

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 555a, 556d, 556g BGB

- 1. Eine Mieterschutzverordnung leidet an einem Verfahrensmangel, wenn die Begründung nicht den Anforderungen des § 556d Abs. 2 S. 6 und 7 BGB entspricht.**
- 2. Dies ist bereits dann der Fall, wenn nicht für jede einzelne Gemeinde anhand der Begründung nachvollzogen werden kann, warum diese in den Schutzbereich des § 556d Abs. 1 BGB aufgenommen wurde.**
- 3. Die Angabe von 11 statistischen Merkmalen genügt nicht, wenn nicht offengelegt wurde, wie diese Merkmale zueinander zu gewichten sind. Denn dann werden die Kriterien für den Adressaten der Verordnung zur Einordnung der Gemeinden lediglich abstrakt festgelegt, ohne dass es möglich ist, anhand der Begründung nachzuvollziehen, aufgrund welcher gewichteten Indikatoren eine bestimmte Gemeinde einbezogen wurde.**
- 4. Auch muss die Verordnung mitteilen, ob eine Anhörung der jeweiligen Gemeinde vor deren Einordnung erfolgt ist.**

LG München I, Endurteil vom 06.12.2017; Az.: 14 S 10058/17

Tenor:

- I. Die Berufung der Klagepartei gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 21.06.2017 (Az. 414 C 26570/16) wird zurückgewiesen.
- II. Die Kläger tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Berufungsverfahrens.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.796,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Zur Darstellung des Sachverhaltes wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes anzufügen:

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz um die Verpflichtung der Beklagten zur Auskunftserteilung hinsichtlich der vorangegangenen Mieten für eine von den Klägern angemietete Wohnung in der E-straße, München.

Mit Mietvertrag vom 08.08.2016 vermietete die Beklagte an die Kläger eine Dreieinhalb-Zimmerwohnung in der E-straße, 4. und 5. Stock, München. Die Wohnfläche beträgt 100 m². Die von den Klägern zu zahlende Nettomiete beträgt 2.000,00 € zzgl. Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 300,00 € sowie Miete für die Garage in Höhe von 80,00 €.

Mit Schreiben vom 12.09.2016 rügte der Mieterverein München in Vertretung der Kläger einen Verstoß gegen die Vorschrift des § 556d BGB und forderte die Beklagten auf, Auskunft über die Höhe der Vormiete sowie etwaiger Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erteilen.

Dieses Auskunftsbegehren wurde mit Schreiben des Haus- und Grundbesitzervereins München vom 31.10.2016 abgelehnt. Daraufhin wurde von Seiten der Kläger eine Nachfrist mit Schreiben vom 15.11.2016 gesetzt, eine Reaktion erfolgte nicht.

Mit Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 (BGBl. I 2015, 610 - MietNovG) schuf der Gesetzgeber - soweit für das vorliegende Verfahren relevant - die Vorschrift des § 556d BGB, welche in ihrem Absatz 2 eine Ermächtigung der Landesregierungen enthält, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen. In diesen so geschaffenen Gebieten, dies folgt aus Abs. 1 der Vorschrift, darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen. Zugleich wurde mit der Vorschrift des § 556g BGB eine Vorschrift geschaffen, welche in ihrem Abs. 3 eine Auskunftspflicht des Vermieters hinsichtlich der vorangegangenen Miethöhe enthält. Gemäß § 556d Abs. 2 S. 5 bis 7 BGB muss die Rechtsverordnung, welche die Landesregierung erlässt, begründet werden; die Begründung muss erkennen lassen, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Zugleich muss die Landesregierung in der Begründung Maßnahmen schildern, welche ergriffen werden, um der angespannten Wohnungssituation abzuwehren.

Die Bayerische Staatsregierung erließ am 14.07.2015 die Mietpreisbegrenzungsverordnung, welche am 01.08.2015 in Kraft trat und mit Wirkung vom 01.01.2016 in die Mieterschutzverordnung vom 10.11.2015 (GVBl. 2015, 398) überführt wurde. Diese Mieterschutzverordnung enthält nur den Verordnungstext, eine Begründung findet sich im Justizministerialblatt 2015, S. 117 (JMBl. 2015, 117). Auf diese Begründung wird ausdrücklich Bezug genommen (Anlage B2). Die Mieterschutzverordnung enthält in Anlage 3 insgesamt 144 Gemeinden des Freistaates Bayern, für welche die sich aus § 556d Abs. 1 BGB ergebende Begrenzung für Neumieten gilt. Der Geltungsbereich umfasst dabei jeweils das gesamte Gemeindegebiet.

Im hier vorliegenden Verfahren wurde die Klage mit Endurteil des Amtsgerichts München vom 21.06.2017 abgewiesen, das Amtsgericht führte dabei aus, dass die Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern in der Fassung vom 10.11.2015 unwirksam sei. Die Verordnung sei nicht entsprechend der sich aus dem BGB ergebenden Voraussetzungen begründet worden, diese mangelhafte Begründung

führe auch zur Unwirksamkeit der Verordnung. Dieses Endurteil wurde der Klagepartei am 26.06.2017 zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 07.07.2017, eingegangen bei Gericht am selben Tag, legte die Klagepartei Berufung ein. Zur Begründung trägt die Klagepartei zugleich vor, dass die von Seiten der Landesregierung erlassene Mieterschutzverordnung nicht rechtsunwirksam sei, somit den Klägern ein Auskunftsanspruch gem. § 556g Abs. 3 BGB zustehe. Die Begründung des Erstgerichtes lasse nicht erkennen, warum aus dem von Seiten des Erstgerichtes zitierten Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 04.04.2017 (Az.: Vf. 3-VII-16) folge, dass der Auskunftsanspruch im oben genannten Sinne auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sei. Der Bayerische Verfassungsgerichtshof sei gerade nicht von einer Nichtigkeit der Rechtsverordnung ausgegangen und habe daher die erhobene Popularklage abgewiesen. Die Verordnung sei ausreichend begründet worden. Aus dieser lasse sich entnehmen, dass anhand der Tabelle mit 11 Kriterien eine Einordnung für die jeweilige Gemeinde möglich sei. Anhand dieser Gesamtbetrachtung habe man sodann die Einschätzung der jeweiligen Gemeinde im Einzelfall eingeholt. Es liege somit eine ausreichende Begründung im Sinne des § 556d Abs. 2 S. 5 BGB vor. Auch eine weitere Unterteilung in Teilmärkte und somit die materielle Begründetheit der Rechtsverordnung sei nicht anzugreifen. Der Landesgesetzgeber habe sich mit den entsprechenden Teilmärkten auseinandergesetzt und festgestellt, dass weder die Erhebung zur Wohnungsversorgung noch das Vorbringen einzelner Gemeinden auf geografisch abgrenzbare Wohnungsmärkte innerhalb der Gemeinden ergeben habe.

Selbst wenn jedoch ein Begründungsverstoß vorliege, so führe dieser vorliegend nicht zur Nichtigkeit. Nicht jeder einzelne Rechenschritt des Ordnungsgebers müsse sich in der Begründung nachvollziehen lassen. Die Gesetzesbegründung selbst muss dabei nicht veröffentlicht werden. Der Bundesgesetzgeber wollte hier dem Landesgesetzgeber aufgrund der Sachnähe einen politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum einräumen.

Die Klagepartei beantragt daher im Berufungsverfahren:

1) Das Urteil des Amtsgerichts München Az.: 414 C 26570/16 vom 21.06.2017 zugestellt am 26.06.2017 wird aufgehoben.

2) Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand Auskunft zu erteilen über folgende Fragen:

1. Welche Grundmiete bezahlte der vorherige Mieter für die von der Beklagten an die Kläger vermietete Wohnung im 4. und 5. Geschoss des Hauses E-straße in 80335 München?

a) Wann wurde der Mietvertrag mit dem Vormieter abgeschlossen?

b) Sofern eine Teil-Inklusivmiete bzw. eine Bruttomiete vereinbart war, ist anzugeben, in welcher Höhe umlagefähige Betriebskostenpositionen in der Miete enthalten waren.

c) Sofern eine Staffelmietvereinbarung geschlossen wurde, ist mitzuteilen, wann die letzte Staffelmiete in Kraft trat.

2. Wurden innerhalb der letzten 3 Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses mit den Klägern als Bauherr bauliche Veränderungen durchgeführt,

a) durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wurde (energetische Modernisierung)?

b) durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wurde?

c) durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wurde?

- d) durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert wurden?
- e) die aufgrund von Umständen durchgeführt wurden, die die Beklagte nicht zu vertreten hatte und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB waren?

3. Falls Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von 2 a) bis e) durchgeführt wurden, hat die Beklagte weiter mitzuteilen,

- a) in welcher Höhe Instandsetzungsanteile bei den Kosten berücksichtigt wurden.
- b) ob zugleich Schäden des Vermieters oder Schönheitsreparaturen mit berücksichtigt wurden.
- c) ob und falls ja, mit welchem Schlüssel die Modernisierungskosten umgelegt wurden.
- d) ob Drittmittel von der Beklagten geltend gemacht und von ihr erhalten wurden.

4. Sollte die Wohnung umfassend modernisiert worden sein, hat die Beklagte mitzuteilen

- a) ob die 1. Vermietung gewerblich erfolgte und erst dann als Wohnraum vermietet wurde.
- b) welche über die reine Instandsetzung hinausgehenden Maßnahmen durchgeführt wurden.
- c) welche Kosten für die Modernisierungsarbeiten verauslagt wurden.
- d) welche qualitativen Auswirkungen dies auf die Wohnung hatte.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagtenpartei tritt der Berufung entgegen und führt aus, dass sowohl die bundesgesetzliche Regelung des § 556d BGB aufgrund eines Verstoßes gegen das Eigentumsrecht des Art. 14 GG, des Gleichheitsrechtes des Art. 3 GG sowie der Europäischen Menschenrechtskonvention nichtig sei. Jedenfalls ergebe sich jedoch aus der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes, dass die Rechtsverordnung der Landesregierung Bayern unwirksam sei. Die durch die bundesgesetzliche Regelung geforderte Begründung finde sich in der konkreten Rechtsverordnung nicht wieder. Die Verordnung weise erhebliche Begründungsmängel auf. Dabei folge aus einem Verstoß gegen die Begründungspflicht auch die Nichtigkeit der Verordnung, da die Begründungspflicht gerade angeordnet worden sei, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes des Art. 14 GG Rechnung zu tragen. Es muss somit anhand der Begründung prüfbar sein, warum Gemeinden in den Wirkungsbereich der Verordnung einbezogen worden seien.

Am 24.07.2017 erließ die Bayerische Staatsregierung eine ergänzende Begründung zur Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Justizministerialblatt 2017, 90). Auf diese Begründung wird ebenfalls Bezug genommen. Mit Verfügung vom 18.07.2017 erholte der Vorsitzende Richter der Kammer eine amtliche Auskunft bei dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz mit dem Inhalt, aufgrund welcher konkreten Tatsachen bei der Erstellung der Mieterschutzverordnung davon ausgegangen wurde, dass für das Gebiet der Landeshauptstadt München die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Diese Auskunft wurde durch das Bayerische Staatsministerium der Justiz mit Schriftsatz vom 31.07.2017 erteilt (Bl. 195/203 d.A.).

Im Übrigen wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

II.

Die von der Klagepartei zulässig eingelegte Berufung hat in der Sache keinen Erfolg, das Amtsgericht München hat die Klage zu Recht abgewiesen. Der Klagepartei steht kein Auskunftsrecht gem. § 556g Abs. 3 BGB zu.

Voraussetzung eines Auskunftsanspruches im Sinne des § 556g Abs. 3 BGB ist, dass die im Rahmen dieser Auskunft zu erteilenden Tatsachen für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften des unter Kapitels 1a maßgeblich sein können. Voraussetzung ist also stets, dass die den Auskunftsanspruch geltend machenden Partei eine Begrenzung der Neumiethöhe gem. § 565d Abs. 1 BGB zumindest theoretisch zu Gute kommen könnte. Die Begrenzung der Neumiethöhe im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB ist jedoch davon abhängig, dass eine Rechtsverordnung in diesem Sinne wirksam durch den Landesgesetzgeber erlassen wurde und diese auf den konkreten Fall auch Anwendung findet. Im hier vorliegenden Fall ist die durch den Landesgesetzgeber, die Bayerische Staatsregierung, am 10.11.2015 erlassene Mieterschutzverordnung unwirksam.

Dazu im Einzelnen: 1) Zur Überzeugung der Kammer und in Übereinstimmung mit dem Urteil des Amtsgerichts München leidet die Mieterschutzverordnung vom 10.11.2015 an einem Verfahrensmangel, in dem die Begründung nicht den Anforderungen des § 556d Abs. 2 S. 6 und 7 BGB entspricht. Die Bedenken der Kammer ergeben sich nicht bereits daraus, dass die Begründung nicht den Verordnungstext selbst beigefügt ist, sondern gesondert in einem Justizministerialblatt veröffentlicht wurde. Es ist nicht erforderlich, dass Begründung und Verordnung in einem einheitlichen Erlass enthalten sein müssen, auch die hier gewählte Form der Begründung in einem Justizministerialblatt ist ausreichend (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 556d Rn. 39; Zuck, NJW 2016, 3573, 3577). Der Adressat der Verordnung wird durch den Umstand, dass Verordnung und Begründung voneinander getrennt veröffentlicht werden, nicht über Gebühr benachteiligt. Es ist dem Adressaten durchaus zuzumuten, sich die Kenntnis über die Begründung durch gesondertes Studium des jeweiligen Justizministerialblattes zu verschaffen. Diese sind dem Adressaten genauso zugänglich wie die Verordnung selbst. Das Erfordernis der Einheitlichkeit von Verordnung und Begründung ergibt sich aus der bundesgesetzlichen Regelung des § 556d Abs. 2 BGB nicht. Auch der Umstand, dass die Begründung ihrerseits wiederum auf statistisches Material Bezug nimmt, welches nicht Inhalt der Begründung geworden ist, führt nicht zu einem Verfahrensfehler indem gegen das Begründungserfordernis des § 556d Abs. 2 BGB verstoßen wird. Soweit das Material, auf welches die Begründung Bezug nimmt, ausreichend individualisiert und wiederum den Adressaten öffentlich zugänglich ist, kann von diesem erwartet werden, sich unter Bezugnahme auf diese Quelle zu informieren. Dies ist hinsichtlich der Begründung der Verordnung ausreichend gewährleistet, da die Begründung darlegt, auf welches statistisches Material im Rahmen der Begründung Bezug genommen wird und dieses ebenfalls dem jeweiligen Adressaten frei zugänglich ist.

Zur Überzeugung der Kammer verstößt die Verordnung jedoch gegen das Begründetheitserfordernis des § 556d Abs. 2 BGB dergestalt, da nicht für jede einzelne Gemeinde anhand der Begründung nachvollzogen werden kann, warum

diese in den Schutzbereich des § 556d Abs. 1 BGB aufgenommen wurde. Das Begründungserfordernis, welches § 556d Abs. 2 BGB statuiert, dient dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz. Durch die Aufnahme einer Gemeinde in eine Verordnung im Sinne des des § 556d Abs. 1 BGB wird der jeweilige Vermieter in seinem Eigentumsrecht beschränkt, in dem dieser die Neumiete nicht nach Marktverhältnissen festlegen kann, sondern auf eine Quote von 10% im Vergleich zur vorangegangenen Miete gedeckelt wird. Auch wenn zur Überzeugung der Kammer ein solcher Eingriff verfassungsrechtlich möglich ist, da die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG den Eigentümer nicht insoweit schützt, dass dieser stets den maximal zulässigen Gewinn erzielen kann und zugleich Mietwohnungen in einer besonderen sozialen Bindung des Eigentums unterliegen (LG Berlin, NZM 2017, 332), muss die eigentumsrechtliche Beschränkung besonders gerechtfertigt werden (so auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 556d Rn. 39). Damit muss die Begründung jedoch nachprüfbar Tatsachen liefern, warum die jeweilige Gemeinde oder auch ein Gemeindeteil in die Verordnung aufgenommen wurde (so Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a. a. O.; Zuck, DWW 2016, 204, 206). Die Angabe lediglich des Gesamtergebnisses der Gesamtschau reicht gerade nicht aus. Damit muss der Adressat der Verordnung, also im hier vorliegenden Fall der Vermieter, nach der Lektüre der Begründung der Verordnung wissen, warum eine bestimmte Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen wurde. Dabei muss sich die Begründungspflicht auf jede einzelne Gemeinde bzw. auf jeden einzelnen Gemeindeteil beziehen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a. a. O.; Staudinger/Emmerich, § 556d Rn. 40; wohl auch Palandt/Weidenkaff § 556d Rn 3; offen gelassen von BeckOK BGB/Schüller § 556d Rn 32 und BeckOGK BGB/Fleindl, § 556d Rn. 41). Hinsichtlich der Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern folgt dabei ein Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 BGB aus zwei Überlegungen:

a) Der Ordnungsgeber hat in der Begründung insgesamt 11 statistische Merkmale aufgezeigt, anhand derer die Einordnungen der jeweiligen Gemeinden erfolgt ist. Dabei wurde jedoch nicht offengelegt, wie diese Merkmale zueinander zu gewichten sind. Damit werden jedoch für den Adressaten der Verordnung die Kriterien für die Einordnung der Gemeinden lediglich abstrakt festgelegt, dem Adressaten ist es jedoch nicht möglich, anhand der Begründung nachzuvollziehen, aufgrund welcher gewichteten Indikatoren eine bestimmte Gemeinde einbezogen wurde. Der Ordnungsgeber führt insoweit nur aus, dass die Gemeinden anhand der Informationen zur Wohnungssituation in eine Gesamtbetrachtung einbezogen wurden. Wie diese Gesamtbetrachtung jedoch im konkreten Einzelfall für jede einzelne Gemeinde unter Berücksichtigung der 11 Indikatoren erfolgte, lässt die Verordnung offen. Damit ist für den einzelnen Bürger anhand der Begründung nicht nachvollziehbar, wie diese Gesamtbetrachtung vorgenommen wurde, mit welchem Gewicht welcher Indikator gewertet wurde. Ausführungen zu den einzelnen Gemeinden fehlen. Eine Nachvollziehbarkeit der Einordnung der jeweiligen Gemeinde ist anhand der Begründung nicht möglich.

Daran vermag auch die amtliche Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 31.07.2017 nichts zu ändern. Diese führt zwar nunmehr auf S. 5 der Auskunft eine Gewichtung der Merkmale auf und ermittelt so für die LHS München eine Punktesumme von -3,45. Diese im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens erteilte Auskunft erläutert zwar das Vorgehen des Ordnungsgebers, vermag den Verstoß innerhalb der Begründung nicht in einem anderen Licht zu werten, sondern zeigt vielmehr auf, dass allein anhand der Begründung eine Einordnung der Gemeinden gerade nicht möglich ist.

Für die Kammer ist in diesem Zusammenhang wenig verständlich, weshalb die Bayerische Staatsregierung vor Erlass der maßgeblichen Verordnung einen überzeugenden Kriterienkatalog entwickelt, hierbei auch im Rahmen der Prüfung der Kriterien eine nachvollziehbare prozentuale Gewichtung vornimmt, diese bezogen auf jede einzelne Gemeinde mit einem (negativen) Punktwert versieht und hieraus ab einem Wert von -1,0 einen angespannten Wohnungsmarkt annimmt ohne in der Begründung der Verordnung auf die ihr offensichtlich vorliegende Einzelbegründung abzustellen. Dass gerade in München ein angespannter Wohnungsmietmarkt vorliegt ist aus der nunmehr vorliegenden Auskunft evident ersichtlich und entspricht im Übrigen auch der gerichtsbekanntenen Entwicklung des Münchener Mietwohnungsmarktes nicht nur in den letzten fünf Jahren.

b) Zur Überzeugung der Kammer liegt weiterhin ein Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 BGB darin, dass der Ordnungsgeber ausführt, dass nach Bekanntgabe der Einordnung den jeweiligen Gemeinden nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme mit Schreiben vom 31.07.2015 gegeben wurde. Im Rahmen dieser Anhörung haben Gemeinden zusätzliche Tatsachen zur örtlichen Wohnmarktsituation dargelegt, welche wiederum dazu führten, dass der Ordnungsgeber im Rahmen seiner Gesamtbeurteilung abweichend von der nach Bewertung der erhobenen Daten getroffenen vorläufigen Einordnung jeweils vom Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB ausgegangen ist (vgl. Begründung JMBL. 2015, 119). Des Weiteren haben auch Gemeinden Tatsachen vorgetragen, die die Bewertung dergestalt geändert haben, dass kein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt und diese Gemeinden somit aus der Verordnung herausgenommen wurden. Durch den Ordnungsgeber werden die von Seiten dieser Gemeinden benannten Tatsachen nicht mitgeteilt, auch findet sich kein Verweis auf öffentlich zugängliche Unterlagen. Somit ist für den Adressaten der Verordnung nicht ersichtlich, warum die in der Verordnung namentlich genannten Gemeinden in die Verordnung hineinbzw. herausgenommen wurden. Unabhängig davon, dass für diese Gemeinden wiederum nur die oben genannte Gesamtbetrachtung abgegeben wurde, können die durch die Gemeinden übermittelten Tatsachen durch den Einzelnen nicht nachgeprüft werden. Auch insoweit liegt ein Verstoß gegen die Begründungspflicht des § 556d Abs. 2 BGB vor.

Die Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern leidet somit aufgrund der obigen Ausführungen an einem Begründungsmangel.

2) Dieser Begründungsmangel als Verfahrensverstoß führt vorliegend auch zur Nichtigkeit der Verordnung. Führt der materielle Verstoß einer Verordnung stets zu deren Nichtigkeit, so kann ein Verfahrensverstoß durchaus im Einzelfall anders zu bewerten sein (vgl. dazu BayVerfGH NZM 2017, 316, 320). Die Nichtigkeitsfolge bei einem Verfahrensfehler ist somit davon abhängig, ob die Evidenz des Verstoßes oder der Zweck des Verfahrenserfordernisses die Nichtigkeit fordert (hierzu grundlegend Ossenbühl NJW 1986, 2805, 2812). Unter Anwendung dieses Maßstabes ist die Kammer vorliegend davon überzeugt, dass die oben ausgeführten Verstöße gegen die Begründungspflicht die Nichtigkeit der Verordnung zur Folge haben müssen (ebenso AG Hamburg-Altona ZMR 2017, 649 unter Rn 41 ff.). Grundsätzlich besteht für Rechtsverordnungen weder nach Gesetz noch nach allgemeinen verfassungsrechtlichen Grundsätzen ein Begründungszwang, diese können vielmehr ohne Begründung erlassen werden. Im hier vorliegenden Fall der Verordnung im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB ist der Bundesgesetzgeber von diesem Grundsatz abgewichen und hat in Abs. 2 der Vorschrift eine Begründungspflicht angeordnet. Die Rechtfertigung dieser Begründungspflicht folgt entsprechend den obigen Ausführungen daraus, dass der Erlass einer Verordnung im Sinn des Abs. 1 des § 556d BGB stets zu einem Eingriff in das verfassungsrechtliche

Eigentumsrecht der Vermieter führt und somit einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Dies hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, eine entsprechende Begründungspflicht anzuordnen, da daraus der jeweilige Adressat der Verordnung ersehen kann, warum ein entsprechender Eingriff in das Eigentumsrecht für die betroffene Gemeinde erfolgt. Der Vermieter soll somit, wenn schon in sein Eigentumsrecht hinsichtlich seiner Mietsache eingegriffen wird, wenigstens erkennen, warum dieser Eingriff erfolgt. Ausgehend von diesem Zweck kann ein Verstoß gegen das Begründungserfordernis der Rechtsverordnung nicht folgenlos bleiben. Alleine auf Grundlage des Umstandes, dass der Bundesgesetzgeber hier von dem allgemeinen Grundsatz der Begründungsfreiheit abgewichen ist, zeigt bereits, dass der Bundesgesetzgeber dem Begründetheitserfordernis besonderes Gewicht beimessen wollte. Damit folgt jedoch aus den obigen Ausführungen des BayVerfGH das bereits der Zweck der Verfahrensvorschrift die Rechtsfolge der Nichtigkeit erfordert. Den verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums würde nicht Genüge getan werden, wenn derjenige, in dessen Recht eingegriffen wird, trotz entsprechender Anordnung einer Begründung nicht ersehen kann, warum dieser Eingriff gerade sein Eigentum betrifft. Aus dem Verfahrensverstoß des Ordnungsgebers folgt somit, dass die Verordnung nichtig ist.

3) Dieser Verfahrensverstoß und die sich daraus ergebende Folge der Nichtigkeit wurde auch nicht nachträglich durch die nachgeschobene Begründung des Ordnungsgebers vom 24.07.2017 geheilt. Dabei kann es die Kammer offen lassen, ob eine Heilung mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 24.07.2017 eingetreten ist, da selbst unter Annahme einer Heilung zu diesem Zeitpunkt das vorliegende Verfahren nicht mehr erfasst wäre, da der Mietvertrag, welcher zwischen den Parteien geschlossen wurde, bereits im Jahr 2016 und somit vor der ergänzenden Begründung geschlossen wurde. Eine Heilung scheidet deshalb aus, weil das Normsetzungsverfahren durch den Landesgesetzgeber entsprechend den obigen Ausführungen mit einem Mangel versehen war. Dieser Mangel führt dazu, dass die Norm nicht wirksam ist und somit nicht angewendet werden kann. Anderenfalls würde dies jedoch dazu führen, dass für den Zeitraum zwischen Inkrafttreten der Verordnung und der nachgeschobenen Begründung ein Zustand besteht, aufgrund dessen die Adressaten der Norm sowie ggf. die Gerichte nicht ermessen können, ob die Verordnung wirksam ist, da sie von einer nachgeschobenen Begründung keine Kenntnis haben. Dies könnte dazu führen, dass ein Gericht seinerseits von seiner Verwerfungskompetenz der Rechtsverordnung Gebrauch macht, durch eine nachträgliche Heilung jedoch eine Wirksamkeit eintreten würde, somit dem Urteil im Nachhinein die Wirkung entzogen werden könnte. Ein solcher unsicherer Rechtszustand ist jedoch gerade nicht gewollt. Der Bürger muss nicht hinnehmen, dass in seine Rechte eingegriffen wird und er trotz der Anordnung eines Begründungserfordernisses nicht genau weiß, auf Grundlage welcher Tatsachen in sein Recht eingegriffen wird. Dieser Zustand kann auch nicht dadurch beseitigt werden, dass der Ordnungsgeber im Nachhinein dem angeordneten Begründungserfordernis zur Durchsetzung verhelfen will. Es stünde somit letztendlich anderenfalls dem Ordnungsgeber frei, auch einem laufenden gerichtlichen Verfahren, in welchem die Begründung gerügt wird, dadurch die Grundlage zu entziehen, indem jeweils nachgebessert würde. Dies wäre jedoch mit der Rechtssicherheit im Hinblick auf die betroffenen Adressaten sowie die Gerichte nicht vereinbar. Eine rückwirkende Heilung durch die nachgeschobene Verordnung des Ordnungsgebers ist somit nicht möglich, eine Wirksamkeit der Verordnung tritt damit nicht ein.

Es verbleibt somit dabei, dass die Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern aufgrund des festgestellten Verfahrensfehlers nichtig ist und aufgrund der eigenständigen Verwerfungskompetenz der Gerichte keine Anwendung findet.

4) Anzumerken ist jedoch, dass die Kammer hinsichtlich der materiellen Wirksamkeit der Verordnung keine Bedenken hat. Dem Ordnungsgeber steht ein Beurteilungs- und Bewertungsraum zu, welcher durch die Gerichte nur eingeschränkt kontrolliert werden kann. Das bedeutet, dass der Ordnungsgeber dahingehend frei ist, welche Merkmale er zur Begründung der angespannten Mietsituation heranzieht und wie er diese gewichtet. Auch ergibt sich aus der Begründung der Landesregierung, dass eine Segmentierung z. B. des Mietmarktes für die Landeshauptstadt München gerade nicht notwendig ist, da die statistische Erhebung einen solchen segmentierten Mietmarkt gerade nicht ergeben hat. Wenn jedoch der gesamte Mietmarkt einer betroffenen Gemeinde eine angespannte Wohnungssituation ergibt, ist der Ordnungsgeber nicht gehalten, diesen Markt wiederum aufzuspalten. In diesem Fall kann die Gemeinde insgesamt ohne weitere Teilung in der Verordnung ausgewiesen werden. Auch begegnen die von Seiten der Landesregierung gewählten 11 Kriterien zur Ermittlung der Gefährdung der ausreichenden Versorgung keinen Bedenken. § 556d Abs. 2 S. 3 BGB nennt insgesamt vier, nicht abschließende Indikatoren, anhand derer die Landesregierungen die Gebiete bestimmen können. Damit kann der Ordnungsgeber jedoch über diese vier genannten Kriterien hinaus auf weitere Indikatoren zurückgreifen, anhand derer die Situation ermittelt werden kann. Dies wurde von Seiten des Ordnungsgebers hier vorgenommen indem weitere statistisch gesicherte Indikatoren herangezogen wurden. Dies begegnet keinen Bedenken.

5) Aufgrund der obigen Ausführungen besteht für die Kammer keine Notwendigkeit, die Verfassungsgemäßheit des § 556d BGB zu prüfen. Der Kammer steht insoweit keine eigene Verwerfungskompetenz zu, bei einer Überzeugungsbildung dergestalt, dass diese Norm verfassungswidrig ist, müsste das Bundesverfassungsgericht im Rahmen des Art. 100 GG angerufen werden. Auch hier macht die Kammer darauf aufmerksam, dass sie sich von einer Verfassungswidrigkeit dieser Norm nicht zu überzeugen vermochte. Der von Seiten der Beklagten zitierte Hinweisbeschluss des LG Berlin (67. Zivilkammer) vom 14.09.2017, welche die Verfassungswidrigkeit der Norm gerade im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG annahm, vermag dabei - unabhängig davon, dass es sich lediglich um eine schon gar nicht entscheidungserhebliche Fragestellung handelte - nicht zu überzeugen. Eine etwaige Ungleichbehandlung der Vermieter innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Gebiete beruht auf einem sachlichen Grund, nämlich der angespannten Mietsituation auf dem jeweiligen Gemeindegebiet (vgl. dazu überzeugend LG Berlin, 65. Zivilkammer, Urteil v. 29.03.2017 = NZM 2017, 332, 335). Auch der durch die Verordnung gegebene Eingriff in das Eigentumsrecht des Art. 14 GG stellt sich vorliegend nur als eine verhältnismäßige Schrankenbestimmung dar, welche zugleich der Sozialpflichtigkeit des Eigentums Rechnung trägt. Die sich dadurch ergebende Beschränkung des Eigentums hat der Vermieter hinzunehmen (grundlegend für die Frage der Absenkung der Kappungsgrenze hierzu bereits BGH NZM 2016, 82).

Da somit eine wirksame Verordnung im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB nicht gegeben ist, steht den Klägern ein entsprechender Auskunftsanspruch als Sekundäranspruch zur Durchsetzung ihres Anspruches auf Anpassung der Miete bzw. Herausgabe des überzahlten Betrages nicht zu. Die Klage und die Berufung waren somit ab- bzw. zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 ZPO. Der Streitwert wurde mit 5.796,00

€ festgesetzt. Dabei folgt die Kammer den Ausführungen des Erstgerichtes, wonach sich das Interesse an der Auskunftserteilung nach der behaupteten monatlichen Überzahlung in Höhe von 483,00 € bemisst. Ausgehend davon wurde vorliegend in Anwendung des § 41 Abs. 5 S. 1 GKG der Jahresbetrag zugrunde gelegt.

Gründe für die Zulassung der Revision bestehen nicht, es handelt sich vorliegend um die Entscheidung in einem landesrechtlichen Einzelfall über die Mieterschutzverordnung des Freistaates Bayern. Im Übrigen wurde die Zulassung der Revision von keiner der Parteien beantragt, auch weicht die Kammer mit ihrer Entscheidung nicht von einer gegenteiligen obergerichtlichen Rechtsprechung oder einer im Schrifttum vertretenen Auffassung ab.