

**Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung  
der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungs-  
verordnung Baden-Württemberg - MietBgVO BW)**

**Vom**

Auf Grund von § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist, wird verordnet:

**§ 1**

**Anwendungsbereich**

Die Städte und Gemeinden 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, Tettngang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar und Winnenden sind Gebiete im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

**§ 2**

**Schlussvorschriften**

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren außer Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

## **Begründung**

### a) Allgemeines

Angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte müssen die insoweit sachnäheren Länder die jeweiligen Gebiete mit Geltung der Mietpreisbegrenzung festlegen (BT-Drs. 18/3121, Seite 29). Nach Verkündung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 27. April 2015 sind die Landesregierungen aufgrund der Bestimmung des bereits am 28. April 2015 in Kraft getretenen § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (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 mit angespannten Wohnungsmärkten darf - frühestens seit dem Inkrafttreten der übrigen Bestimmungen 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 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, zunehmende Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung drohen aus ihren Wohnquartieren verdrängt zu werden. Dieser Entwicklung soll die sogenannte Mietpreisbremse 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.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 556d Abs. 2 BGB sind strukturell grundsätzlich den schon länger bestehenden bundesgesetzlichen Ermächtigungen der § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet (BT-Drs. 18/3121, Seite 28). Auf der Grundlage von aussagekräftigem statistischen Datenmaterial muss die Gebietsfestsetzung aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten erfolgen, wobei die Ermächtigungsgrundlage bewusst von starren Vorgaben zu den heranzuziehenden Indikatoren absieht (BT-Drs. 18/3121, Seite 29). Zur sachgerechten Umsetzung der neu geschaffenen Regelungsbefugnis kann daher außer auf die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Indikatoren für angespannte Wohnungsmärkte mit den in ihnen zum Ausdruck kommenden Wertungen auch die zu den früher geschaffenen bundesgesetzlichen Ermächtigungen ergangene Rechtsprechung herangezogen werden.

Nicht von der Hand zu weisen ist die auch vom Bundesgesetzgeber gesehene Schwierigkeit, die zulässige Miete zu ermitteln, wenn kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung steht (vgl. BT-Drs. 18/3121, Seite 29). Diese Problematik besteht jedoch für Mieterhöhungsverlangen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse in ganz ähnlicher Weise. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung örtlicher Mietspiegel. Angesichts dessen wäre es verfehlt, den durch die sogenannte Mietpreisbremse möglichen Schutz von Mieterinnen und Mietern in Gemeinden ohne Mietspiegel nicht zum Tragen kommen zu lassen.

Das Anhörungsverfahren der 68 betroffenen Städte und Gemeinden hat ergeben, dass lediglich in zehn Städten und Gemeinden qualifizierte Mietspiegel zur Verfügung stehen, die in regelmäßigen Abständen neu aufgelegt werden. In weiteren neun Städten und Gemeinden liegen einfache Mietspiegel vor. In

einer weiteren Stadt besteht die konkrete Planung, einen qualifizierten Mietpiegel zu erstellen.

Den insoweit auch für die neu geschaffene Ermächtigung der Landesregierungen in § 556d BGB heranziehbaren Darlegungen des Bundesverwaltungsgerichts zufolge muss quantitativ auch in die Zukunft hinein eine Mangelsituation für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden (BVerwGE 59, 195). 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 (BT-Drs. 18/3121, Seite 29). Die Verordnung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn dient der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechten, insbesondere auch dem Gedanken der Verhältnismäßigkeit verpflichteten Ausgleichs. Mit ihr wird verhindert, dass Mieterinnen und Mieter in begehrten Wohnlagen aufgrund finanzieller Überforderung keine Möglichkeit erhalten, einen neuen Mietvertrag zu angemessenen Bedingungen abzuschließen (BT-Drs. 18/3121, Seite 1 ff.) 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, das insoweit eine besondere Gefährdung ausschließt.

#### b) Maßnahmen der Landesregierung zur Entspannung des Wohnungsmarktes

Nach § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB muss sich aus der Begründung der Rechtsverordnung zur Festsetzung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 (LT-Drs. 15/5950) ist mit einem auf 75 Mio. Euro pro Jahr erhöhten Programmvolumen seit dem 2. Januar 2015 in Kraft und umfasst mit seiner mit einer hohen Förderintensität ausgestatteten Mietwohnraumförderung alle in § 1 der Verordnung aufgeführten Städte und Gemeinden. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, das Ziel einer Entspannung der betroffenen Wohnungsmärkte im Weiteren durch gezielte angebotsseitige Fördermaßnahmen zu erreichen.

### c) Zu den einzelnen Vorschriften

zu § 1 (Anwendungsbereich)

Um zu bestimmen, ob ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt, das heißt die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, wurde folgendes Verfahren angewendet:

Der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten) bildet in Übereinstimmung mit dem gesetzlichen Ausgangspunkt der ausreichenden Wohnraumversorgung gemäß § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB die Grundlage der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten.

Zurückgegriffen wurde hierzu 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 anerkannte erforderliche Fluktuationsreserve von drei Prozent reduziert.
- Die Zahl der zu berücksichtigenden 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 Kriterium der Warmmietenbelastungsquote im Vergleich zum Landesdurchschnitt herangezogen, um die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen (§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB) festzustellen.

Dieses weitere Kriterium hat 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 Satz 2 BGB bestimmt wird.

Im Einzelnen wird von den in der Anlage enthaltenen quantitativen Gegebenheiten ausgegangen, die die Bestimmung als Gebiet im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB rechtfertigen.

zu § 2 (Schlussvorschriften)

Die Landesregierung wird durch § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, die betroffenen Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Eine solche Rechtsverordnung muss gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Um der auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wirkungen des Landeswohnraumförderungsprogramms (vgl. § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB) voraussichtlich mindestens bis Ende 2020 andauernden Anspannung der Wohnungsmärkte in den bezeichneten Städten und Gemeinden Rechnung zu tragen und den gebotenen Schutz der potentiellen Mieterinnen und Mieter bei Neuabschluss eines Mietvertrages in den angespannten Wohnungsmärkten des Landes zu erzielen, schöpft die Landesregierung den ihr eingeräumten Zeitrahmen voll aus.