

## **Entwurf der Rechtsverordnung**

### **1. Rechtsverordnung zu § 556d Abs. 2 BGB**

#### **Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremsenverordnung Baden-Württemberg)**

Aufgrund des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) verordnet die Landesregierung:

#### **§ 1**

Die Gemeinden und Städte Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denkendorf, Denzlingen, Dossenheim, Durmersheim, Edingen-Neckarhausen, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, Heidelberg, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhausen auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Sandhausen, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart, Teningen, Tettnang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar, Winnenden sind Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

#### **§ 2**

Diese Verordnung tritt am <Angabe des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Monats> in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des <Angabe des Tages und des Monats des Inkrafttretens dieser Verordnung sowie die Jahreszahl des fünften darauf folgenden Jahres> außer Kraft.

## 2. Begründung

### a) Allgemeines

Seit Verkündung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 27. April 2015 sind die Landesregierungen durch § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchermaßen bestimmten Gebieten darf - frühestens ab dem Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 1. Juni 2015 - die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz soll dem drängenden Problem auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt begegnen, dass in prosperierenden Städten und Gemeinden die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark ansteigen und teilweise in erheblichem Maße über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen und führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches begegnen.

Die Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn stellt eine Beeinträchtigung der im Eigentumsrecht wurzelnden Befugnisse dar und bedarf daher zu ihrer Rechtfertigung einer sorgfältigen, auf Datenerhebungen gestützten Begründung. Grundsätzlich ist dem Eigentümer Dispositionsfreiheit garantiert, hiervon ist auch die Höhe des vereinbarten Mietzinses umfasst. Inwieweit die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen gesetzlich begrenzt werden kann, ergibt sich aus der Abwägung zwischen der Sozialbindung des Eigentums und der Eigentumsgarantie als Grundrecht.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 556d Abs. 2 BGB sind strukturell grundsätzlich den schon länger vorhandenen bundesgesetzlichen Ermächtigungen der §§ 558 Abs. 3 und 577a Abs. 2 BGB nachgebildet. Zur sachgerechten Umsetzung der

neu geschaffenen Regelungsbefugnis kann daher außer auf in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Regelbeispiele mit den in ihnen zum Ausdruck kommenden Wertungen auf die zu den früher geschaffenen bundesgesetzlichen Ermächtigungen ergangene Rechtsprechung herangezogen werden.

Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge muss danach quantitativ auch in die Zukunft hinein eine Mangelsituation für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden. Ein staatlicher Eingriff in den Markt ist insbesondere gerechtfertigt, wenn ein Marktversagen festzustellen ist. Dieses kann anhand von Indikatoren nachgewiesen werden. Die Wohnungsmarktsituation lässt sich durch Marktindikatoren (z.B. Miete), Angebotsindikatoren (z.B. Leerstand) und Nachfrageindikatoren (z.B. Einkommen) abbilden. Die Verordnung zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn dient der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechten Ausgleichs.

Weiterhin muss die Zielrichtung der zu erlassenden Verordnung beachtet werden: Verhindert werden soll, dass Mieterinnen und Mieter in begehrten Wohnlagen aufgrund eines für sie nicht oder nur unter unangemessenen finanziellen Anstrengungen bezahlbaren Wohnraums keine Möglichkeit erhalten, einen neuen Mietvertrag zu angemessenen Bedingungen abzuschließen. Durch die Beschränkung der Miethöhe bei Wiedervermietungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich eines Aufschlages von zehn Prozent wird der Anstieg von Angebotsmieten in einem Maß gedämpft, dass insoweit eine besondere Gefährdung ausschließt.

b) Maßnahmen der Landesregierung zur Entspannung des Wohnungsmarktes

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 ist mit einem auf 75 Mio. Euro pro Jahr erhöhten Programmvolume seit dem 2. Januar 2015 in Kraft und umfasst mit seiner Mietwohnraumförderung die aktuelle Gebietskulisse. Es sind daher alle Voraussetzungen dafür gegeben, dass damit das Ziel einer Entspannung der betroffenen Wohnungsmärkte erreicht wird.

### c) Zu den einzelnen Vorschriften

zu § 1

Zur Ermittlung der Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB wurde folgendes Verfahren angewendet:

Die Berechnungen zum Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten) bilden die Grundlage der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten.

Zurückgegriffen wurde dabei auf die Daten des Statistischen Landesamtes der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 in der Fortschreibung der Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2013.

Für die Berechnung des Wohnungsversorgungsgrades wurden bei den Daten des Statistischen Landesamtes folgende Korrekturen vorgenommen:

- Der Wohnungsbestand wurde um die wohnungswirtschaftlich weitgehend anerkannte Fluktuationsreserve von drei Prozent reduziert.
- Die Zahl der Wohnhaushalte wurde um fünf Prozent erhöht, um dem Umstand der Existenz mehrerer wirtschaftlicher Haushalte in einer Wohnung gerecht zu werden.
- Für eine für Vergleichsberechnungen hinreichend verlässliche Aussage zum Wohnungsversorgungsgrad ist eine Mindestmenge an Datensätzen erforderlich, so dass die Gemeinden mit einem Wohnungsbestand von weniger als 2.000 Wohnungen nicht berücksichtigt wurden.

In diesem ersten Schritt wurde bei einer Unterschreitung des Wohnungsversorgungsgrades von 100 Prozent eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes angenommen. Bei einem günstigeren Verhältnis wurde dagegen nicht von einer Anspannung ausgegangen.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurde in einem zweiten Schritt das folgende - flächendeckend verfügbare - ergänzende Kriterium herangezogen:

Vergleich der Warmmietenbelastungsquote (Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) für eine Wohnung mit einer dem Landesdurchschnitt entsprechenden Wohnfläche von 74,76 m<sup>2</sup> in der Stadt / der Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 18 Prozent zum 31. Dezember 2013.

Diese beiden Kriterien haben dazu geführt, dass im Ergebnis in 68 Städten und Gemeinden der Wohnungsmarkt als angespannt angesehen wird und als Gebiet im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches bestimmt wird.

zu § 2

Die Landesregierung wird in § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, die betroffenen Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Um den - angesichts der - auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wirkungen des Landeswohnraumförderungsprogramms (vgl. § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB) - absehbaren Dauer der Anspannung der Wohnungsmärkte in den bezeichneten Städten und Gemeinden - gebotenen Schutz der potentiellen Mieterinnen und Mieter bei Neuabschluss eines Mietvertrages in angespannten Wohnungsmärkten zu erzielen, schöpft die Landesregierung den ihr eingeräumten Zeitrahmen voll aus.