



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZR 292/19

vom

27. Mai 2020

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Mai 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Kosziol und Dr. Schmidt

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 10. Oktober 2019 durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen und den im Tenor genannten Zeitpunkt (1. August 2019) von Amts wegen gemäß § 319 Abs. 1 ZPO dahin zu berichtigen, dass es 1. August 2018 heißen muss.

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger ist seit dem 10. Juli 2017 Mieter einer 57,89 m<sup>2</sup> großen Zweizimmerwohnung der Beklagten in Berlin . Die vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf 578,90 €. Mit Anwaltsschreiben vom 28. November 2017 rügte der Kläger einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und machte geltend, die zulässige Nettokaltmiete (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %) betrage 414,55 €.
- 2 Der Senat von Berlin erließ am 28. April 2015 eine Mietenbegrenzungsverordnung (GVBl. 2015, S. 101), die am 1. Juni 2015 in Kraft trat und die von ihm auch mit einer Begründung versehen wurde. Diese Begründung veröffentlichte der Senat nicht, er übersandte sie aber an das Berliner Abgeordneten-

haus, auf dessen Internetseite sie unter dem Link <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> abrufbar ist. Zwischen den Parteien steht im Streit, ob die genannte Verordnung den an sie zu stellenden Begründungserfordernissen genügt oder nicht.

3 Das Amtsgericht hat festgestellt, dass der Kläger lediglich eine Nettokaltmiete von 393,07 € monatlich schulde. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass sich die Feststellung auf den Zeitraum ab 1. August 2019 (gemeint ist 1. August 2018) beziehe. Dabei ist es davon ausgegangen, dass die Veröffentlichung der Verordnungsbegründung zwar nicht den vom Senat im Urteil vom 17. Juli 2019 (VIII ZR 130/18) aufgestellten Grundsätzen genüge, dies aber ihrer Wirksamkeit nicht entgegenstehe, weil der Begründungsmangel nicht evident sei.

4 Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie ihr Klageabweisungsbegehren weiterverfolgt.

## II.

5 1. Ein Grund zur Zulassung der Revision ist nicht (mehr) gegeben. Das Berufungsgericht hat die Revision "wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen, da sie von der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH zu den Begründungsanforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB und den Rechtsfolgen eines nicht evidenten Begründungsmangels auf der Grundlage gegenläufiger - von der Kammer geteilter - Rechtsprechung des BVerfG abweicht".

6 a) Insoweit besteht jedoch weder höchstrichterlicher Klärungsbedarf noch führt die Begründung des Berufungsgerichts, die von den im Senatsurteil

vom 17. Juli 2019 (VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844 Rn. 34 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ 223, 30 bestimmt) aufgestellten Grundsätzen abweicht, im Ergebnis zu einer anderen rechtlichen Beurteilung. Denn der Senat hat mit Urteil vom heutigen Tag (VIII ZR 45/19, unter II 4 b bb, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) entschieden, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einer den Anforderungen des Senats gerecht werdenden Weise veröffentlicht worden ist und daher nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam ist.

7            b) Auch ansonsten ist kein Zulassungsgrund ersichtlich. Soweit die Revision zusätzlich geltend macht, die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung sei auch deswegen nichtig, weil anhand ihrer Begründung nicht erkennbar sei, ob beziehungsweise inwieweit tatsächlich die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 2 bis 3 BGB im gesamten Stadtgebiet ermittelt worden seien und vorlägen, hat der Senat im Urteil vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b aa) auch diese Rechtsfrage geklärt und dabei ausgeführt, dass sich die Ausweisung des gesamten Stadtgebiets als angespannter Wohnungsmarkt auch aus fachgerichtlicher Sicht im Rahmen des dem Ordnungsgeber eingeräumten Beurteilungsspielraums hält. Nach alledem liegen weder die vom Berufungsgericht bejahten Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) noch der weiter im Gesetz genannte Zulassungsgrund der Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) vor.

8            2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zwar mit rechtsfehlerhafter Begründung, jedoch im Ergebnis zutreffend angenommen, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung wirksam ist.

9            a) Zu Recht macht die Revision noch geltend, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft eine Nichtigkeit der genannten Verordnung mit der Begründung abgelehnt, unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverfas-

sungsgerichts (BVerfGE 91, 148, 175; 127, 293, 332) führe ein Verfahrensfehler nur im Falle seiner - hier fehlenden - Evidenz zur Nichtigkeit einer Verordnung. Das Berufungsgericht verkennt hierbei bereits, dass das in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB vorgesehene Begründungserfordernis dazu dient, in Anbetracht der mit der Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit die Verhältnismäßigkeit der von der Landesregierung vorzunehmenden Gebietsausweisung zu gewährleisten (Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, BT-Drucks. 18/3121, S. 28, mit Hinweis auf den allgemeinen Teil der Gesetzesbegründung, aaO, S. 19). Damit kommt der Begründungspflicht nicht nur verfahrensrechtliche Bedeutung zu; sie hat vielmehr auch materiell-rechtlichen Gehalt (Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, aaO Rn. 22; vgl. auch BVerfGE aaO, S. 320; Nierhaus in Bonner Kommentar zum Grundgesetz, Stand: November 1998, Art. 80 Rn. 420). Da die Pflicht zur Begründung der Gebietsverordnung somit zwingender Bestandteil der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB ist und eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ohne öffentlich bekannt gemachte Begründung mit dem Wortlaut und dem Normzweck der Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar ist, handelt es sich um eine Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Fehlen zur Nichtigkeit der Verordnung führt (Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, aaO Rn. 42).

- 10            Davon abgesehen wäre im Falle einer unterbliebenen Veröffentlichung der Begründung durch staatliche Stellen die vom Berufungsgericht vermisste Evidenz dieses Fehlers ohne Weiteres zu bejahen. Es besteht kein vernünftiger Zweifel daran, dass ein solches Versäumnis in Anbetracht der mit dem Begründungserfordernis verfolgten und durch ein reines Internum nicht verwirklichtbaren Zielsetzung des Gesetzgebers einen (wesentlichen) Mangel darstellt (vgl. auch BVerfGE aaO, S. 331 f.).

- 11            b) Die rechtsfehlerhafte Begründung des Berufungsgerichts hat sich jedoch im Ergebnis nicht ausgewirkt. Denn anders als die Revision annimmt, genügt die Veröffentlichung der Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin den vom Senat im Urteil vom 17. Juli 2019 (VIII ZR 130/18, aaO Rn. 34, 37) aufgestellten Anforderungen.
- 12            aa) Das Begründungsgebot gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB geht in Anbetracht seines Sinns und Zwecks mit einer Pflicht der jeweiligen Landesregierung einher, die Begründung der Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen (Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, aaO Rn. 34; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b bb (1)). Hierfür ist es nicht erforderlich, dass die Verordnungsbegründung - zusammen mit der Verordnung oder getrennt - im Gesetz- und Verordnungsblatt des jeweiligen Landes veröffentlicht wird. Vielmehr ist die vom Gesetzgeber als notwendig erachtete Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Gebietsbestimmung nicht beeinträchtigt, wenn die Verordnungsbegründung an anderer (amtlicher) Stelle bekannt gemacht wird und dabei gewährleistet ist, dass die Verordnungsbegründung für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist (Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, aaO Rn. 37; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Diesen Anforderungen wird die vorliegend gewählte Form der Veröffentlichung der Verordnungsbegründung gerecht.
- 13            bb) Dies ergibt sich allerdings entgegen der Auffassung der Revisions-erwiderung nicht bereits aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019 (NJW 2019, 3054 Rn. 113). Denn soweit das Bundesverfassungsgericht dort festgestellt hat, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung die formellen und materiell-rechtlichen Voraussetzungen des ermächtigenden Gesetzes wahrt, hat es sich dabei auf die ihm obliegende verfassungsrechtliche Prüfung beschränkt und hat insoweit keine Veranlassung gesehen,

sich mit der Frage des Erfordernisses einer - in § 556g Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich angeordneten - Veröffentlichung der Verordnungsbegründung näher zu befassen (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b bb (2)). Die Fachgerichte haben aber darüber hinaus zu prüfen, ob sich die Verordnung auch unterhalb der verfassungsrechtlichen Prüfungsebene an die Vorgaben der Ermächtigungsgrundlage hält (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Dies führt jedoch zu keiner abweichenden Beurteilung.

14 (1) Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin (Verordnung 17/186) ist einschließlich ihrer Begründung vom Berliner Abgeordnetenhaus als Drucksache 17/2272 (dort laufende Nummer 1) auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses (<https://parlament-berlin.de>) veröffentlicht. Damit liegt eine Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle vor (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b bb (2) (a)). Der Senat hat in seinem Urteil vom 17. Juli 2019 nicht gefordert, dass der Ordnungsgeber selbst die Bekanntmachung vornimmt. Vielmehr sollte mit dem Passus "an anderer (amtlicher) Stelle" (aaO Rn. 37) klargestellt werden, dass eine Zugänglichmachung durch eine private Stelle (etwa Vermieter- oder Mieterverband) nicht ausreicht.

15 Es ist daher unschädlich, dass der Berliner Senat die Veröffentlichung der Verordnungsbegründung dem Abgeordnetenhaus überlassen hat. Vielmehr ist ausreichend, dass er die Verordnung nebst Begründung dem Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellt und nicht den Hinweis aufgenommen hat, das Dokument sei ausschließlich zur internen Verwendung bestimmt. Damit durfte der Senat von Berlin davon ausgehen, dass das Abgeordnetenhaus die Begründung - in üblicher Weise - öffentlich bekannt machen werde. Dem Eingangssatz der Begründung "Vorlage zur Kenntnisnahme gemäß Art. 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung)" kann nicht

entnommen werden, dass er die Begründung als Internum behandelt wissen wollte. Er belegt nur, dass der Berliner Senat das Abgeordnetenhaus - wie im Falle einer auf einer landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage beruhenden Verordnung von Art. 64 Abs. 3 Satz 1 der Verfassung von Berlin gefordert - von der Verordnung (und auch ihrer Begründung) in Kenntnis setzen wollte (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Zur Kenntnisnahme an das Berliner Abgeordnetenhaus übersandte Verordnungen des Senats werden in regelmäßigen Abständen auf dessen Internetseite veröffentlicht und sind unter der Rubrik "Drucksachen" bei Auswahl der Kategorie "Vorlage zur Kenntnisnahme" abrufbar. Bei Eingabe der Wahlperiode 17 findet sich dann unter der Nummer 17/2272 mit der Sammelbezeichnung "Zusammenstellung der vom Senat vorgelegten Rechtsverordnungen" und dem Veröffentlichungsdatum 28. Mai 2015 die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Es handelt sich damit - anders als das Berufungsgericht angenommen hat - nicht um eine (nicht amtliche) Veröffentlichung "aus der Mitte" des Berliner Abgeordnetenhauses, sondern - wie das Impressum der Internetseite zeigt - um einen offiziellen Internetauftritt.

- 16           (2) Die vom Berliner Abgeordnetenhaus bekannt gemachte Begründung ist entgegen der Auffassung der Revision auch leicht zugänglich im Sinne der Rechtsprechung des Senats. Mit dieser Anforderung ist nicht gemeint, dass die Begründung mühelos auffindbar sein muss (so aber im Ergebnis Beuermann, GE 2019, 1082), sondern nur, dass sie für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht worden ist (Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, aaO Rn. 37 iVm Rn. 34; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b bb (2) (b)). Dies ist hier der Fall, obwohl der Berliner Senat im Internet keinen Hinweis darauf erteilt hat, an welcher Stelle die Verordnungsbegründung veröffentlicht ist (aA Beuermann, aaO). Denn im Internet abrufbare Informationen sind im Allgemeinen leicht zu-

gänglich, weil damit kein unzumutbarer Kosten- und Zeitaufwand verbunden ist (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO mwN). Die Verordnungsbegründung lässt sich - wenn auch mit etwas Mühewaltung - auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses finden. Zudem ist die Verordnung entgegen der Auffassung der Revision mit den üblichen Suchhilfen im Internet - sogar mühelos - abrufbar. Unter Eingabe der Suchbegriffe "Mietenbegrenzungsverordnung Berlin Begründung" gelangt man über gängige Suchmaschinen zu dem Link: <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> und kann dort die Verordnungsbegründung direkt abrufen (Senatsurteil vom 27. Mai - VIII ZR 45/19, aaO mwN).

17           c) Der Umstand, dass der Berliner Senat das gesamte Stadtgebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen hat, verstößt nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit; auch ansonsten sind die Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit gewahrt (BVerfG, aaO Rn. 114 ff.). Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist damit verfassungsgemäß; insbesondere verletzt sie nicht die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG (BVerfG, aaO Rn. 108).

18           Diese Erwägungen beruhen zwar - wie die Revision mit Recht geltend macht - auf einer verfassungsrechtlichen Sicht; die von den Fachgerichten vorzunehmende Prüfung, ob die Verordnung den Vorgaben der Ermächtigunggrundlage in § 556d Abs. 2 BGB entspricht, führt jedoch zum selben Ergebnis (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 b aa). Der Gesetzgeber hat dem Ordnungsgeber innerhalb der vorgegebenen Parameter (§ 556d Abs. 2 Satz 3, 5 bis 7 BGB) einen Beurteilungsspielraum eingeräumt (vgl. hierzu auch Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 62 ff. [zur Berliner Kappungsgrenzenverordnung]). Die Ausweisung des gesamten Stadtgebiets als angespannter Wohnungsmarkt (vgl. hierzu

die unter dem Link <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf> abrufbare Verordnungs begründung S. 4) hält sich im Rahmen dieses Beurteilungsspielraums (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Der Berliner Senat hat seiner Bewertung ausweislich der Verordnungs begründung die in § 556d Abs. 2 BGB vorgegebenen Kriterien zugrunde gelegt und hinreichend aussagekräftiges Datenmaterial herangezogen (S. 5 ff. der Verordnungs begründung). Weiter hat er die Maßnahmen beschrieben, die zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt entweder bereits ergriffen worden sind beziehungsweise vorgenommen werden sollen (S. 11 ff. der Verordnungs begründung). Dass sich das Berufungsgericht nicht mit den von der Beklagten vorgetragenen inhaltlichen Mängeln der Verordnung befasst hat, ist daher im Ergebnis unschädlich.

19           d) Gegen die Feststellung der Höhe der ortsüblichen Miete und der darauf beruhenden Ermittlung der gemäß §§ 556d ff. BGB höchstzulässigen Miete erhebt die Revision keine Bedenken.

20           3. Dem Berufungsgericht ist bei der Bestimmung, ab welchem Zeitpunkt die ausgesprochene Feststellung gelten soll, ein Schreibfehler unterlaufen. Der Kläger hat in zweiter Instanz die Feststellung ab dem 1. August 2018 begehrt. Diesem Antrag wollte das Berufungsgericht - wie es auf Seite 4 seines Urteils ausgeführt hat - entsprechen. Dort ist dieser Zeitpunkt (entspricht dem Datum der Klageerhebung) ausdrücklich genannt. Dieses Datum findet sich auch in dem zum Schluss der Sitzung allein verkündeten Tenor. In der Entscheidungsformel des vollständig abgesetzten Urteils findet sich dann aber die - ersichtlich auf einem Schreibfehler beruhende - unrichtige Zeitangabe 1. August 2019. Diese offenbare Unrichtigkeit kann auch das Revisionsgericht von Amts wegen nach § 319 Abs. 1 ZPO berichtigen (Senatsurteil vom 27. November 2019 -

VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 34 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

21 4. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzner

Kosziol

Dr. Schmidt

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 14.02.2019 - 121 C 149/18 -

LG Berlin, Entscheidung vom 10.10.2019 - 67 S 80/19 -