

Begründung zur Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen

Die Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen bestimmt die Gebiete, in denen unter anderem die mietpreisbegrenzende Vorschrift des § 556d BGB zur Miethöhe bei Mietbeginn zur Anwendung kommt.

Bei Erlass der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen vom 28. Januar 2025 konnten Rechtsverordnungen, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d BGB bestimmen, nach der damals geltenden Rechtslage nur bis zum 31. Dezember 2025 befristet werden. Hiervon wurde in § 1 Absatz 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 1 der Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht. Die Geltungsdauer der Mieterschutzverordnung ist daher im Hinblick auf § 556d BGB bisher bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

Nunmehr hat der Bundesgesetzgeber die in § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB vorgegebene Befristung dahingehend verlängert, dass eine Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten muss.

Aufgrund der verlängerten Befristung der bundesrechtlichen Regelung kann auch eine darauf aufsetzende Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nun eine entsprechende Verlängerung über den 31. Dezember 2025 hinaus vorsehen. Dies wird durch die Änderung des § 3 Absatz 2 Satz 1 Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen umgesetzt und das Datum des Außerkrafttretens hinsichtlich der Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn auf den maximal möglichen Zeitpunkt, den 31. Dezember 2029, festgesetzt.

Mit dieser Änderungsverordnung erfolgt nur eine Entscheidung über die reine Geltungsdauer der Regelungen zur Miethöhe bei Mietbeginn in der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen. Das Befristungsdatum „31. Dezember 2029“ und die daraus resultierende Geltungsdauer wären bei rechtzeitiger Verlängerung der bundesgesetzlichen Regelung (§ 556d BGB) ohnehin bereits beim Erlass der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen Anfang 2025 gewählt worden.

Die Entscheidung über die maßgebliche Gebietskulisse bzw. die Anwendung der Vorschrift über die Miethöhe bei Mietbeginn in den bereits bei Erlass der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen vom 28. Januar 2025 bestimmten 57 Gemeinden bleibt unberührt. Da sich keine Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der verlängerten Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung ergeben haben, ist die Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen auch im Hinblick auf den Verlängerungszeitraum begründet. Im Übrigen gilt die Begründung zur Mieterschutzverordnung NRW vom 28. Januar 2025 vollumfänglich fort.