geschlossen. Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete betrug 438,50 €.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2018 rügte der Mieter gegenüber den Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und verlangte unter anderem die dauerhafte Herabsetzung der monatlichen Nettokaltmiete; die Miete zahlte er in der vertraglich vereinbarten Höhe unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Mit seiner Klage forderte der Mieter von der Vermieterin die Rückzahlung überzahlter Miete für die Zeit von September 2018 bis einschließlich Dezember 2021 in Höhe von 3.921,60 € sowie die Feststellung der Unwirksamkeit der vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete, soweit diese einen Betrag von 340,46 € übersteigt.

Beim Amtsgericht hatte die Klage in der Hauptsache Erfolg. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts insoweit abgeändert, als es die Rückzahlungsanspruch lediglich in Höhe von 3.035,60 € für begründet gehalten und die Unwirksamkeit der vereinbarten Nettokaltmiete nur insoweit festgestellt hat, als diese einen Betrag von 362,61 € übersteigt. Es ist von der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ausgegangen, insbesondere auch hinsichtlich der Veröffentlichung der Verordnungsbegründung.

### Die Entscheidung

Mit dem Beschluss vom 19. März 2024 hat der Senat die Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtige, die von der Vermieterin eingelegte Revision zurückzuweisen, weil ein Grund

---

<sup>1</sup> Nur in juris veröffentlicht

für die Zulassung der Revision ( § 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht vorliege und das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg biete.

### 1) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

Im Mittelpunkt der Entscheidung steht (wieder einmal) die Frage der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung; insoweit ist die Entscheidung des Landgerichts „nur im Ergebnis zutreffend“.

#### a) *Begründung der Verordnung (§ 556d Abs. 2 S. 5 BGB) als Wirksamkeitsvoraussetzung*

Das Berufungsgericht hat zunächst verkannt, dass dem in § 556d Abs.2 S. 5 BGB vorgesehenen *Begründungserfordernis für eine Mietenbegrenzungsverordnung* nicht nur verfahrensrechtliche, sondern auch (und vor allem) *materiellrechtliche Bedeutung* zukommt. Die Begründung ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung, ihr Fehlen führt zur Nichtigkeit der Verordnung.<sup>2</sup>

#### b) *Bedenken gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (insbes. hinsichtlich der der Begründung der VO) greifen nicht durch*

Die rechtsfehlerhafte Annahme des Berufungsgerichts, nur „evidente Verfahrensmängel“ führten zur Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung, und eine solche Evidenz sei bei der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht gegeben, hat sich im Ergebnis nicht ausgewirkt.

Die materiell-rechtliche Bedeutung der Begründung der VO und ihrer Bekanntmachung hat der Senat bereits in einer Reihe von Entscheidungen ausgesprochen, zuletzt in einem Urteil 5. Juli 2023.<sup>3</sup> Hieran hält er auch nach nochmaliger Prüfung unter Berücksichtigung des Revisionsvorbringens fest.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Revision in Zweifel gezogene *rechtzeitige Bekanntmachung der Verordnungsbegründung* vor Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zum 1. Juni 2015, die – wie der Senat in den genannten Entscheidungen nach umfassender Prüfung ausgeführt hat – auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses noch im Mai 2015 erfolgt ist.<sup>4</sup>

Umstände, die Anlass zu Zweifeln an dieser Beurteilung geben könnten, zeigt die Revision nicht auf – im Gegenteil: Die im vorliegenden Verfahren vorgelegten Erklärungen der beteiligten Stellen über die zur Veröffentlichung der Verordnung vorgenommenen Schritte bestätigen das Ergebnis der Prüfung durch den Senat. In diesem Zusammenhang verweist der Senat auf verschiedene Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung und des Abgeordnetenhauses von Berlin zu der (digitalen) Behandlung der entsprechenden Schriftstücke und ihrer

<sup>2</sup> Rn. 17 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats, insbes. dass Urteil v. 17. Juni 2019 – VIII ZR130/18, BGHZ 223, 30, Rn. 21 ff, 41ff (hier bereits besprochen)

<sup>3</sup> VIII ZR 94/21, Grundeigentum 2023, 951; NZM 2023, 758; WuM2023, 603; NJW-RR 2023, 1309

<sup>4</sup> Rn. 19 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 86-89

Behandlung im Abgeordnetenhaus bis hin zur Abrufbarkeit der Verordnung einschließlich der Begründung im Internet am 20. Mai 2015.<sup>5</sup>

## 2) Zutreffende Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete durch das Berufungsgericht

Seine Begründung schließt der Senat mit dem Hinweis ab, dass das Berufungsgericht die nach den §§ 556d ff BGB und der Mietenbegrenzungsverordnung zulässige monatliche Nettokaltmiete für die konkrete Mietwohnung mit 362,61 € zutreffend festgestellt und auf dieser Grundlage den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der anteiligen Miete in Höhe von 3.035,60 € für die Monate September 2018 bis einschließlich Dezember 2021 berechnet hat.<sup>6</sup>

## Ergebnis

Nach dem Beschluss vom 19. März 2024 hat die Vermieterin ihre Revision zurückgenommen

## Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

1) Mit dem Beschluss vom 19. März 2024 und dem Abschluss dieses Verfahrens (Rücknahme der Revision der Vermieterin) sollte der *Komplex Wirksamkeit der MietenbegrenzungsV Berlin für alle Beteiligte und alle Ebenen endgültig abgeschlossen* sein.

2) Wegen der mehrfachen Bezugnahme des VIII. Senats auf seine einschlägige Rechtsprechung erscheint es sinnvoll, hier die Besprechung von zwei dieser Entscheidungen auszugsweise wiederzugeben.

## Zum Urteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19<sup>7</sup>

**„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, 3. Aufl. Endlich geklärt: Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist wirksam - Veröffentlichung der Begründung auf der Homepage des Abgeordnetenhauses ist „leicht zugänglich“. Außerdem: Wichtige „Randfragen“ zur „Mietpreisbremse“**

In der Serie der Urteile des BGH zum Komplex „Mietpreisbremse“ und „www.wenigermiete.de“ kommt dem Urteil vom 27. Mai 2020 eine besondere Bedeutung zu: Es beantwortet die nicht ganz einfache Frage, ob die in § 556d Abs.2 Satz 5 - 7 BGB vorgeschriebene Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin in einer ausreichenden Art und Weise veröffentlicht worden ist; an diesem Punkt ist bekanntlich die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung gescheitert, was der BGH in einem Urteil vom 17. Juli 2019<sup>8</sup> festgestellt hat...

Dass auch der BGH dem Urteil vom 27. Mai 2020 eine grundsätzliche Bedeutung beimisst, zeigt die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ.

<sup>5</sup> Wegen der Einzelheiten s. Rn. 22 - 23

<sup>6</sup> Rn. 24

<sup>7</sup> BGHZ 225, 352; NZM 2020, 551; Grundeigentum 2020, 787; DWW 2020, 220; WuM 2020, 423; ZMR 2020, 629

<sup>8</sup> VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 20; Grundeigentum 2019, 1029 = WuM 2019, 440 = NZM 2019, 584 = NJW 2019, 2844 = DWW 2019, 333 = ZMR 2019, 845

Der Fall:

Die Vermieterin hatte ab dem 22. März 2017 eine 59 m<sup>2</sup> große Wohnung in Berlin an zwei Mieterinnen H. und K. vermietet. Die vereinbarte Nettomiete beträgt 624,44 €.

Die Entscheidung

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das Berufungsurteil lediglich dahin abgeändert, die Vermieterin die überzahlte Miete (84,66 €) an das Inkassounternehmen (die Klägerin) und die Mieterin K. als Mitgläubigerinnen zurückzuzahlen hat.

.... (Die Ausführungen zum Komplex *Inkassodienstleistung als Rechtsdienstleistung* [§§ 2 Abs. 1 u. 2, 10 Abs. 1 RDG] u.a. können hier ausgeklammert bleiben)

4) Der Schwerpunkt: Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin

Der eigentliche Schwerpunkt des Urteils liegt auf der Prüfung und Bejahung der Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin. Dieser Komplex ist von Bedeutung in zweifacher Hinsicht: Zum einen, weil die Verordnung für Berlin (und zwar für das gesamte Stadtgebiet) mit einem Mietwohnungsanteil von rd. 86 % des Wohnungsbestandes von 1,63 Millionen Wohnungen<sup>9</sup> eine erhebliche praktische, konkret: rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung hat; zum anderen aber auch deshalb, weil sich die Wirksamkeit der Veröffentlichung der Begründung auf Grund der Umstände nicht von selbst „aufdrängt“ und weil der BGH, wie bereits erwähnt, bei der Prüfung der entsprechenden Verordnung für das Land Hessen zu einem negativen Ergebnis gelangt ist.<sup>10</sup>

a) *Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen*

Relativ zurückhaltend erklärt der BGH, die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin vom 28. April 2015 begegne „keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.“<sup>11</sup> Sie *wahre die verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen*, weil

- *der Ordnungsgeber sich an den Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB orientiert,*
- *anhand aktueller statistischer Daten die gesetzlichen Kriterien bejaht,*
- *den ihm für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts eingeräumten Beurteilungsspielraum eingehalten und*
- *den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit - auch bei Ausweisung des gesamten Stadtgebiets - gewahrt habe.*<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Stand 2009

<sup>10</sup> Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, s.o. Fn. 2

<sup>11</sup> Rn. 80

<sup>12</sup> Rn. 81, 82

b) *Veröffentlichung der Verordnung und der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ist ausreichend*

Diese Veröffentlichung stellt eine *Bekanntmachung einer amtlichen Stelle* dar; das ist ausreichend, und damit ist auch gewährleistet, dass die Verordnungs begründung „für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist“<sup>13</sup>. Nicht erforderlich ist die Bekanntmachung der Begründung durch das „zuständige Ministerium“, hier also durch die zuständige Senatsverwaltung. Ungenügend wäre dagegen eine Bekanntmachung durch eine private Stelle, etwa einen Vermieter- oder Mieterverband.<sup>14</sup>

Erläuternd stellt der Senat sodann klar, mit der Formulierung „leicht zugänglich“ sei nicht gemeint, dass die Begründung mühelos auffindbar sein müsse, sondern nur, dass sie *für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht* worden ist.<sup>15</sup> Im Internet abrufbare Informationen seien im Allgemeinen leicht zugänglich („wenn auch mit etwas Mühewaltung“<sup>16</sup>), weil damit kein unzumutbarer Kosten- und Zeitaufwand verbunden sei. Zu Recht, wenn auch für ein BGH-Urteil etwas ungewöhnlich, verweist der Senat in diesem Zusammenhang auf die *gängigen Suchmaschinen* wie Google & Co.<sup>17</sup>

Leitsätze:

...

*3) Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden (Anschluss an Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18,...).*

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

... Für die Praxis relevant sind vor allem die Ausführungen zur *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*, und zwar sowohl hinsichtlich der Veröffentlichung der Begründung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses als auch in Bezug auf die Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen. Dass man die Form der Veröffentlichung auch kritisch sehen kann - wie etwa der erfahrene langjährige ehemalige Mietrichter *Beuermann*<sup>18</sup> - liegt auf der Hand, aber die Praxis kann sich, auch in anderen Bundesländern, an der BGH-Entscheidung orientieren. ....

<sup>13</sup> Rn. 83; kritisch hierzu *Beuermann*, Grundeigentum 2019, 1082: 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“.

<sup>14</sup> Rn. 86

<sup>15</sup> Rn. 88 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 17. Juli 2019 - aaO Rn. 37 i.V.m. Rn. 34.

<sup>16</sup> aaO

<sup>17</sup> Rn. 89

<sup>18</sup> s.o. Fn. 20

Zum Urteil vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 96/21

### **MietenbegrenzungsV Berlin, ...**

Die etwas heikle Frage der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, und zwar insbesondere die Frage der rechtzeitigen Bekanntmachung ihrer Begründung, hat den VIII. Senat bereits vor einigen Jahren beschäftigt; darauf greift er jetzt zurück. ...

#### Der Fall:

Die Parteien haben am 26. Oktober 2015 einen zum 1. Dezember 2015 beginnenden Mietvertrag über eine 90,94 m<sup>2</sup> große Wohnung in Berlin, einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Berliner Mietenbegrenzungsverordnung) geschlossen. Für diese Wohnung hatte der Vermieter eine Nettokaltmiete von 727,50 € gezahlt. Die Parteien vereinbarten eine Indexmiete und eine Ausgangsmiete 850 € netto kalt....

Mit Schreiben vom 21. April 2016 rügten die Mieter gegenüber der Vermieterin gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF<sup>19</sup> einen Verstoß der ... vereinbarten Miete gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), zahlten jedoch in der Folgezeit noch die vereinbarten Mietbeträge. Da die Vermieterin hierauf nicht wie erhofft reagierte, verlangten die Mieter mit Schreiben vom 14. Februar 2018 die Rückzahlung der aus ihrer Sicht für die Monate Mai 2016 bis einschließlich Februar 2018 überzahlten Miete in Höhe von 4.143,70 €.

Das Amtsgericht hat der zuletzt auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Zeitraum von Mai 2016 bis einschließlich Dezember 2019 in Höhe von 8.177,69 € gerichteten Klage in vollem Umfang stattgegeben. ...

Das Landgericht<sup>20</sup> hat die Berufung der Vermieterin, die sich ausschließlich gegen die formelle Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung richtete, zurückgewiesen; die Mietenbegrenzungsverordnung sei nach der Rechtsprechung des VIII. Senats, gegen die allerdings erhebliche Bedenken bestünden, formell wirksam.<sup>21</sup>

#### Die Entscheidung

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der Senat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und wie folgt neu gefasst:

*Die Beklagte wird - unter Abweisung der weitergehenden Klage - verurteilt, an die Kläger als Mitgläubiger 5.488,31 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 3. März 2018 aus einem Betrag in Höhe von 2.708,86 € zu zahlen.*

<sup>19</sup> Fassung v. 1.6.2015 – 31.12.2018: (2) 1 Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. 2 Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

<sup>20</sup> LG Berlin, Urt. V. 4.3.2021 – 67 S 309/20, WuM 2021, 255; Grundeigentum 2021, 438

<sup>21</sup> Rn. 10, 11

### 1) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

#### a) *Begründung einer Mietenbegrenzungsverordnung als Wirksamkeitsvoraussetzung*

Das Berufungsgericht hat zunächst verkannt, dass dem in § 556d Abs.2 S. 5 BGB vorgesehenen *Begründungserfordernis für eine Mietenbegrenzungsverordnung* nicht nur verfahrensrechtliche, sondern auch (und vor allem) *materiellrechtliche Bedeutung* zukommt. Die Begründung ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung, ihr Fehlen führt zur Nichtigkeit der Verordnung.<sup>22</sup>

#### b) *Bedenken gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (insbes. hinsichtlich der der Begründung der VO) greifen nicht durch*

Die rechtsfehlerhafte Annahme des Berufungsgerichts, nur „evidente Verfahrensmängel“ führten zur Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung, und eine solche Evidenz sei bei der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht gegeben, hat sich im Ergebnis nicht ausgewirkt.

Der Senat hat sich bereits in einer Reihe von Entscheidungen eingehend mit den gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung der Verordnung vorgebrachten Einwänden befasst, diese aber aus den dort im Einzelnen ausgeführten Gründen für nicht durchgreifend erachtet; hieran hält er auch nach nochmaliger Prüfung unter Berücksichtigung des Revisionsvorbringens fest.<sup>23</sup> Dies gilt insbesondere auch für die von der Revision in Zweifel gezogene *rechtzeitige Bekanntmachung der Verordnungsbegründung* vor Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zum 1. Juni 2015, die – wie der Senat in den genannten Entscheidungen nach umfassender Prüfung ausgeführt hat – auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses noch im Mai 2015 erfolgt ist.<sup>24</sup>

Umstände, die Anlass zu Zweifeln an dieser Beurteilung geben könnten, zeigt die Revision nicht auf – im Gegenteil: Die im vorliegenden Verfahren vorgelegten Erklärungen der beteiligten Stellen über die zur Veröffentlichung der Verordnung vorgenommenen Schritte bestätigen das Ergebnis der Prüfung durch den Senat. In diesem Zusammenhang verweist der Senat auf verschiedene Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung und des Abgeordnetenhauses von Berlin zu der (digitalen) Behandlung der entsprechenden Schriftstücke und ihrer Behandlung im Abgeordnetenhaus bis hin zur Abrufbarkeit der Verordnung einschließlich der Begründung im Internet am 20. Mai 2015.<sup>25</sup>

...

#### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

### 1) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

Mit der nicht ganz einfachen – vom Berufungsgericht nur kurz und mit einer etwas merkwürdi-

<sup>22</sup> Rn. 15 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats, insbes. dass Urteil v. 17. Juni 2019 – VIII ZR130/18, BGHZ 223, 30, Rn. 21 ff, 41ff (hier bereits besprochen)

<sup>23</sup> Rn. 18 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 80, 83 ff

<sup>24</sup> Rn. 19 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 86-89

<sup>25</sup> Rn. 22 - 31

gen Begründung „abgehandelten“ – Frage der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung hatte sich der VIII. Senat in der Grundsatzentscheidung vom 27. Mai 2020 (VIII 45/19) eingehend befasst und die Frage bejaht.

Die damaligen Ausführungen hat der Senat nun mit einigen wichtigen Bemerkungen zur Bedeutung der Begründung der Verordnung (Rn. 15) und ihrer rechtzeitigen Bekanntmachung (Rn. 18 ff) abgerundet. Zweifel dürften deshalb insoweit für die Zukunft ausgeräumt sein.

...

### 3) *Zuletzt: Sinn und Zweck der Mietpreisbremse (§§ 556d ff BGB)*

Kein dogmatischer Schwerpunkt, aber wegen ihrer Klarheit (mit Ausnahme des offensichtlichen Formulierungsversehens) und Bedeutung für die Praxis bemerkenswert ist die Aussage zum *Sinn und Zweck der §§ 556d ff BGB und insbesondere des § 556e Abs. 1 BGB* (Rn. 51), nämlich

- *einerseits* :eine *Bestandsschutzregelung zugunsten des Vermieters* hinsichtlich der in einem vorausgegangenem Mietverhältnis *wirksam vereinbarten Mieten*, und
- *andererseits* die *Verhinderung unangemessener Preissprünge* – ein Risiko für den Mieterinteressenten insbesondere bei der Neuvermietung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Abgerundet werden diese Anmerkungen des Senats durch die Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung<sup>26</sup>, also den *Willen des Gesetzgebers* und den *Sinn und Zweck einer gesetzlichen Regelung als klassische Kriterien für die Auslegung eines Gesetzes*, auf die der VIII. Senat „bei Bedarf“ immer wieder zurückgreift und die zu einem durchweg überzeugenden Ergebnis führen – so auch hier.

- Ende des Zitats -

---

<sup>26</sup> BT-Drucks. 18/3121 (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), S. 16 und 29f