RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

An den
Vorsitzenden des
Sozialpolitischen Ausschusses
Dr. Timo Böhme, MdL
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
17 / 5414
VORLAGE

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-4302
Telefax 06131 16-4300
Doris.Ahnen@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

24. September 2019

Mein Aktenzeichen
5117-0001#2019/0004-0401 4512
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Telefon / Fax
06131 16-4213

27. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses vom 5. September 2019
TOP 6: Unwirksamkeit der rheinland-pfälzischen Verordnung zur Mietpreisbremse
Vorlage 17/5240

hier: Schriftliche Berichterstattung nach § 76 Abs. 2 Satz 3 GOLT

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

zur oben genannten Vorlage wird wie folgt berichtet:

Gründe der Unwirksamkeit

Bei der Entscheidung des Amtsgerichts Mainz vom 26. Juli 2019 handelt es sich um eine erstinstanzliche Entscheidung in einem zivilrechtlichen Prozess zwischen zwei Parteien. Das Amtsgericht hat die Berufung zugelassen. Zunächst gilt es daher abzuwarten, ob sie Rechtskraft erlangen wird.

Auch wenn es bereits in Hessen, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg und Brandenburg Urteile zur Nichtigkeit der Mietpreisbremsenverordnungen gab, so sind die zugrundeliegenden Sachverhalte doch in vielen Detailfragen unterschiedlich.

So war die von den Gerichten geforderte Transparenz über die Gründe der Gebietskulissenausweisung von Anfang an ein erklärtes Ziel der Landesregierung. Die Landesregierung beauftragte ein wissenschaftliches Gutachten, um auf nachprüfbarer empirischer Grundlage die Gebietskulissen bestimmen zu können. Bereits dieses Gutachten wurde mit allen Verbänden und Interessierten ausführlich diskutiert. Das Gutachten wurde zudem bereits vor Erlass der Mietpreisbremsenverordnung auf der Homepage des Ministeriums veröffentlicht. So war in Rheinland-Pfalz für jeden Interessierten von Anfang an ersichtlich, aufgrund welcher Indikatoren und welcher Datengrundlage das Land die Gebietskulisse ausweisen wird. Die Landesregierung hat sich deshalb - was die geforderte Transparenz angeht – vorbildlich verhalten. Auch die Begründung der Landesverordnung war jederzeit zugänglich. Auf Nachfrage wurde sie jedem Interessenten zugeschickt.

Da die landesrechtlichen Vorschriften zum Erlass einer Verordnung in Rheinland-Pfalz keine Veröffentlichung der Begründung vorsehen, wurde lediglich keine formale Veröffentlichung der Begründung durchgeführt. Nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH führt die fehlende Veröffentlichung der Begründung allerdings zur Nichtigkeit der Verordnung.

Da das Land aber aufgrund einer erneuten gutachterlichen Bewertung der Wohnungsmärkte ohnehin die Ausweitung der Gebietskulisse um die Stadt Speyer vorgesehen hat und das Anhörungsverfahren für einen Neuerlass der Verordnung bereits abgeschlossen ist, wird voraussichtlich zum 1. Oktober 2019 eine neue Mietpreisbremsenverordnung in Kraft treten. Der Entwurf der neuen Verordnung enthält die nach derzeitiger Rechtsprechung erforderliche Begründung, die öffentlich zugänglich sein wird. Die durch das Urteil möglicherweise entstehende Rechtsunsicherheit wird damit sehr schnell wieder beseitigt.

Die Landesregierung hat bereits sehr früh im Dezember 2018 den Gutachter gebeten, die Gebietskulisse der Verordnung anhand aktualisierter Daten zu überprüfen. Die

Evaluation war ohnehin vorgesehen. Bereits im Januar wurden uns die Zahlen hierzu übermittelt. Der Ministerrat hat am 18. Juni 2019 den Verordnungsentwurf im Grundsatz gebilligt und am 17. September 2019 beschlossen.

Mögliche Rechtsfolgen der Unwirksamkeit

1. Nachforderungen von Vermietern an Mieter

Für Vermieterinnen und Vermieter bestehen auch im Falle einer Nichtigkeit der Verordnung keine Möglichkeiten, die Miete in bestehenden Mietverträgen anzuheben. Die Mietverträge sind rechtsgültig geschlossen worden und behalten ihre Wirksamkeit.

2. Geltendmachung Schadensersatzforderungen gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz

Ansprüche Einzelner gegen den Gesetzgeber (oder hier den Verordnungsgeber) wegen Fehlern in Gesetzgebungsverfahren sind nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich nicht gegeben. Demnach erfüllen „die Mitglieder der Gesetzgebungsorgane regelmäßig Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit, nicht gegenüber einzelnen Betroffenen."

Das Landgericht München I (Urteil vom 21.11.2018 -15-O-19893/17) und das Landgericht Frankfurt (Urteil vom 25.03.2019 – 2-04 O 307/18) haben unter Anwendung dieser Rechtsprechung des BGH Staatshaftungsansprüche bei nichtigen Mietpreisbremsenverordnungen verneint.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen