

### Auswirkungen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte auf die Begrenzung der Wiedervermietungsrente

Thiede, Thomas; Börstinghaus, Ulf

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Thiede, T., & Börstinghaus, U. (2016). Auswirkungen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte auf die Begrenzung der Wiedervermietungsrente. *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht : NZM*, 14(14), 489-499. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-55738-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Miete, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht, Steuern, Versicherungen, Wohnungswirtschaft

Zweiwochenschrift

14/2016

Seiten 489–528, 19. Jahrgang, 29. Juli 2016

Schriftleitung: Rechtsanwalt Dr. Andreas Kappus, Frankfurt a. M.

In Verbindung mit der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV und in Zusammenarbeit mit der Neuen Juristischen Wochenschrift (NJW) herausgegeben von Hubert Blank, Richter am LG a. D., Mannheim – Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am AG, Dortmund – Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München – Dr. Wolf-Dietrich Deckert, Rechtsanwalt, Starnberg – Prof. Dr. Peter Derleder, Universität Bremen – Dr. Anja Disput, Rechtsanwältin, Frankfurt a. M. – Michael Drasdo, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Neuss – Prof. (em.) Dr. Volker Emmerich, Universität Bayreuth – Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG, Kiel – Dr. Wolfgang Gottschalg, Vors. Richter am OLG a. D., Rechtsanwalt, Köln – Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck – Thomas Hannemann, Rechtsanwalt, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im DAV, Karlsruhe – Dr. Jürgen Herrlein, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Steuerrecht, Frankfurt a. M. – Hans-Jörg Kraemer, Richter am BGH a. D., Karlsruhe – Dr. Hans Langenberg, Vors. Richter am LG a. D., Hamburg – Dr. Ulrich Leo, Rechtsanwalt, Köln/Hamburg – Jan Lindner-Figura, Rechtsanwalt und Notar, Berlin – Carsten Ludley, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Leipzig – Horst Müller, Rechtsanwalt, München – Frank Oprée, Rechtsanwalt, München – Dr. Henrik Over, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln – Dr. Marcel M. Sauren, Rechtsanwalt und Steuerberater, Aachen – Anke Scheffler, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln – Joachim Schmidt, Rechtsanwalt, Frankfurt a. M. – Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt und Notar, Berlin – Prof. Dr. Winfried Schuschke, Vors. Richter am OLG Köln a. D., Universität zu Köln – Prof. Dr. Friedemann Stornel, Vors. Richter am LG Hamburg a. D., Universität Leipzig – Elmar Streyl, Vors. Richter am LG, Krefeld – Prof. Dr. Birgit Weitemyer, Bucerius Law School, Hamburg – Dr. Kai Zehelein, Richter am AG, Hanau

## Beitrag

Dr. Ulf Börstinghaus und Dr. Thomas Thiede\*

## Auswirkungen der EGMR-Rechtsprechung auf die Begrenzung der „Wiedervermietungsmiete“ in Deutschland

N<sup>Z</sup>M-Übersicht

- |  |  |
|--|--|
| <p>I. Einführung in den völkerrechtlichen Kontext</p> <p>1. Die Europäische Menschenrechtskonvention, ihr Rechtsschutzsystem und das Prinzip angemessener Entschädigung</p> <p>2. Das Recht auf Achtung des Eigentums</p> <p>II. Schutzbereich des Konventionsrechts auf Achtung des Eigentums</p> <p>III. Eingriff in das Konventionsrecht</p> <p>IV. Zulässigkeit staatlicher Eingriffe</p> <p>1. Gesetzliche Grundlage</p> <p>2. Ermessensspielraum</p> <p>3. Verhältnismäßigkeit</p> <p>a) Umfang der Mietenregulierung und (auskömmliche?) Einnahmen der Vermieter</p> <p>b) Dauer der Mietenregulierung und eigenes Einkommen der Mieter</p> <p>c) Verfahrensrechtliche Schutzmaßnahmen</p> <p>d) Freiwilliger Erwerb regulierten Wohnraums</p> <p>e) Wohnungspolitische Maßnahmen zwecks Beendigung der Mietenregulierung</p> <p>V. Zusammenfassung der Rechtsprechung des EGMR</p> <p>VI. Beschränkung der „Wiedervermietungsmiete“ in angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland</p> | <p>1. Örtlicher Anwendungsbereich</p> <p>2. Umsetzungsmaßnahmen der Bundesländer</p> <p>3. Die einzelnen Begründungen zu den Landesverordnungen</p> <p>a) Baden-Württemberg</p> <p>b) Bayern</p> <p>c) Berlin</p> <p>d) Brandenburg</p> <p>e) Bremen</p> <p>f) Hessen</p> <p>g) Nordrhein-Westfalen</p> <p>h) Rheinland-Pfalz</p> <p>i) Schleswig-Holstein</p> <p>4. Verfassungsrechtliche Vorgaben</p> <p>5. Vereinbarkeit mit Art. 1 des 1. ZP-EMRK</p> <p>VII. Ergebnisse</p> |
|--|--|

\* Professor Dr. Ulf Börstinghaus ist Richter am AG Dortmund und dort Dezernent einer allgemeinen Zivil- und einer WEG-Abteilung sowie Honorarprofessor an der Universität Bielefeld. Dr. Thomas Thiede, LL. M., ist Universitätslektor, Karl-Franzens-Universität Graz; Fellow des European Centre of Tort and Insurance Law (ECTIL) sowie des European Law Institute (ELI), Wien; zZt ist er Rechtsreferendar am LG Dortmund. – Stand des Skripts ist der 1.6.2016.

Der Beitrag gibt, nach einer Einführung in das Völkerrecht, im ersten Teil einen Überblick über die wichtigsten Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) zu Fragen der Mietpreisregulierung. In einem zweiten Teil werden die Ergebnisse dieser Analyse auf die Neuregelung der Wiedervermietungsmitte in Deutschland durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 übertragen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der von Bundesjustizminister Heiko Maas am 20.5. 2016 in Fulda auf der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes bekannt gemachten Pläne, wonach der Gesetzgeber für den Wiedervermietungsfall die Angabe der Vormiete anzuordnen erwägt, um das Instrument der „Mietpreisbremse“ effektiver zu gestalten (s. Meldung auf [beck-online](http://beck-online) unter FD-MietR 2016, 378367).

## I. Einführung in den völkerrechtlichen Kontext

Völkerrechtliche Verträge hatten über lange Zeit keinen oder allenfalls einen äußerst geringen Einfluss auf die tägliche Arbeit der mit dem Zivilrecht befassen Praktiker. Es mangelte an verbindlichen Durchsetzungsmechanismen gegenüber den Signatarstaaten; eine Einmischung in innerstaatliches Recht wurde als unbotmäßig erachtet. Diese Sicht auf das Völkerrecht begann sich erst nach dem Zweiten Weltkrieg, genauer nach den Nürnberger Prozessen, zu ändern, nachdem klar wurde, dass die Ideologie und die hierauf basierenden Handlungen der Nationalsozialisten zwar nach nationalem Recht gerechtfertigt waren, aber evident gegen Menschenrechte verstießen.

Als Reaktion schufen die Vereinten Nationen 1948 die „Allgemeine Erklärung der Menschenrechte“. Dieser mangelte es jedoch wiederum an einer hinreichenden Durchsetzbarkeit, auch weil sich die Sowjetunion der Abstimmung in der entscheidenden Generalversammlung enthielt. Die politische Antwort der westeuropäischen Staaten war die Schaffung der Europäischen Menschenrechtskonvention 1950 (EMRK).<sup>1</sup>

### 1. Die Europäische Menschenrechtskonvention, ihr Rechtsschutzsystem und das Prinzip angemessener Entschädigung

Alle Signatarstaaten haben die EMRK in ihre Rechtsordnung inkorporiert. Dies geschah nicht in einheitlicher Weise: Manche Signatarstaaten haben die EMRK als Bestandteil ihrer Verfassung bzw. in vergleichbarem Rang, andere im Rang über den allgemeinen Gesetzen, aber unterhalb der Verfassung,<sup>2</sup> wiederum andere im Rang eines einfachen Gesetzes – so etwa in Deutschland – inkorporiert. Auf Grund der Stellung der EMRK im Rang eines Bundesgesetzes gem. Art. 59 II GG kann die Verletzung von Konventionsrechten nicht unmittelbar vor dem BVerfG gerügt werden.<sup>3</sup> Das BVerfG verweist jedoch auf eine mittelbare Geltung: Die Nichtbeachtung der Konventionsrechte und der Urteile des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR)<sup>4</sup> können in Verletzungen des Grundgesetzes resultieren; schließlich folge aus der Rangzuweisung der EMRK, dass die Konvention ebenso wie anderes Gesetzesrecht im Rahmen der methodisch vertretbaren Auslegung, insbesondere bei Rechtsbegriffen, die der Abwägung zugänglich sind, zu berücksichtigen ist.<sup>5</sup> Werden die Konventionsrechte und die einschlägigen Entscheidungen des EGMR ignoriert, kann sich hieraus ein Verstoß gegen die Bindung des Richters an Gesetz und Recht, Art. 20 III GG, ergeben.<sup>6</sup> Konkret erfordert dies, dass die entsprechenden Normen und Judikate zur Kenntnis genommen werden und in den Willensbildungsprozess des zu einer Entscheidung beruf-

nen Gerichts, der zuständigen Behörde oder des Gesetzgebers einfließen.<sup>7</sup>

Die EMRK ist aber nicht nur innerhalb der nationalen Rechtsordnungen der Signatarstaaten zu berücksichtigen. Die Konventionsrechte sind im Unterschied zu zahllosen anderen völkerrechtlichen Übereinkommen in einem supranationalen Verfahren durchsetzbar: Zu diesem Zweck ermöglicht Art. 34 EMRK jeder natürlichen Person, nichtstaatlichen Organisation oder Personengruppe eine Individualbeschwerde zum EGMR mit der Behauptung zu erheben, in ihren durch die Konvention oder ihre Zusatzprotokolle zugesicherten Rechten verletzt zu sein.

Nach Erschöpfung des innerstaatlichen Rechtswegs,<sup>8</sup> in Deutschland regelmäßig einer erfolglosen Verfassungsbeschwerde,<sup>9</sup> kann jeder Bürger eines Signatarstaats die Verletzung seiner Konventionsrechte durch den Signatarstaat vortragen. Der EGMR stellt in seiner Entscheidung sodann fest, dass gegen die EMRK verstoßen wurde. Er kann zwar nationale Gesetze, Urteile oder Verwaltungsakte nicht aufheben, allerdings sind die Signatarstaaten nach Art. 46 I EMRK verpflichtet, einen völkerrechtsgemäßen Zustand wiederherzustellen, also ein Urteil,<sup>10</sup> Gesetz oder Verwaltungsakt zu ändern.<sup>11</sup> Die Pflicht zur Umsetzung der Urteile des EGMR ist gem. Art. 46 I EMRK auf den konkreten Streitgegenstand beschränkt; andere Signatarstaaten mit einer vergleichbaren Rechtslage können Verurteilungen jedoch mit einer Rechtsanpassung vorbeugen. Man spricht von einer Orientierungswirkung der Rechtsprechung des EGMR.<sup>12</sup> Gestattet das staatliche Recht Wiedergutmachung für die Folgen der Verletzung nicht oder nur unvollkommen, kann der EGMR nach Art. 41 EMRK (Gerechte Entschädigung) der verletzten Partei diejenige Entschädigung zuerkennen,

- 1 S. „Bekanntmachung der Neufassung der Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten“, BGBl. II 2002, 1054.
- 2 Vgl. hierzu statt aller *Helland*, Rulings of the European Court of Human Rights as a Legal Argument, 2012.
- 3 Vgl. *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407 – „Görgülü“; hierzu auch *Meyer-Ladewig/Petzold*, NJW 2004, 15; *Breuer*, NVwZ 2005, 412; *Buschle*, VBilw 2005, 293.
- 4 Alle nachfolgend aufgeführten Urteile des EGMR sind unter der jeweils (an erstzitatierter Stelle) angegebenen Verfahrensnummer kostenfrei unter [www.hudoc.echr.coe.int](http://www.hudoc.echr.coe.int) abrufbar. Die Gerichtssprachen sind Englisch und Französisch. Für diesen Beitrag wurden Leitentscheidungen und weitere illustrative Urteile ausgewählt und in die deutsche Sprache übersetzt. Zur Methodologie einer solchen Untersuchung vgl. *Bydlinki*, Methodologische Ansätze zum Schadenersatzrecht der EMRK, in *Fenyves/Karner/Koziol/Steiner* (Hrsg.), Tort Law in the Jurisprudence of the European Court of Human Rights, 2011, S. 129 ff.
- 5 Vgl. *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407 Rn. 32.
- 6 *BVerfGE* 74, 102 (128) = NJW 1988, 45; *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407. Vgl. *Klein*, JZ 2004, 1176 (1178); *Bergmann*, EuGRZ 2004, 620 (621).
- 7 Vgl. *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407 Rn. 47: „grundsätzlich (sind) die vom Gerichtshof in seiner Abwägung berücksichtigten Aspekte auch in die verfassungsrechtliche Würdigung, namentlich die Verhältnismäßigkeitsprüfung einzubeziehen und es hat eine Auseinandersetzung mit den vom Gerichtshof gefundenen Abwägungsergebnissen stattzufinden“.
- 8 Vgl. Art. 35 I EMRK.
- 9 *EGMR*, 16.3.2002, Nr. 36677/97 – *Dangeville* gegen Frankreich; 17.10.2002, Nr. 38365/97 – *Thieme* gegen Deutschland; 12.6.2003, Nr. 44672/98 – *Herz* gegen Deutschland. Vgl. auch *Breuer*, JZ 2003, 433 (440) mwN.
- 10 Vgl. § 580 Nr. 8 ZPO: „Die Restitutionsklage findet statt ... wenn der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte eine Verletzung der Europäischen Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten oder ihrer Protokolle festgestellt hat und das Urteil auf dieser Verletzung beruht.“
- 11 Vgl. *BVerfGE*, NJW 1986, 1425 (1426); *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407; *Bergmann*, EuGRZ 2004, 620 (621).
- 12 *BVerfGE* 111, 307 = NJW 2004, 3407.

die ihm angemessen erscheint.<sup>13</sup> Dabei spricht der EGMR als Ersatz für einen erlittenen Vermögensschaden nur eine angemessene Entschädigung zu und keine Entschädigung, die alle Folgen der Verletzung völlig beseitigt. Über die Anträge auf Ersatz für Vermögensschäden entscheidet der EGMR regelmäßig nach billigem Ermessen. Außerdem stellt er fest, dass die Beschwerdeführer einen Nichtvermögensschaden erlitten haben und dafür entschädigt werden müssen.<sup>14</sup> Entschädigungsentscheidungen unter Art. 41 EMRK sind aber keinerlei Generalisierung zugänglich. Und selbst wenn der EGMR bestimmte Prinzipien erwähnt, die er seinen Entscheidungen zu Grunde legt, kann er schon in der nächsten Entscheidung davon wieder abweichen.<sup>15</sup>

## 2. Das Recht auf Achtung des Eigentums

Die EMRK war bei ihrer Schaffung hinsichtlich der in ihr gewährten Grundrechte aus verschiedensten Gründen unvollständig und wurde in der Folgezeit durch Zusatzprotokolle ergänzt. So verhält es sich auch mit dem thematisch hier einschlägigen Recht auf Achtung des Eigentums, welches durch das 1. Zusatzprotokoll (1. ZP-EMRK)<sup>16</sup> den nach der Konvention geschützten Grundrechten 1952 neu hinzugefügt wurde. Die Bestimmung lautet wie folgt:

**Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK (Schutz des Eigentums).** <sup>1</sup>Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. <sup>2</sup>Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Absatz 1 beeinträchtigt jedoch nicht das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.

## II. Schutzbereich des Konventionsrechts auf Achtung des Eigentums

Der in Art. 1 des 1. ZP-EMRK verwendete Eigentumsbegriff ist wegen seines völkerrechtlichen Ursprungs nicht nach nationalem Begriffsverständnis auszulegen, sondern autonom, und zwar im weiten völkerrechtlichen Sinn.<sup>17</sup> Erfasst sind nicht nur Enteignungen im formellen Sinn oder Maßnahmen, die eine de-facto Enteignung darstellen, sondern auch der Schutz von „wohlerworbenen“ vermögenswerten Rechten, in den Worten des EGMR *acquired* oder *vested rights* bzw. *droits acquis* und *substantive interests* bzw. *intérêt substantiel* und *assets* bzw. *actifs*.<sup>18</sup>

Dieses weite Verständnis führt dazu, dass im Zusammenhang einer Mietpreisbegrenzung der Schutzbereich von Art. 1 des 1. ZP-EMRK in der Regel tangiert ist, obgleich weder das Eigentum der betroffenen Vermieter an Dritte übertragen noch den Vermietern das Recht entzogen wird, das Eigentum zu nutzen, es zu vermieten oder zu verkaufen. Erfasst werden alle staatlichen Maßnahmen, welche Rechte betreffen, eine Wohnung zu einer frei ausgehandelten Miete zu vermieten, einen geschlossenen Mietvertrag zu kündigen, eine Wohnung kostentragend zu vermieten sowie die Miethöhe frei und zu Marktpreisen vereinbaren zu können.<sup>19</sup> Vom Schutzbereich der Vorschrift erfasst ist auch der gleichsam spiegelbildliche Schutz der Mieter, deutlich geworden etwa in der Entscheidung

**Berger-Krall gegen Slowenien:**<sup>20</sup> Die beschwerdeführenden Mieter wandten sich gegen die Mietrechtsreform in Slowenien. Sie rügten, dass ihre aus den „speziell geschützten“ Mietver-

trägen erwachsenden Rechte<sup>21</sup> erheblich beschränkt worden seien. Die Behauptung der Mieter, die „speziell geschützte Miete“ weise alle Charakteristika des Eigentums auf, wurde durch den EGMR unter dem Gesichtspunkt des Schutzes von wohlerworbenen Rechten akzeptiert.<sup>22</sup>

## III. Eingriff in das Konventionsrecht

In den zahlreichen Entscheidungen des EGMR aus den letzten Jahren zu mietspreisbegrenzenden Vorschriften in einem der Signatarstaaten findet sich hinsichtlich der Erörterung eines Eingriffs in den Schutzbereich von Art. 1 des 1. ZP-EMRK jeweils eine nahezu gleichlautende Passage,<sup>23</sup> welche einerseits die Eingriffsqualität der staatlichen Maßnahme und andererseits die allgemeine Struktur der nachfolgenden Prüfung der Rechtfertigung dieses Eingriffs vorgibt. Hiernach geht der EGMR davon aus, dass die Bestimmung in Art. 1 des 1. ZP-EMRK insgesamt drei verschiedene Regeln beinhaltet: In Abs. 1 der Vorschrift sei der Grundsatz der Achtung des Eigentums im Allgemeinen festgelegt. In S. 2 dieses Abs. 1 finde sich sodann die Regelung, welche den Entzug des Eigentums bestimmten Bedingungen unterwerfe. Zuletzt ergebe sich aus Abs. 2 von Art. 1 des 1. ZP-EMRK das Recht der Signatarstaaten, die Nutzung des Eigentums im Allgemeininteresse durch zu diesem Zweck notwendig erscheinende Gesetze zu regeln. Diese drei Regeln, so der EGMR, stünden jedoch nicht beziehungslos nebeneinander, sondern in einem inneren Zusammenhang; Die zweite und dritte Regel bezögen sich auf besondere Beispiele von

13 EGMR, NZM 2016, 122 – Bittó ua gegen die Slowakei.

14 EGMR, NZM 2016, 122 – Bittó ua gegen die Slowakei: Die 21 Vermieter des Ausgangsverfahrens (EGMR, NZM 2015, 124) hatten Ersatz für Kosten und Auslagen von 218.914 Euro verlangt. Der EGMR hält „wegen der Schwierigkeiten des Falls, der Anzahl der Bf. und der ihm vorliegenden Unterlagen für angemessen, als Ersatz für Kosten und Auslagen 25 % der Ausgaben für Sachverständige (29.351 Euro), 50 % der Anwaltshonorare (42.613 Euro) sowie 7958 Euro für ein (älteres) Sachverständigengutachten und Übersetzungskosten, also insgesamt 79.922 Euro“ zuzusprechen.

15 S. Bydlinski in *Fenyves/Karner/Koziol/Steiner* (o. Fn. 4), S. 129 (insbes. Rn. 2/137 ff.).

16 Die deutsche Übersetzung findet sich in der Neuverkündung der EMRK im BGBl. II 2002, 1054 ff.

17 Vgl. beispielhaft EGMR, 26.6.1986, Nr. 8685/79 – van Marle gegen die Niederlande Rn. 32 ff. Die Theorie von der autonomen Auslegung geht auf *Ernst Rabel* zurück (*Rabel, RabelsZ* 5 [1931], 241 [256 f.]) und wird ganz allgemein für die Auslegung supranationalen Rechts herangezogen; so etwa auch vom *EuGH*, vgl. exemplarisch *Urt. v. 17.6.1992 – C-26/91*, BeckRS 2004, 75771 – Jakob Handte & Co. GmbH v *Traitements Mécano-chimiques des Surfaces SA*, ECLI:EU:C:1992:268 Rn. 19 ff.

18 StRspr; vgl. etwa EGMR, 29.11.1991, Nr. 12742/87 – Pine Valley Developments Ltd. gegen Irland Rn. 51; 9.12.1994, Nr. 13427/87 – Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis gegen Griechenland Rn. 59 ff.; 20.11.1995, Nr. 17849/91 – Pressos Compania Naviera S.A u. A. gegen Belgien Rn. 31 ff.; 5.1.2000, Nr. 33202/96 – Beyeler gegen Italien Rn. 100 ff.; 23.11.2000, Nr. 25701/94 – Früherer König von Griechenland gegen Griechenland Rn. 60 ff.; 25.10.2001, Nr. 41879/98 – Saggio gegen Italien Rn. 24; Dangeville gegen Frankreich Rn. 48 ff.; 3.4.2008, Nr. 773/03 – Regent Company gegen Ukraine Rn. 61 ff.

19 Vgl. die nachfolgend erörterten Urteile.

20 EGMR, 12.6.2014, Nr. 14717/04 – Berger-Krall gegen Slowenien.

21 Vgl. EGMR, Berger-Krall gegen Slowenien Rn. 18 ff. (so etwa geringe Nutzungsgebühr statt frei ausgehandelter Miete; weitgehender Räumungsschutz; Übertragung des „speziell geschützten Mietvertrags“ auf Familienangehörige; Recht zur Untervermietung und auf bauliche Veränderung ohne Genehmigung des Eigentümers; Möglichkeit, dem vermietenden Eigentümer jeden Zutritt zur vermieteten Wohnung zu untersagen).

22 EGMR, Berger-Krall gegen Slowenien Rn. 181.

23 Vgl. zur StRspr etwa EGMR, 23.9.1982, Nr. 7152/75 – Spörrong und Lönnroth gegen Schweden Rn. 61 ff.; 23.2.1995, Nr. 15375/89 – Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH gegen die Niederlande Rn. 62; Beyeler gegen Italien Rn. 106; 30.6.2005, Nr. 46720/99 – Jahn ua gegen Deutschland Rn. 78; alle mwN.

Eingriffen in das Eigentumsrecht und seien im Lichte des in der ersten Regel enthaltenen Grundsatzes auszulegen.<sup>24</sup> Somit bedarf es der Klärung, unter welche dieser Regeln eine Regulierung der Miethöhe fällt. Der EGMR beantwortete diese Frage bereits 1989 in der Entscheidung

**Mellacher ua gegen Österreich:**<sup>25</sup> In Österreich besteht seit dem Ersten Weltkrieg ein System der Wohnraumbewirtschaftung. So sah das Mietengesetz 1922, das mit zahlreichen Änderungen bis 1981 in Kraft war, ein „Einfrieren“ der Mieten auf dem Stand von 1914 vor. Eine Lockerung dieser Wohnraumbewirtschaftung 1967 zeitigte unerwünschte Folgen. Nachdem Altverträge für (Substandard-)Wohnungen auf Nachkommen übertragen werden konnten (zum so genannten „Friedenszins“) und diese dem ursprünglichen Regime 1922 unterworfen blieben, kam es einerseits zu einer Knappheit von Wohnungen in dieser Kategorie, andererseits zu relativ hohen Mieten für neuvermietete Wohnungen in alten Häusern. Letztlich beschloss der österreichische Gesetzgeber 1981 ein neues Mietrechtsgesetz, welches die Festschreibung der Mieten gestaffelt nach Kategorien und die Überprüfung der Miethöhen durch Schlichtungsämter vorsah. Ein Mieter des klagenden Vermieters, der noch unter Geltung des Mietrechtsgesetzes 1922 im Jahr 1979 einer frei ausgehandelte Miete von 1870 ÖS (etwa 140 Euro) zugestimmt hatte, beantragte 1982 beim Schlichtungsamt der Stadt Graz eine Ermäßigung auf 330 ÖS (etwa 24 Euro); diese wurde bewilligt.<sup>26</sup> Der Vermieter rügte nun vor dem EGMR die Ermäßigung der Miete als Verletzung von Art. 1 des 1. ZP-EMRK und behauptete, dass das Mietrechtsgesetz 1981 einen Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums der Vermieter darstelle. Nach Ansicht des Vermieters führte das Gesetz dazu, dass Vermieter nurmehr Verwalter ihres Eigentums seien, die dafür eine von den staatlichen Behörden kontrollierte Vergütung erhielten. Die Wirkung der Ermäßigung der Miete müsse einer Eigentumsentziehung gleich behandelt werden; jedenfalls führe das System der Mietfestschreibung zu einer de facto-Enteignung.

Der EGMR folgte diesen Argumenten nicht und stellte fest, die staatliche Maßnahme habe weder zu einer formellen noch zu einer de facto-Enteignung geführt, weil weder eine Übertragung des Eigentums der betroffenen Vermieter stattgefunden habe, noch sei ihnen das Recht entzogen worden, das Eigentum zu nutzen, es zu vermieten oder zu verkaufen. Da den Vermietern jedoch durch die Maßnahme ein Teil des aus dem Eigentum erzielbaren Einkommens entzogen worden sei, liege eine Kontrolle der Nutzung des Eigentums vor, so dass Art. 1 II des 1. ZP-EMRK Anwendung finde.

Diese Auslegung der Mietenregulierung im Zusammenhang mit Art. 1 II des 1. ZP-EMRK hat der EGMR bis heute beibehalten: Sofern die Vermieter Eigentümer bleiben, ihr Eigentum etwa auch verkaufen können und eine (regulierte) Mietzahlung durch ihre Mieter einnehmen, liegt kein Entzug des Eigentums iSd Art. 1 I des 1. ZP-EMRK vor, sondern ein Eingriff in Form einer Nutzungsregelung iSd Abs. 2 der Vorschrift.

#### IV. Zulässigkeit staatlicher Eingriffe

Solche staatlichen Nutzungsregelungen können als Eingriff in Art. 1 des 1. ZP-EMRK durchaus zulässig sein, sofern sie drei Voraussetzungen erfüllen. Sie müssen (1) eine gesetzliche Grundlage haben, (2) als dem Allgemeininteresse dienend für erforderlich gehalten werden und (3) verhältnismäßig sein.

##### 1. Gesetzliche Grundlage

Notwendige Bedingung jeder Nutzungsregelung iSv Art. 1 II des 1. ZP-EMRK ist eine Rechtsgrundlage. Angesichts des Wortlauts von Art. 1 des 1. ZP-EMRK und des in der Präambel der EMRK deutlich hervorgehobenen Rechtsstaatsprinzips müssen den normunterworfenen

Bürgern allfällige Beschränkungen ihres Eigentums vorhersehbar und zugänglich sein.<sup>27</sup> Der EGMR überprüft hinsichtlich dieser gesetzlichen Grundlage weder, ob die einzelnen Voraussetzungen der nationalen Mietrechtsgesetzgebung erfüllt sind, noch die Vereinbarkeit des gesetzlichen Eingriffs mit dem nationalen Recht. Diese Aufgabe, so der EGMR, obliege den nationalen Behörden, insbesondere den nationalen Gerichten. Jene seien ungleich geeigneter, Fragen des nationalen Rechts zu beantworten.<sup>28</sup>

Dass dieser Verweis auf die nationalen Gerichte kein bloßes Lippenbekenntnis ist und der EGMR gerade in diesem Punkt den weitgehenden Prüfungsbefugnissen der nationalen Verfassungsgerichte besonderes Augenmerk einräumt, zeigt die Rechtssache

**R & L s. r. o. ua gegen Tschechien:**<sup>29</sup> Die Vermieter rügten die Regulierung von Mieten durch den tschechischen Staat zwischen 2002 und 2006. Sie sahen die auf Grundlage der einschlägigen Verordnungen genehmigten Mieten als zu niedrig an. Hinsichtlich der ersten Verordnungen zur Mietenregulierung befand das tschechische Verfassungsgericht im Jahr 2000, dass diese verfassungswidrig seien und gab dem Gesetzgeber auf, bis zum Jahresende 2001 einen verfassungsmäßigen Rechtsakt zu beschließen. Diese Frist verstrich ungenutzt, stattdessen gab das Finanzministerium zwei inhaltlich der als verfassungswidrig eingestuften Verordnung entsprechenden Verfügungen heraus. Das Verfassungsgericht hob auch diese Verfügungen auf und stellte fest, dass die Exekutive augenscheinlich versucht habe, die Verfassungsgerichtsbarkeit zu umgehen. Trotzdem beschloss die Regierung 2003 eine inhaltlich gleichlautende Verordnung, welche wiederum das Verfassungsgericht unter Verweis auf die Umsetzungspflicht seiner Entscheidungen aufhob. Schließlich sah sich das Verfassungsgericht im Februar 2006 zu der Feststellung gehalten, dass weder bei Exekutive noch Legislative ein hinreichender Wille zu verzeichnen sei, ein verfassungsgemäßes Gesetz zu beschließen. Angesichts der mutwillig fortgesetzten Verletzung der Rechte der Vermieter forderte es die ordentliche Gerichtsbarkeit auf, Klagen von Vermietern auf Mieterhöhung nicht weiter abzuweisen und dem Grunde nach unter Außerachtlassung der verfassungswidrigen Verordnungen zu entscheiden.<sup>30</sup> Ein verfassungsmäßiges Gesetz trat im März 2006 in Kraft, welches Mieterhöhungen ab Januar 2007 gestattete.

Nachdem es somit 4 Jahre lang nicht gelungen war, die Mietenregulierung auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen, versagte der EGMR dem tschechischen Staat die

24 Zuweilen ignoriert der EGMR seine eigene Systematik auch in Gänze und spricht schlicht von einer Verletzung des Rechts auf „peaceful enjoyment of possessions“; vgl. exemplarisch EGMR, Berger-Krall gegen Slowenien Rn. 181.

25 EGMR, 19.12.1989, Nr. 11070/84 – Mellacher ua gegen Österreich.

26 Der Mieter stützte sein Begehren damit, dass die Wohnung in eine niedrigere Ausstattungskategorie einzustufen sei, weil sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder fließendes Wasser noch eine eigene Toilette aufgewiesen habe, welche Ausstattung er selbst nachträglich eingebaut habe.

27 StRspr; vgl. etwa EGMR, Früherer König von Griechenland gegen Griechenland Rn. 79; 24.11.2006, Nr. 49429/99 – Capital-Bank AD gegen Bulgarien Rn. 133.

28 Vgl. EGMR, 25.10.1989, Nr. 10842/84 – Allan Jacobsson gegen Schweden (No. 1) Rn. 57; 22.2.2005, Nr. 35014 – Hutten-Czapska gegen Polen Rn. 166; 11.1.2007, Nr. 73049/01 – Anheuser-Busch gegen Portugal Rn. 83; 15.12.2009, Nr. 47045/06 – Amato Gauci gegen Malta Rn. 53 ff.; 2.7.2013, Nr. 27126/11 – Nobel ua gegen die Niederlande Rn. 34; Berger-Krall ua gegen Slowenien Rn. 186; 10.7.2014, Nr. 12027/10 – Statileo gegen Kroatien Rn. 119; 3.10.2014, Nr. 37926/05 – R & L s. r. o. ua gegen Tschechien Rn. 113.

29 EGMR, R & L s. r. o. ua gegen Tschechien. Vgl. ferner EGMR, 30.6.2005, Nr. 45036/98 – Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi gegen Irland Rn. 143; 3.5.2007, Nr. 1543/06 – Baçzkowski ua gegen Polen Rn. 70 f.; 26.6.2012, Nr. 26828/06 – Kurić ua gegen Slowenien Rn. 54.

30 Das tschechische ZGB konnte nach Ansicht des EGMR diese Lücke nicht füllen, weil hinsichtlich der Miethöhe ein Fall von *lex specialis* vorlag.

Rechtfertigung seines Eingriffs nach Art. 1 II des 1. ZP-EMRK und verurteilte den tschechischen Staat.

## 2. Ermessensspielraum

Hinsichtlich der Entscheidung darüber, was im „Allgemeininteresse“ oder dem durch den EGMR synonym<sup>31</sup> gebrauchten „öffentlichen Interesse“ liegt, verweist der EGMR regelmäßig auf die besondere soziale Relevanz des Wohnungsmarkts: Wohnraum sei in modernen Gesellschaften eine Notwendigkeit und nehme demgemäß in der Sozialpolitik der Signatarstaaten einen hohen Stellenwert ein. Der EGMR betont, die Frage, ob und in welchem Ausmaß der Wohnungsmarkt den Marktkräften überlassen oder staatlich kontrolliert werden sollte, ebenso die Auswahl der Maßnahmen, ihre Umsetzung und Kontrolle, setze komplexe sozial- und wirtschaftspolitische Überlegungen voraus.<sup>32</sup> Dies gelte im Übrigen umso mehr für jene osteuropäischen Staaten, die nach der politischen Wende ihre kommunistische Staatsform aufgaben und sich marktwirtschaftlich organisierten: Für die durch diese Staaten gesetzten Maßnahmen anerkennt der EGMR das Bedürfnis, einen sozialverträglichen, allmählichen Übergang von staatlich kontrolliertem Wohnungsbau und Vermietung hin zu einem freien Wohnungsmarkt zu organisieren. Dies bedinge zunächst einen stärkeren Schutz der sozial bedürftigen Mieter.<sup>33</sup>

Der EGMR hat hinsichtlich der Beurteilung des Allgemein- bzw. öffentlichen Interesses zutreffend erkannt, dass dies aus der Perspektive des supranationalen Richters *de facto* äußerst schwierig ist. Der EGMR verweist auf den nationalen Gesetzgeber, der angesichts seiner unmittelbaren Nähe zur Bevölkerung und seiner Kenntnisse der sozialen Verhältnisse und Bedürfnisse hierzu besser in der Lage sein dürfte.<sup>34</sup> In der Folge gewährt der EGMR dem nationalen Gesetzgeber einen weiten Ermessensspielraum (*margin of appreciation*) sowohl hinsichtlich der Feststellung, ob ein entsprechendes Allgemein- bzw. öffentliches Interesse vorliegt und welche konkreten Maßnahmen im Einzelnen zu treffen sind, als auch im Hinblick auf die *Auswahl der genauen Regelungen* für die Umsetzung dieser Maßnahmen. Der EGMR beschränkt sich auf die Überprüfung, ob die gesetzgeberische Entscheidung des Signatarstaates evident einer vernünftigen Grundlage entbehrt.<sup>35</sup>

## 3. Verhältnismäßigkeit

Die Prüfung der Verhältnismäßigkeit bildet in jedem der vorliegend untersuchten Urteile den eigentlichen Kern der Entscheidung. Jedweder Eingriff muss einen angemessenen und gerechten Ausgleich (*fair balance* bzw. *juste équilibre*) zwischen den Erfordernissen der Gemeinschaft und der Wahrung der Grundrechte des Einzelnen gewährleisten.<sup>36</sup>

a) *Umfang der Mietenregulierung und (auskömmliche?) Einnahmen der Vermieter* Konkret muss der nationale Gesetzgeber einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Mieter und Vermieter sicherstellen. Dies ist jedenfalls nicht gewährleistet, wenn die (finanziellen) Folgen des Eingriffs nur auf den Schultern einer Partei, häufig jenen der Vermieter, lasten. Dieses Prinzip – keine einseitige Belastung der Vermieter – stammt aus dem Leiterteil zu Fragen der Mietenregulierung, der Entscheidung im Fall *Hutten-Czapska* und findet sich seitdem in nahezu allen nachfolgenden thematisch einschlägigen Entscheidungen:

**Hutten-Czapska gegen Polen:**<sup>37</sup> Die beschwerdeführende Vermieterin hatte 1990 als Erbin der Alteeigentümer ein Einfamilienhaus vom polnischen Staat zurück übertragen bekommen. Ihre Eltern hatten es an einen Parteigänger der polnischen KP verloren. 1946 gelangte das Haus unter staatliche Verwaltung. Neben einer dritten Partei wurde der Leiter des örtlichen Wohnungsamts Mieter des Hauses. Angesichts dieser Altmietverhältnisse war es der Vermieterin ausweislich des polnischen Wohnraumgesetzes 1994 verwehrt, die Miethöhe frei zu verhandeln. Sie konnte lediglich die durch den polnischen Staat festgelegte Miete verlangen, welche auf maximal 3% des Gesamtwerts der Mietwohnung gedeckelt war,<sup>38</sup> die nur etwa 60% der Instandhaltungskosten deckte; den Rest hatte die Vermieterin zu tragen. Insofern stellte der polnische Verfassungsgerichtshof einen Verstoß gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und gegen die Eigentumsgarantie fest und hob das Wohnraumgesetz 1994 auf. Trotzdem trat mit dem Wohnraumgesetz 2001 wegen der mit der weiterhin bestehenden Beschränkung der Miete auf maximal 3% des Gesamtwerts der Wohnung keine Verbesserung der Situation der Vermieter ein. Auch die Wohnraumgesetznovelle 2004 mit der Anhebung der Deckelung auf 10% des Gesamtwerts der Wohnung verbesserte die Situation der Vermieter in dieser Hinsicht nicht entscheidend.

In seiner Entscheidung verwies der EGMR auf den hier bereits erörterten weiten Ermessensspielraum der Signatarstaaten gerade auch im Hinblick auf die notwendige Transformation des in der kommunistischen Ära mit aller Härte vollzogenen Systems der Verteilung von Wohnressourcen hin zu einem marktwirtschaftlichen System mit frei ausgehandelten Mieten. In für den EGMR ungewöhnlich offenen und kritischen Formulierungen zeigte er keinerlei Verständnis für das anhaltende Versäumnis des polnischen Gesetzgebers, den Vermietern, die für die Instandhaltung der Wohnungen anfallenden Kosten zur Verfügung zu stellen, ganz zu schweigen von der ebenso wenig vorhandenen Möglichkeit eines durch die Miete erwirtschafteten Mindestgewinns. Im Ergebnis werde den Vermietern eine unverhältnismäßige und einseitige Last auferlegt, die mit dem Allgemeininteresse nicht mehr gerechtfertigt werden könne.

b) *Dauer der Mietenregulierung und eigenes Einkommen der Mieter.* Ein in den Entscheidungen des EGMR regel-

31 Bsp. sind abundant; vgl. statt aller EGMR, 29.3.2010, Nr. 34044/02 – Depalle gegen Frankreich Rn. 84, wo der EGMR beide Begriffe gleich in einem Absatz gebraucht.

32 EGMR, *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 165; Berger-Krall ua gegen Slowenien Rn. 202; Amato Gauci gegen Malta Rn. 54; Nobel ua gegen die Niederlande Rn. 34; Statileo gegen Kroatien Rn. 142.

33 EGMR, *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 223 ff.; Berger-Krall ua gegen Slowenien Rn. 193; Statileo gegen Kroatien Rn. 103, 141.

34 Vgl. EGMR, 21.2.1986, Nr. 8793/79 – James ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 46; *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 165; 12.4.2006, Nr. 65731 – Stec ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 52; Amato Gauci gegen Malta Rn. 54; 16.3.2010, Nr. 42184/05 – Carson ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 61; Nobel ua gegen die Niederlande Rn. 34; Berger-Krall ua gegen Slowenien Rn. 295; Statileo gegen Kroatien Rn. 141.

35 Vgl. EGMR, James ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 46; Mellacher ua gegen Österreich Rn. 45; *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 223; 24.10.2006, Nr. 17647/04 – Edwards gegen Malta Rn. 76; Statileo gegen Kroatien Rn. 140.

36 Vgl. EGMR, Sporrang und Lönnroth gegen Schweden Rn. 69 ff.; James ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 46; 8.7.1986, Nr. 9405/81 – Lithgow ua gegen das Vereinigte Königreich Rn. 106; 23.10.1999, Nr. 28342/95 – Brumărescu gegen Rumänien Rn. 78; Beyeler gegen Italien Rn. 107; *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 157, 167 ff.; 8.11.2005, Nr. 4251/02 – Saliba gegen Malta Rn. 31; 30.8.2007, Nr. 44302/02 – J. A. Pye (Oxford) Ltd and J. A. Pye (Oxford) Land Ltd Rn. 75; Amato Gauci gegen Malta Rn. 50; Depalle gegen Frankreich Rn. 83; Nobel ua gegen die Niederlande Rn. 30, 36 ff.; Berger-Krall ua gegen Slowenien Rn. 186, 196; Statileo gegen Kroatien Rn. 116, 123 ff.; R & L s. r. o. ua gegen Tschechien Rn. 109.

37 EGMR, *Hutten-Czapska gegen Polen*.

38 Ein Beitrag, der ausweislich der behördlichen Statistiken nie erreicht wurde; EGMR, *Hutten-Czapska gegen Polen* Rn. 168.

mäßig wiederzufindender Abwägungsaspekt ist auch die Dauer der mietenregulierenden Maßnahmen. Exemplarisch hierfür ist die Entscheidung in der Rechtssache

**Statileo gegen Kroatien:**<sup>39</sup> Auch hier sah sich der Eigentümer einer Wohnung in Split mit Altmietern konfrontiert, die noch im kommunistischen Jugoslawien den Status „speziell geschützter Mieter“ erhalten hatten. Mit Inkrafttreten des neuen Mietrechts in Kroatien 1996 wurden diese Mieter so genannte „geschützte Mieter“ mit zahlreichen Privilegien wie besonderer Kündigungsschutz, Übertragung auf im Haushalt lebende Personen und Geltung einer „geschützten Miете“, deren Betrag durch die Regierung festgesetzt wurde und recht genau die Betriebs- und Erhaltungskosten der Wohnung deckte. Der Vermieter weigerte sich, einen solchen geschützten Mietvertrag mit den Altmietern abzuschließen und wurde hierzu vom Gericht verurteilt.

Dass die Mietenregulierung des kroatischen Staats unverhältnismäßig sei, begründete der EGMR – neben der evidenten Verletzung jedweder Möglichkeit, mehr als einen marginalen Gewinn aus der Vermietung ziehen zu können – wie folgt: Ausweislich der gesetzlichen Regelung hing die Höhe der geschützten Miете ua davon ab, welches Einkommen dem Haushalt des Mieters zur Verfügung stand. Diese Vorschrift wurde jedoch nur zu Gunsten der Mieter angewandt. Dies führte zu der paradoxen Situation, dass ältere und wenig finanzkräftige Alteigentümer, so etwa Rentner, die Wohnungen von gut- und besserverdienenden Mietern quersubventionierten.<sup>40</sup> Ferner rügte der EGMR, dass das kroatische System der geschützten Mieten und die Beschränkungen der Rechte der Vermieter zeitlich unbegrenzt galten. Nach dem gesetzlichen Recht der Angehörigen des Haushalts eines geschützten Mieters, in dessen Status einzutreten, bedeutete dies, dass die aus der geschützten Miете resultierenden Beschränkungen der Rechte der Vermieter in vielen Fällen für zwei, zuweilen sogar für drei Generationen weitergelten.

c) *Verfahrensrechtliche Schutzmaßnahmen.* In vielen Fällen hat der EGMR bei der durchzuführenden Abwägung zwischen den beteiligten Interessen grundlegend auf die Verfahrensvorschriften abgestellt, beispielhaft in der Entscheidung

**Amato Gauci gegen Malta:**<sup>41</sup> Auf der Mittelmeerinsel Malta ist Wohnraum auf Grund der geografischen Verhältnisse knapp. Der maltesische Staat bedient sich demgemäß seit den 1980er Jahren einer umfassenden Wohnraumregulierung, um Leerstand zu vermeiden. Der Vermieter hatte eine Maisonette-Wohnung in Sliema geerbt. Der Erblasser hatte einen Erbpachtvertrag (Emphyteusis) abgeschlossen, der im Jahr 2000 auslaufen sollte. Als der Erbe mit der fehlenden Kündigungsbzw. Räumungsmöglichkeit konfrontiert wurde, beantragte er eine Anpassung der Pacht. Dies wurde abgelehnt, weil eine solche Anpassung nach der gesetzlichen Verordnung nur alle 15 Jahre möglich war. Dieser Zeitraum war noch nicht abgelaufen.

Der EGMR befand, dass die maltesischen Behörden somit keine hinreichenden verfahrensrechtlichen Schutzmechanismen entwickelt hatten und nicht zeitgerecht über die Anliegen befunden hätten. Neben einer evident niedrigen Pacht und der Unmöglichkeit der Räumung stellte der EGMR eine einseitige und unverhältnismäßige Last auf Seiten des Vermieters fest.

d) *Freiwilliger Erwerb regulierten Wohnraums.* Zu beachten ist, dass Vermieter, die ganz bewusst mietenregulierten Wohnraum erwerben, sich dieses Verhalten entgegenhalten lassen müssen: In der Entscheidung

**Nobel gegen die Niederlande**<sup>42</sup> wandten sich die Vermieter gegen ein auf Ministerialverordnung basierendes Punkte-System, anhand dessen die angemessene Miethöhe in den Woh-

nungen der Vermieter bestimmt wurde. Zwei beschwerdeführenden Vermietern wurde es untersagt, ihre Miете mehr als 1,2% zu erhöhen; in einem Fall wurde sogar angeordnet, die Miете zu reduzieren. Lediglich ein Vermieter konnte angesichts der staatlich festgesetzten Miете die Betriebskosten nicht decken.

Allein für diesen bejahte der EGMR einen Eingriff, verwies im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung jedoch darauf, dass der Vermieter das Haus im Wissen um die staatliche Regulierung der dortigen Mietverträge und der hieraus zu erzielenden Einnahmen erworben habe.<sup>43</sup> Dieses Wissen hätte der erwerbende Vermieter etwa im Rahmen der Verhandlungen um seinen „Einstandpreis“ berücksichtigen können. Somit waren die Maßnahmen der Niederlande nicht unverhältnismäßig, weil der Vermieter die Immobilie im Wissen um die geringen Einnahmen erworben hatte.

e) *Wohnungspolitische Maßnahmen zwecks Beendigung der Mietenregulierung.* Ein letzter relevanter Anhaltspunkt für die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der staatlichen Mietenregulierung ergibt sich aus dem jüngeren Urteil

**Bittó ua gegen die Slowakei:**<sup>44</sup> Der slowakische Staat hatte in verschiedenen Regierungsprogrammen und Wohnungspolitikplänen 1994, 2000 und 2005 die Aufhebung der Mietenregulierung angekündigt. So war etwa dem Regierungsmanifest 2002 zu entnehmen, dass die Regierung Maßnahmen zur Liberalisierung der Miете vor dem Beitritt der Slowakei zur Europäischen Union treffen wird. Die Slowakei trat der EU am 1.5.2004 bei, ohne dass zuvor Liberalisierungsmaßnahmen getroffen wurden. Aus dem Regierungsplan über Wohnungsbeschaffungspolitik 2010 findet sich stattdessen das Eingeständnis, dass der Mietsektor in der Slowakei unterentwickelt bleibe, wobei Ursache insbesondere die Mietenregulierung und der Mieterschutz sind.

Für den EGMR war ua entscheidend, welche wohnungspolitische Maßnahmen staatlicherseits nicht nur versprochen, sondern auch in Angriff genommen wurden. Defizite bei der Umsetzung der von der Regierung proklamierten Politik der Beendigung des Mietenregulierungssystems wirkten sich somit im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung zu Lasten des Signatarstaats aus.

## V. Zusammenfassung der Rechtsprechung des EGMR

Die Mietenregulierung ist vom Schutzbereich von Art. 1 des 1. ZP-EMRK erfasst. Ihre Rechtmäßigkeit bestimmt sich nach den in Art. 1 II des 1. ZP-EMRK genannten Voraussetzungen. Danach müssen staatliche Eingriffe eine gesetzliche Grundlage haben, sie müssen als dem Allgemeininteresse dienend für erforderlich gehalten werden und verhältnismäßig sein. Für die Frage der gesetzlichen Grundlage stellt der EGMR zunächst insbesondere auf den innerstaatlichen Schutzmechanismus ab. Hier und hinsichtlich der Frage, ob die Mietenregulierung einem Allgemeininteresse dient, gewährt der EGMR den Sig-

39 EGMR, Statileo gegen Kroatien.

40 Dies sei noch dadurch verschärft worden, dass die einzige Anpassungsmöglichkeit der geschützten Miете, der sog. Konstruktionspreisindex um 82 %, das Durchschnittseinkommen um 134 %, die durchschnittliche Rente jedoch nur um 65 % stieg; vgl. EGMR, Statileo gegen Kroatien Rn. 130.

41 EGMR, Amato Gauci gegen Malta.

42 EGMR, Nobel ua gegen die Niederlande.

43 Hier liegt der wesentliche Unterschied zur Entscheidung R & L s. r. o. ua gegen Tschechien, denn dort konnten die Vermieter angesichts der fortgesetzten rechtlichen Unklarheit nicht abschätzen, welche Mieten sie bei Erwerb der Wohnungen erwarteten.

44 EGMR, NZM 2015, 122 – Bittó ua gegen die Slowakei.

natarstaaten einen erheblichen Ermessensspielraum. Nur dann, wenn evident keine gesetzliche Grundlage und keinerlei zu verfolgendes Allgemeininteresse vorliegt, ist der staatliche Eingriff nicht zu rechtfertigen. Bezüglich der Verhältnismäßigkeit des staatlichen Eingriffs ist relevant, ob die finanzielle Last einer Mietenregulierung einseitig verteilt wird, ob die Regulierung der Mieten zeitlich unbegrenzt erfolgt, ob sich der Vermieter den Wohnraum im Wissen um die Regulierung erwarb, ob adäquate staatliche Schutzmechanismen vorlagen und Maßnahmen zur Beendigung der Mietenregulierung in Angriff genommen wurden.

**VI. Beschränkung der „Wiedervermietungsrente“ in angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland**

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015<sup>45</sup> sind erstmals Regelungen in das BGB<sup>46</sup> über die Höhe der zulässigen Miete bei Neuabschluss eines Wohnraummietvertrags eingefügt worden. Der Gesetzgeber wollte mit diesen Regelungen auf vermeintliche Mietsteigerungen bei Neuvermietung in bestimmten Regionen reagieren. Grundsätzlich darf in diesen Regionen die Wiedervermietungsrente nur 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen; abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.<sup>47</sup> Diese Begrenzung gilt aber generell nicht bei Neubauten<sup>48</sup> und bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung.<sup>49</sup> Außerdem darf die 110 %-Grenze dann überschritten werden, wenn die Wohnung zuvor bereits in zulässiger Weise zu einer höheren Miete – „Vormiete“ gem. § 556 e I BGB – vermietet war oder wenn in den letzten drei Jahren Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden.<sup>50</sup> Insgesamt ist die Regelungen „kompliziert“ und „anfällig für Klagen“.<sup>51</sup>

Historisch stellen die Regelungen eine Wiederbelebung der preisrechtlichen Beschränkungen<sup>52</sup> dar, die bereits im Ersten Weltkrieg entwickelt wurden und dann in unterschiedlicher Form und für unterschiedlichen Wohnraum immer wieder einmal galten und später aufgehoben wurden.<sup>53</sup> Nach *Derleder*<sup>54</sup> ist damit erstmals in der Bundesrepublik Deutschland eine neue Phase der Mietenbegrenzung eröffnet worden, die teilweise an die Wohnraumbewirtschaftungsvorschriften erinnert. Schon früher haben all diese Regelungen die *Ursachen* des Mietanstiegs nicht behoben.

**1. Örtlicher Anwendungsbereich**

Voraussetzung für die Beschränkung der Wiedervermietungsrente ist gem. § 556 d I BGB, dass die Wohnung in einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Da es in Deutschland keinen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt, wurden die Landesregierungen ermächtigt, solche Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Nach der Legaldefinition des § 556 II 2 BGB liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Definition des angespannten Wohnungsmarkts gilt auch noch an anderen Stellen des Mietrechts.<sup>55</sup> Da der Gesetzgeber aus verfassungsrechtlichen Gründen bei der Begrenzung der Wiedervermietungsrente aber strengere Voraussetzungen aufstellen wollte, hat er der allgemeinen Definition noch einen Kriterienkatalog beigefügt, wonach ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere dann vorliegen soll, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Außerdem hat der Bundesgesetzgeber angeordnet, dass die jeweilige Landesverordnung *begründet* werden muss. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die jeweilige Landesregierung in den angespannten Wohnungsmärkten während der Laufzeit einer Landesverordnung ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

**2. Umsetzungsmaßnahmen der Bundesländer**

Die Bundesländer haben von der Möglichkeit der Begrenzung der Wiedervermietungsrente unterschiedlich Gebrauch gemacht:

Bundesland	Anzahl der Gemeinden <sup>56</sup>
Baden-Württemberg	68
Bayern	143 <sup>57</sup>
Berlin	1
Brandenburg	31
Bremen	1 <sup>58</sup>
Hamburg	1
Hessen	16 <sup>59</sup>
NRW	22
Rheinland-Pfalz	3
Schleswig-Holstein	12

In Thüringen sollen noch im Jahr 2016 die Städte Erfurt und Jena in eine Verordnung aufgenommen werden. In Niedersachsen bereitet das Sozialministerium für den Sommer eine entsprechende Verordnung vor, in der die

45 BGBl. I 2015, 610; dazu *Börstinghaus*, NJW 2015, 1553; *Horst*, NZM 2015, 393.  
 46 Zu den vielfältigen mietpreisbegrenzenden Vorschriften in der Vergangenheit (100 Jahre „Mietpreisbremse“) s. *Herrlein*, NZM 2016, 1.  
 47 *Abramenko*, MDR 2015, 921.  
 48 Damit sind Wohnungen gemeint, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, § 556 f S. 1 BGB.  
 49 Zu den damit zusammenhängenden Problemen *Winkler*, ZfIR 2016, 121.  
 50 *Abramenko*, MietRB 2015, 276.  
 51 *Staudinger/Emmerich*, MietNovG 2015 – §§ 556 d bis 556 g BGB, Vorwort.  
 52 *Derleder*, KJ 2015, 3 (Editorial zum mietrechtlichen Schwerpunkt von Heft 1/2015).  
 53 *Börstinghaus*, Miethöhe-HdB, 2. Aufl. 2016, Kap. 1 Rn. 6 ff.; *Derleder*, KJ 2015, 5.  
 54 *Derleder*, KJ 2015, 5.  
 55 §§ 577 a II, 558 III BGB, Art. 6 § 1 S. 1 MRVerbG.  
 56 Eine ständig aktualisierte alphabetische Liste aller Gemeinde befindet sich auf den Seiten des Deutschen Mietgerichtstags (ansteuerbar unter [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de)).  
 57 In 16 weiteren Gemeinden ist die Beschränkung mit dem 1.12.2015 ausgelaufen: WuM 2016, 20.  
 58 Ohne Bremerhaven.  
 59 Die hessische Regelung (s. GVBl. 2015, 397) weist eine Besonderheit auf: In den Städten Bad Homburg v. d. H., Darmstadt, Frankfurt a. M., Kassel und (der Landeshauptstadt) Wiesbaden sind bestimmte Gemeindeteile von der „Mietpreisbremse“ ausgenommen worden (Zusammenstellung bei *Zehelein*, NZM 2016, 96).



Gemeinden Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Langenhagen, Leer, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta, Wolfsburg und die Ostfriesischen Inseln aufgenommen werden sollen. Entgegen anfänglichen anderslautenden Meldungen soll in Mecklenburg-Vorpommern die Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald eingeführt werden.

### 3. Die einzelnen Begründungen zu den Landesverordnungen

Die Ermächtigungsgrundlage für die jeweiligen Landesverordnungen in § 556 d II BGB verknüpft die Wirksamkeit der Verordnung mit der Notwendigkeit, den Erlass zu begründen. Insofern ist zu Art. 80 GG anerkannt, dass die Ermächtigungsgrundlage die Wirksamkeit an eine solche Begründung knüpfen darf.<sup>60</sup> Anders verhält es sich mit der Informationspflicht in § 556 d II 7 BGB. Soweit das Gesetz von den Bundesländern verlangt mitzuteilen, welche wohnungspolitischen Maßnahmen sie beabsichtigen, um die Begrenzung der Wiedervermietungsrente letztlich überflüssig werden zu lassen, weil es keinen angespannten Wohnungsmarkt mehr gibt, handelt es sich nicht um eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Verordnung.<sup>61</sup> Letzten Endes ging es dem Bundesgesetzgeber darum, den Ländern vor Augen zu führen, dass es sich bei der Begrenzung der Wiedervermietungsrente um einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum handelt und deshalb andere mildere Mittel zuvor oder gleichzeitig ergriffen werden müssen. Insofern leuchtet die Bittó-Rechtsprechung des EGMR durch,<sup>62</sup> wonach die Signatarstaaten *parallel* zur Mietpreisbegrenzung wohnungspolitische Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit einleiten müssen. Konkrete Maßnahmen konnte der Bundesgesetzgeber den Bundesländern aber nicht vorschreiben, weil diese seit der Föderalismusreform<sup>63</sup> allein für Wohnungsmarktmaßnahmen zuständig sind. Er wollte aber die Bundesländer anhalten, von der vom Bund zur Verfügung gestellten Ermächtigungsgrundlage nur Gebrauch zu machen, wenn die Vorstellungen des Bundes, dass es sich um ein zeitlich begrenztes Instrument handelt und die Länder während der Laufzeit der Begrenzung der Wiedervermietungsrente die Ursachen des Mietanstiegs bekämpfen müssen, auch wirklich in Angriff genommen werden. Mietsteigerungen auf Grund angespannter Wohnungsmärkte kann man nur kurzfristig mit Preisregulierungen bekämpfen, auf Dauer helfen nur wohnungsmarktpolitische Maßnahmen wie Neubau, Umwidmung, Ausweisung von Bauland usw. Indes handelt sich weder bei den Maßnahmen noch bei der Informationspflicht des § 556 d II 7 BGB um eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Verordnung.<sup>64</sup>

Dementsprechend sind die Begründungen für die Aufnahme einzelner Gemeinden und für die Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Bekämpfung der angespannten Wohnungsmärkte in den einzelnen Bundesländern erwartungsgemäß sehr unterschiedlich ausgefallen.<sup>65</sup>

a) *Baden-Württemberg*. In der Begründung der Baden-Württembergischen Landesverordnung wird das Verfahren beschrieben, nach dem die Gemeinden ausgewählt wurden. Dabei wurde auf Daten des Statistischen Landesamtes – Stichtag 31.12.2013 – zurückgegriffen. An den Daten wurden Korrekturen vorgenommen, so durch Reduzierung des Wohnungsbestands um 3 % als Fluktuationsreserve. Die Zahl der Haushalte wurde um 5 % erhöht, um dem Umstand der Existenz mehrerer wirtschaftlicher Haushalte in einer Wohnung gerecht zu werden. Gemeinden mit weniger als 2000 Wohnungen wurden gar nicht berücksichtigt. In einem ersten Schritt wur-

de bei einer Unterschreitung des Wohnungsversorgungsgrades von 100 % eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarkts angenommen, bei einem günstigeren Verhältnis wurde dagegen nicht von einer Anspannung ausgegangen. Bei den so herausgefilterten Gemeinden wurden die Wohnungen mit der durchschnittlichen Warmmietenbelastungsquote für Baden-Württemberg von 18 % verglichen.

Diese an sich schon dürftige Begründung wird noch übertroffen durch die 5 (!) Zeilen, mit denen die Maßnahmen der Landesregierung zur Entspannung des Wohnungsmarkts begründet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Landeswohnraumförderungsprogramm mit einem Volumen von 75 Mio. Euro seit 2.2.2015 in Kraft ist. Folglich seien „alle Voraussetzungen dafür gegeben, dass damit das Ziel einer Entspannung der betroffenen Wohnungsmärkte erreicht wird.“ Diese beiden inhaltsarmen Begründungen sind auch deshalb erstaunlich, weil sich bei einer Befragung der 68 in die Verordnung aufgenommenen Gemeinden 35 gegen und nur 33 für die Aufnahme in die Verordnung ausgesprochen haben.<sup>66</sup>

b) *Bayern*. In Bayern ist die Begründung zur MietpreisbremsenVO im Bayerischen Justizministerialblatt<sup>67</sup> veröffentlicht worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass nach Erlass der MietpreisbremsenVO vom 14.7.2015 einzelne Gemeinden bis dahin nicht bekannte Tatsachen zur örtlichen Wohnungsmarktsituation vorgetragen haben, die eine andere Bewertung rechtfertigten. Deshalb wurde die Bestimmung der Gemeinden durch die MieterschutzVO vom 10.11.2015 entsprechend angepasst. Aus der Begründung ergibt sich tabellenartig für die 11 verwendeten Bewertungskriterien, ob eine Berechnung oder Erhebung – und zwar mit welchem regionalen Detailgrad – stattgefunden hat. Dabei wurden Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik – Stichtag 31.12.2013 – benutzt. Anschließend wurden die Informationen einer Gesamtbetrachtung unterzogen, wobei die einzelnen Gemeinden auch selbst um eine Einschätzung gebeten wurden.

In der Begründung wird ferner darauf hingewiesen, dass die Staatsregierung verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen hat bzw. plane, um im Zeitraum der Geltung der Rechtsverordnung der angespannten Wohnungsmarktlage in den bayrischen Gemeinden entgegenzuwirken. Dazu zählt die Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnplätzen für Studierende, ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus, die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens und die Bereitstellung von Grundstücken, insbesondere auf ehemaligen Militärgeländen im Rahmen der Städtebauförderung. In München und Starnberg sollen außerdem Staatsbediensteten-Wohnungen ge-

60 *Lehmann-Richter*, WuM 2015, 204 (205) mwN in dortiger Fn. 13.

61 *Lehmann-Richter*, WuM 2015, 204 (206).

62 *EGMR*, NZM 2016, 122 – Bittó ua gegen die Slowakei.

63 BGBl. I 2006, 2034.

64 *Lehmann-Richter*, WuM 2015, 204 (206); *Börstinghaus* in *Schmidt-Futterer*, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 556 d Rn. 40; aA *Blank*, WuM 2014, 641 (646).

65 Soweit bei den nachfolgenden Begründungen keine Fundstelle angegeben ist, liegt das daran, dass die *Verf.* die Landesregierungen der Bundesländer, in denen eine VO gem. § 556 d BGB gilt, angeschrieben und die Texte teilweise von dort zugeschickt bekommen haben. Teilweise handelt es sich um Entwürfe ohne Fundstelle.

66 Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 23.10.2015 an die 68 Gemeinden.

67 JMBL 10/2015, 117.

baut werden. Durch einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und bei der Zweckentfremdung von Wohnraum soll erreicht werden, dass der vorhandene Mietwohnungsbestand nicht weiter abschmilzt.

c) *Berlin*. In Berlin wurde das Vorliegen der Voraussetzungen wie schon bei der KappungsgrenzenenkungsVO für die ganze Stadt geprüft und bejaht, weil der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden könne.<sup>68</sup> Zur Entscheidung, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, wurden die in § 556 d II BGB genannten Kriterien herangezogen. Darüber hinaus wurde die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmieten als weiteres Kriterium genutzt. Anders als in anderen Bundesländern wird in Berlin aber die Auffassung vertreten, dass die in § 556 d II BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt mit für die Bundesländer vertretbarem Aufwand nicht durch repräsentative Erhebungen ermittelbar sei. Es wurde deshalb auf vorhandene Daten und Ergebnisse zurückgegriffen. Zu den einzelnen Kriterien werden dann die zu Grunde gelegten Daten regelmäßig auf einer Zeitschiene dargestellt.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt wird die Wiedereinführung der Neubauförderung genannt. Man will die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau „in den Fokus rücken“. Mit den Bezirksämtern und den städtischen Wohnungsgesellschaften sollen entsprechende Bündnisse abgeschlossen werden. Die Liegenschaftspolitik soll neu ausgerichtet, eine Wohnungsbauleitstelle eingerichtet und ein Neubaubeauftragter ernannt werden.

d) *Brandenburg*. In Brandenburg hat man mit der Erstellung eines Gutachtens dasselbe Institut wie in Nordrhein-Westfalen beauftragt, weshalb dort eine wohl identische *Nutzwertanalyse* erfolgte (s. unten g). Es wurde eine Gebietskulisse auf der Basis themenbezogener Indikatoren auf Gemeindeebene gebildet. Dafür wurde auf die Methodik zur Erstellung der KappungsgrenzenenkungsVO aufgebaut. Es wurden Kategorien mit entsprechenden Wertigkeiten gebildet, dabei wurde die derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum mit 20 %, die derzeitige Wohnungsmarktlage mit 75 % und die zukünftige Wohnungsmarktlage mit 5 % bewertet. Danach erfolgte eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren und eine Zusammenfassung zu einem Punktwert für jede der 418 brandenburgischen Gemeinden. Für die Aufnahme in die Verordnung war erforderlich, dass der Punktwert deutlich über dem Durchschnitt lag. Der Mittelwert lag bei 43,1 und die Standardabweichung bei 13,4. Aufgenommen werden sollten Gemeinden mit einer doppelten Standardabweichung, also ab 69,9 Punkten. Außerdem fand eine Befragung der 50 Gemeinden im Umland von Berlin und Potsdam statt. Davon haben 18 Gemeinden einen Bedarf gesehen, in eine Verordnung aufgenommen zu werden, 13 sahen keinen Bedarf. Obwohl abstrakt der Grenzwert bei 69,9 Punkten festgelegt worden war, wurden auch Gemeinden mit einer geringeren Punktzahl, nämlich Werneuchen (68,8), Eichwalde (68,8), Schulzendorf (67,5) und Oranienburg (69) aufgenommen. Begründet wurde dies damit, dass in diesen Gemeinden bereits die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % abgesenkt worden ist.<sup>69</sup> Im zusammenfassenden Ergebnis heißt es, dass die Voraussetzungen für 28 Gemeinden gegeben seien, obwohl in die Verordnung 31 (!) Gemeinden aufgenommen

wurden. Es scheint also nachträgliche Veränderungen gegeben zu haben, die sich aus der Begründung nicht nachvollziehen lassen.

Bemerkenswert sind auch die Hinweise auf die Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels. Neben dem – obligatorischen – Hinweis auf die Wohnraumförderung wird nur noch eine Veranstaltungsreihe mit den „wachsenden Kommunen“ erwähnt, um dort Strategieansätze zu erarbeiten getreu dem Motto: „Und wenn man nicht mehr weiter weiß, bildet man einen Arbeitskreis“.

e) *Bremen*. Nach Ansicht des Senats von Bremen liegt in der Stadtgemeinde<sup>70</sup> ein angespannter Wohnungsmarkt vor.<sup>71</sup> Dazu stellt er die besondere Gefährdungslage anhand der in § 556 d II BGB genannten Kriterien dar. Die Bestandsmieten seien seit 2006 und besonders seit 2010 stark gestiegen. Zwar ist Bremen die einzige Großstadt dieser Größe, die keinen offiziellen Mietspiegel hat, aber aus der Begründung erfährt man, dass es sehr wohl einen von *empirica* im Rahmen der jährlichen Sozialberichterstattung der Arbeitnehmerkammer Bremen<sup>72</sup> erstellten „Pseudo-Mietspiegel“ gibt, um Anhaltspunkte für die Mietentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen zu erhalten. Diese Information dürfte in zukünftigen Mieterhöhungsverfahren von größerem Interesse sein. In der Begründung wird ferner darauf hingewiesen, dass es eine hohe Nachfrage von TransferleistungsempfängerInnen gäbe; demgegenüber gehe die Zahl der Sozialwohnungen zurück.

Der Bremer Senat will im Übrigen auf Grund der Wohnungsbaukonzeption 2010, der Erkenntnisse aus dem GEWOS Gutachten 2015 und den Einschätzungen aus dem Bündnis für Wohnen und auf Grund des Zuzugs von Flüchtlingen einen fortbestehenden Bedarf an Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Als Abhilfemaßnahmen weist der Senat auf ein seit 2012 bestehendes Bündnis für Wohnen und eine Wohnungsbaukonzeption 2009/2010 hin. Es sei auch eine Liste mit 40 Flächen entwickelt worden, auf denen Wohnungsbau stattfinden soll. Ein Viertel der Wohnungen sollen Sozialwohnungen sein. Diese sollen durch ein Wohnungsbauförderungsprogramm aufgelegt werden. Und schließlich soll ein Wohnungsmarkt-Monitoring entwickelt werden.

f) *Hessen*. Besonders bemerkenswert ist das Verhalten in Hessen. Als einziges Bundesland veröffentlicht es seine Begründung nicht und gibt sie auch auf Nachfrage der *Verf.* nicht bekannt: Verordnungsbegründungen seien in Hessen „grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich“. Immerhin ist das Gutachten des Instituts *Wohnen und Umwelt*, das der Verordnung zu Grunde liegt, auf der Homepage des Ministeriums abrufbar<sup>73</sup>.

68 Zur Rechtmäßigkeit dieser Vorgehensweise bei der KappungsgrenzenenkungsVO Berlin s. BGH, NZM 2016, 82 mAnm. Zehelein, NZM 2016, 96; dazu Börstinghaus, LMK 2016, 376055; Blank, WuM 2016, 161. Gegen das BGH-Urteil ist Verfassungsbeschwerde eingelegt worden.

69 Das ist deshalb eine zweifelhafte Begründung, weil der Bundesgesetzgeber die Anforderungen bewusst strenger formuliert hat, da der Eingriff in das Eigentum der Vermieter bei der Begrenzung der Wiedervermietungsrente erheblich stärker ist als bei der Absenkung der Kappungsgrenze.

70 Ohne Bremerhaven.

71 S. <http://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/detail.php?id=35829> (unter TOP 12 c).

72 Arbeitnehmerkammer Bremen 2013 „Wohnen in Bremen und Bremerhaven“.

73 <https://umweltministerium.hessen.de/klima-stadt/rechtsnormen-fuerden-bereich-des-wohnens>

Ob diese – gerade mit Blick auf insoweit vorbildliche Bundesländer bürgerfern wirkende – Praxis einer gerichtlichen Nachprüfung standhält, darf bezweifelt werden, da die Begründung der Verordnung Wirksamkeitsvoraussetzung ist.

g) *Nordrhein-Westfalen*. In Nordrhein-Westfalen<sup>74</sup> hat man für die Festlegung der Gebietskulisse zunächst ein wissenschaftliches Institut<sup>75</sup> beauftragt, aus den landesweit verfügbaren statistischen Daten nach den Vorgaben des Bundesgesetzgebers Indikatoren zu entwickeln, die geeignet sind, die Kriterien des § 556 d II BGB abzubilden. In dem Gutachten aus März 2015 wurde mit dem verwendeten Nutzwertanalysemodell ein besonderer methodischer Ansatz für die Einordnung jeder Gemeinde entwickelt. Dabei wurden die einzelnen Indikatoren zu einem Punktesystem zusammengefasst, aus dem sich zunächst eine auf Indikatoren gestützte Gebietskulisse errechnet.<sup>76</sup> Bei der Nachfragegruppe wurde abgestellt auf das örtliche Aufkommen von Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013, Leistungsempfänger SGB XII 2013, Wohngeldempfänger 2012 und Studenten des Wintersemesters 2013/2014. Die Leerstandsquote wurde anhand des Zensus 2011 ermittelt. Ferner wurde die Entwicklung der Angebotsmieten der letzten 5 Jahre vor 2014 betrachtet. Dabei erfolgte eine Unterscheidung in 4 Wohnungsgrößenklassen. Bei dem eingesetzten Modell wurde eine Gewichtung nach der derzeitigen Wohnungsmarktnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (20 %), der derzeitigen Wohnungsmarktlage (75 %) und der zukünftigen Wohnungsmarktlage (5 %) vorgenommen. Dabei wurde die derzeitige Wohnungsmarktlage wiederum nach dem Verhältnis Leerstandsquote und Mietwohnungsanteil (30 %), Mietpreinsniveau der Vergleichsmieten (20 %) sowie der Entwicklung der Angebotsmieten (25 %) ermittelt. Befragt wurden schließlich auch die Kommunen, deren Antworten mit Auf- bzw. Abschlägen von 3 Punkten einbezogen wurden. Übrig blieben im Gutachten 22 Gemeinden, die die Landesregierung auch alle in die Verordnung aufgenommen hat.

Der Landesregierung war bewusst, „dass die Einführung einer Mietobergrenze allein nicht ausreichend ist, um eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu bewirken“. Deshalb seien wohnungswirtschaftliche Investitionen im Mietwohnungsbau erforderlich. Dazu wurde ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2014 bis 2017 mit 450 Mio. Euro/Jahr aufgelegt. Außerdem sollen landeseigene Grundstücke verkauft sowie mit den großen Vermieterverbänden ein Bündnis für Wohnen in NRW initiiert werden.

h) *Rheinland-Pfalz*. In Rheinland-Pfalz wurde (ebenfalls) *empirica* beauftragt, ein Gutachten zur „quantitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahre 2030“ zu erstellen.<sup>77</sup> Das Gutachten diene zunächst als Datengrundlage für die KappungsgrenzensenkungsVO. Im April 2015 erfolgte die Fortschreibung, um Daten für eine MietpreisbremsenVO zu erhalten. Im Entwurf dieser Verordnung wird anhand dieser Daten der Kriterienkatalogs des § 556 d II BGB im Einzelnen abgearbeitet. Dabei wird an einzelnen Kriterien und ihrer Geeignetheit durchaus Kritik geübt.

Anschließend werden die Maßnahmen, die die Landesregierung ergreifen will, um Abhilfe zu schaffen, dargestellt. Dabei wird vor allem auf diverse – regional stark beschränkt geltende – Förderprogramme hingewiesen.

Das Land zählt auch die Zurverfügungstellung von Geld für Wohnungsmarktanalysen zu den Abhilfemaßnahmen.

i) *Schleswig-Holstein*. Schleswig-Holstein weist in seiner Begründung<sup>78</sup> zunächst ausdrücklich darauf hin, dass die Gebietskulisse nicht davon abhängig gemacht werde, ob ein (qualifizierter) Mietspiegel für die Gemeinde vorliegt, da dies „schwer vermittelbar gewesen wäre“. Hinsichtlich der Daten wird auf ein Mietengutachten des Landes Schleswig-Holstein vom 17.6.2013 Bezug genommen. Daraus ergebe sich, dass der Wohnungsmarkt in weiten Teilen entspannt sei. Die Mietentwicklung habe zwischen 2007 und 2012 unter der Inflationsrate gelegen. Der Mietwohnungsmarkt habe sich aber regional unterschiedlich entwickelt. Die Untersuchung habe sich deshalb zunächst auf 48 hochpreisige Gemeinden konzentriert. Das Kriterium „Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt“ hält man in Schleswig-Holstein für ungeeignet und hat deshalb als Maßstab den Landesdurchschnitt gewählt. Für das zweite Kriterium („Durchschnittliche Mietbelastung“) hatte man keine Datengrundlage. Zum Nachweis der besonderen Gefährdung wurden Schwellenwerte für die einzelnen Indikatoren festgesetzt, die sich an den Landesdurchschnittswerten orientieren. Diese wurden, wenn die Landesregierung meinte, daraus Anspannungstendenzen herleiten zu können, auch noch angehoben. Parallel dazu wurden die 48 Gemeinden auch direkt angeschrieben und um Übermittlung aktualisierter kommunaler Daten zur Wohnraumversorgung gebeten. Außerdem konnten die Gemeinden eine Stellungnahme zur Frage der Aufnahme in die MietpreisbremsenVO abgeben. Die Begründung enthält umfangreiches statistisches Material und das Ergebnis der Gemeindebefragung. Daraus ist ersichtlich, dass keine der aufgenommenen Gemeinden sich dagegen ausgesprochen hat, aber einige Gemeinden gern zusätzlich in die Verordnung aufgenommen worden wären.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt wird in der Begründung auf die Wohnraumförderung 2015 bis 2018, den Masterplan Sylt und die Offensive für Bezahlbares Wohnen hingewiesen.

#### 4. Verfassungsrechtliche Vorgaben

Gegen die Verfassungsmäßigkeit der BGB-Vorschriften zur Mietpreisbremse sind schon früh Bedenken geäußert worden.<sup>79</sup> Der BGH<sup>80</sup> hat sich in einem außergewöhnlich umfangreichen Urteil mit der Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Kappungsgrenzensenkungs-Verordnung in § 558 III 3 BGB und der entsprechenden Berliner Verordnung beschäftigt. Der VIII. Senat hat die Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsgrundlage und die Umsetzung durch den Berliner Senat bejaht. Teilweise wird die Meinung vertreten, damit habe der Senat bereits die Weichen für einen eventuellen Angriff gegen die Verfassungsmäßigkeit der Beschrän-

74 [http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Wohnungsaufsicht\\_Mieterschutz/Soziales\\_Mietrecht/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Wohnungsaufsicht_Mieterschutz/Soziales_Mietrecht/index.php)

75 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Hamburg.

76 So die amtl. Begr., S. 2.

77 S. [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) oder [www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de)

78 Abrufbar unter <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/rechtsgrundlagen.html> („Besondere Bestimmungen“).

79 Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1; Leuschner, NJW 2014, 1929.

80 BGH, NZM 2016, 82 mAnm Zehelein, NZM 2016, 96; s. auch Lehmann-Richter, WuM 2015, 204.

kung der Wiedervermietungsmiete in § 556 d BGB stellen wollen.<sup>81</sup> Richtig ist sicher, dass der Entscheidung eine Tendenz zu entnehmen ist, aber der *Senat* hat selbst darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen wegen des Kriterienkatalogs in § 556 d II 3 BGB etwas anders gelagert seien.<sup>82</sup> Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung soll auf diese Fragen aber nicht weiter eingegangen werden. Sollte ein Gericht der ordentlichen Gerichtsbarkeit die Ermächtigungsgrundlage in § 556 d II BGB für verfassungswidrig halten, müsste es die Frage gem. Art. 100 GG dem *BVerfG* vorlegen. Wenn demgegenüber die Landesverordnung für unwirksam gehalten wird, weil sie von der Ermächtigungsnorm nicht gedeckt oder selbst rechtswidrig sei, so kann das Zivilgericht die Verordnung selbst verwerfen.<sup>83</sup>

##### 5. Vereinbarkeit mit Art. 1 des 1. ZP-EMRK

Ein Grund, warum eine Landesverordnung rechtswidrig sein könnte, wäre ein Verstoß gegen Art. 1 des 1. ZP-EMRK. Hierbei handelt es sich in Deutschland um *einfaches* Gesetzesrecht, das aber einer Landesverordnung vorgeht. Wie dargestellt handelt es sich bei mietpreisbegrenzenden Regelungen nach der Rechtsprechung des *EGMR* nicht um eine Enteignung iSv Art. 1 I des 1. ZP-EMRK. Soweit die Vermieter Eigentümer bleiben, über ihr Eigentum verfügen dürfen und eine – wenn auch regulierte – Mietzahlung durch ihre Mieter erhalten, liegt keine Eigentumsentziehung iSv Art. 1 I des 1. ZP-EMRK vor, sondern ein Eingriff in Form einer Nutzungsregelung nach Abs. 2 der Vorschrift, an welchem Maßstab entsprechende Landesverordnungen zu messen sind. Der staatliche Eingriff muss somit eine gesetzliche Grundlage haben, er muss als dem Allgemeininteresse dienend für erforderlich gehalten werden und verhältnismäßig sein.

Eine gesetzliche Grundlage für die Maßnahme ist in der Bundesrepublik durch § 556 d BGB eindeutig gegeben. Auch stehen ausreichende Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung, um die Rechtmäßigkeit von Ermächtigungsgrundlage und Umsetzung durch die Bundesländer überprüfen zu lassen.

Was die Höhe der zulässigen Miete angeht, hat der *EGMR* mehrfach darauf hingewiesen, dass den Signatarstaaten ein erheblicher Ermessensspielraum zur Verfügung steht. Auch der *BGH*<sup>84</sup> weist darauf hin, dass auf Seiten der Landesregierung(en) ein erheblicher und gerichtlich nur sehr eingeschränkt kontrollierbarer Beurteilungsspielraum beim Erlass entsprechender Regelungen besteht. Dabei sei zu unterscheiden zwischen der Ausübung von Beurteilungsspielräumen, die der Gesetzgeber Verwaltungsbehörden belässt, und den Spielräumen, die er dem Verordnungsgeber als einem demokratisch legitimierten und politisch verantwortlichen Staatsorgan im Rahmen der (teilweisen) Delegation seiner Rechtsetzungsmacht einräumt. Im letzteren – hier vorliegenden – Fall ist der Spielraum sehr viel weiter. Innerhalb dieses Spielraums dürfen die Gerichte nicht ihr auf Rechtserkenntnis ausgerichtetes Urteil an die Stelle der politischen oder wirtschaftlichen Wertungen und Entscheidungen des Verordnungsgebers setzen. Sie dürfen insoweit nur prüfen, ob die getroffene Maßnahme den *Rahmen der Zweckbindung* der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet.<sup>85</sup>

Kriterien zur Beurteilung der Verhältnismäßigkeit sind hier sowohl nach der Rechtsprechung des *EGMR* wie auch des *BGH*, ob die finanzielle Last einer Mietenregulierung einseitig zu Lasten der Vermieter verteilt wird, ob die Regulierung der Mieten zeitlich unbegrenzt erfolgt, ob

der Vermieter den Wohnraum im Wissen um die Regulierung erwarb und ob Abhilfemaßnahmen beabsichtigt sind.

Die Regelung in § 556 d ff. BGB verteilt die Lasten nicht einseitig zu Lasten der Vermieter. Bereits in der Grundnorm des § 556 d I BGB wird dem Vermieter eine Miete zugebilligt, die bis zu 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Miete darf auch in einem so regulierten Mietverhältnis später erhöht werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % steigt und die sonstigen Voraussetzungen des § 558 BGB erfüllt sind. Bei einer späteren Neuvermietung darf, wenn die Miete während des Vormietverhältnisses nicht erhöht werden konnte, weil zB die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % gestiegen ist, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns geltende ortsübliche Vergleichsmiete wiederum um 10 % überschritten werden. Ist die Miete erhöht worden, darf diese erhöhte Miete als Vormiete weiterverlangt werden. Bestimmter Wohnraum ist von der Begrenzung aus wohnungspolitischen Gründen ganz ausgenommen worden. Einfache Modernisierungen können über Modernisierungsmieterhöhungen weiter finanziert werden.

Die Regelung ist deshalb weit davon entfernt, die Bewirtschaftung von Wohnraum „unwirtschaftlich“ werden zu lassen. Soweit Vermieter in angespannten Wohnungsmärkten sehr hohe Kaufpreise für Renditeobjekte zu zahlen bereit sind, tun sie dies in Kenntnis der mietpreisbeschränkenden Regelungen und sind auch nach der Rechtsprechung des *EGMR* nicht schutzwürdig.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen innerhalb der nächsten 10 Jahre nur einmal 5 Jahre in einem Bundesland gelten dürfen. In einer von der Privatautonomie geprägten Marktwirtschaft ist eine preisrechtliche Begrenzung stets nur als Ausnahme für den Fall eines *Marktversagens* denkbar.<sup>86</sup> Problematisch könnten erst Gesetze werden, die diese Regelung verlängern oder zum Dauerrecht werden lassen.

Problematisch ist allein die Frage der Ermittlung der preisrechtlich maximal zulässigen Miete insbesondere in Gemeinden ohne (qualifizierten) Mietspiegel. Rechtsstaatliche Grundsätze gebieten es nämlich, „mietpreisrechtliche Vorschriften nach Inhalt und Voraussetzungen so zu gestalten, dass Vermieter und Mieter in der Lage sind, in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln“.<sup>87</sup> Das ist in Gemeinden ohne Mietspiegel für beide Mietvertragsparteien jedoch kaum möglich.<sup>88</sup> Bei Bestandsmieterhöhungen gibt es verschiedene Alternativen der Begründung in § 558 a BGB. Sie sind unterschiedlich gut und geben die ortsübliche Vergleichsmiete unterschiedlich genau wieder. Das ist bei einer Bestandsmieten-erhöhung aber unerheblich, weil die Mieterhöhung wirksam ist, wenn der Mieter zugestimmt hat, selbst wenn die

81 In Karlsruhe ist zu hören, dass die *BGH*-Entscheidung wegen bereits zuvor angekündigter Verfassungsbeschwerde – die alsbald eingelegt und schnell begründet wurde – so „lehrbuchartig“ und für den *VIII. Senat* ungewöhnlich lang abgefasst worden sei.

82 Darauf weist zu Recht auch *Drasdo*, NJW-Spezial 2016, 162, hin.

83 *BGH*, NZM 2016, 82; s. auch *Zehelein*, NZM 2015, 761; *Lehmann-Richter*, WuM 2015, 204.

84 *BGH*, NZM 2016, 82.

85 *BGH*, NZM 2016, 82.

86 So ausdr. *Derleder*, WuM 2013, 383.

87 So *BVerfGE* 37, 132 = NJW 1974, 1499 (Ls. 2).

88 Zu den Bedenken schon die Gesetzesbegr., BT-Drs. 3121 S. 29; auf verfassungsrechtliche Probleme weist hin *Blank*, WuM 2014, 641 (646).

Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Nach § 556 g I BGB sind aber alle Vereinbarungen, die oberhalb der Grenzen der §§ 556 d, 556 e BGB liegen, unwirksam. Das Gesetz verlangt also von den Mietvertragsparteien, sich an eine bestimmte Grenze zu halten, ohne ihnen die Grenze zu nennen. Das ist rechtsstaatlich bedenklich.<sup>89</sup> Angesichts der Befristung der Regelung und des eröffneten Rechtsschutzes dürfte aber ein Verstoß gegen Art 1 II des 1. ZP-EMRK noch nicht vorliegen.

Soweit der EGMR<sup>90</sup> von den Signatarstaaten verlangt, dass sie ausreichende Maßnahmen zum Abbau der angespannten Wohnungsmärkte einleiten, hat der deutsche Bundesgesetzgeber dies den Bundesländern aufgegeben. Mehr konnte er auf Grund der föderalistischen Struktur der Bundesrepublik nicht tun. Auch wenn einzelne Bundesländer sich mit der Umsetzung erkennbar schwer getan haben und mehr auf vergangene – wohl nicht ausreichende – Bemühungen verweisen, die die angespannten Wohnungsmärkte gerade nicht verhindern konnten, so dürften diese Maßnahmen dem EGMR wohl ausreichen. Bedenklich ist nur das Verhalten in Hessen, das den eindeutigen Wortlaut des § 556 d II 5-7 BGB ignoriert. Das stellt aber keinen Verstoß gegen Art. 1 des 1. ZP-EMRK dar.

Peter Fölsch\*

## Kosten und Streitwerte in Mietsachen

### Aktuelle Entwicklungen in Rechtsprechung und Gesetzgebung

#### NZM-Übersicht

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>I. Streitwert</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wechselnde Klageanträge</li> <li>2. Klage auf zukünftige Zahlung von Nutzungsent-schädigung bis zur Räumung der Mietsache</li> <li>3. Feststellung der Minderung der Miete</li> <li>4. Prüfung einer Nebenkostenabrechnung</li> </ol> <p><b>II. Gerichtskosten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gerichtsgebühren bei Prozesstrennung</li> <li>2. Gerichtskostenhaftung der PKH-Partei bei Vergleich             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Gerichtskostenhaftung gegenüber der Staatskasse</li> <li>b) Rückzahlung von Gerichtskosten an den voraus-lagenden Prozessgegner</li> </ol> </li> </ol> <p><b>III. Rechtsanwaltsvergütung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Umfang der Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten bei einfach gelagertem Fall             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Grundlagen (BGH-Rechtsprechung)</li> <li>b) Art und Umfang des Auftrags (BGH-Rechtspre-chung)</li> </ol> </li> <li>2. Dokumentenpauschale für Einscannen</li> </ol> <p><b>IV. Prozesskostenhilfe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beiordnung für Mehrwertvergleich</li> <li>2. Abrechnung bei Teilbewilligung von Prozesskos-tenhilfe             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Uneingeschränkte Prozesskostenhilfebewilligung</li> <li>b) Teilweise Prozesskostenhilfebewilligung</li> </ol> </li> <li>3. Mehrkostenverbot (§ 121 III ZPO)             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Neufassung des § 121 III ZPO</li> <li>b) Innerhalb des Gerichtsbezirks niedergelassene Rechtsanwälte</li> <li>c) Nicht innerhalb des Gerichtsbezirks niedergelasse-ne Rechtsanwälte</li> <li>d) Berechnung von durch die Staatskasse zu ver-gütenden Reisekosten im Falle der Beiordnung zu den Bedingungen eines im Gerichtsbezirk nieder-gelassenen Rechtsanwalts</li> </ol> </li> </ol> | <p><b>V. Kostengrundentscheidung und Kostenfestsetzung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keine entsprechende Anwendung von § 269 III 3 ZPO zu Lasten des Antragsgegners im selbststän-digen Beweisverfahren             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kostenentscheidung zu Lasten des Antragstellers (§ 269 III 2 ZPO analog)</li> <li>b) Keine Kostenentscheidung zu Lasten des Antrags-gegners analog § 269 III 3 ZPO</li> </ol> </li> <li>2. Erstattung von Reisekosten eines auswärtigen Rechtsanwalts bis zur höchstmöglichen Entfer-nung innerhalb des Gerichtsbezirks (§ 91 II 1 aE ZPO)             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Allgemeines</li> <li>b) Im Gerichtsbezirk niedergelassener oder wohnhaf-ter Rechtsanwalt</li> <li>c) Im Gerichtsbezirk nicht niedergelassener und nicht wohnhafter Rechtsanwalt</li> </ol> </li> </ol> <p><b>VI. Kostenfragen bei Schutzschrifteneinreichung im elek-tronischen Schutzschriftenregister</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Allgemeines</li> <li>2. Justizverwaltungsgebühr             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Justizverwaltungsangelegenheit</li> <li>b) Gebührentatbestand und Gebührenhöhe</li> <li>c) Fälligkeit und Vorauszahlungspflicht</li> <li>d) Kostenschuldner</li> <li>e) Absehen von Kostenerhebung auf Grund wirtschaft-licher Verhältnisse des Schuldners</li> </ol> </li> <li>3. Rechtsanwaltsvergütung             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Verfahrensgebühr (Nr. 3100 VV-RVG)</li> <li>b) Gebührenrechtliche Angelegenheit</li> </ol> </li> <li>4. Prozesskostenhilfe für die Schutzschriftenein-reichung</li> </ol> |
|--|--|

## VII. Ergebnisse

1. Die Regelungen der EMRK und insbesondere in Art. 1 des 1. ZP-EMRK sind in Deutschland als einfaches Bundesrecht anzuwenden. Für die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ergibt sich der anzulegende Maßstab aus Art. 1 II des 1. ZP-EMRK. Daran sind vor allem die Landesverordnungen gem. § 556 d II BGB zu messen. Die Landesregierungen haben dabei aber einen weiten Beurteilungsspielraum, der nur sehr eingeschränkt justizabel ist.

2. Sowohl die Höhe der maximal zulässigen Miete als auch der in Deutschland bestehende Rechtsschutz sprechen gegen einen Verstoß der „Mietpreisbremse“ gegen Art. 1 II des 1. ZP-EMRK. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen nur zeitlich befristet gelten (sollen).

3. Problematisch ist die Tatsache, dass von Mietvertragsparteien in der Mehrzahl der betroffenen Gemeinden die Einhaltung einer (Preis-)Grenze verlangt wird, die praktisch kaum ermittelbar ist.

89 Börstinghaus in Schmidt-Futterer (o. Fn. 64), § 556 d Rn. 12.

90 EGMR, NZM 2016, 122 – Bittó ua gegen die Slowakei.

\* Schriftliche Fassung zum Referat des Verfassers auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2016 in Dortmund. Stand des Skripts: 30.6.2016; der Beitrag Meyer-Abich, NZM 2016, 329, lag vorab vor. – Der Autor ist Richter am LG in Lübeck.