



Neues zum Immobilienrecht 01/2020



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die neuste Ausgabe unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht".

Der Newsletter ist diesmal dem Mietendeckel gewidmet. Der Mietendeckel trat am 23.02.2020 für Berlin in Kraft. Nicht einmal drei Wochen später, mit Beschluss vom 12.03.2020, erklärte die 67. Kammer des Landgerichts Berlin, dass sie das Gesetz für verfassungswidrig hält. Angesichts der umfassenden Kritik, die das Gesetz schon vor seinem Inkrafttreten erfuhr, war es natürlich absehbar, dass ein Gericht früher oder später das Gesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen würde. Dass es dann aber so schnell ging, ist doch erstaunlich. Mit diesem Newsletter beleuchten wir die Hintergründe des Beschlusses des Landgerichts und bieten einen Überblick über die rechtliche und politische Dimension des Gesetzes.

Die Notariate von Leinemann Partner Rechtsanwälte in Frankfurt am Main und Berlin bleiben auch in der Corona-Krise geöffnet und voll funktionsfähig. Weiter Einzelheiten dazu erfahren Sie in dem Artikel von Simon Parviz, der Notar und Partner am Frankfurter Standort ist.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [immobilienrecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:immobilienrecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de/veranstaltungen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Eine Druckversion der aktuellen Ausgabe finden Sie hier!

Themen

Simon Parviz, Notar in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Urkundsgewährungsanspruch in der Corona-Krise - Notariate in Frankfurt und Berlin bleiben geöffnet

Michael Göger, LL.M., Berlin

Landgericht Berlin hält Mietendeckel für verfassungswidrig

Lamia Özal, Berlin

Der Mietendeckel ist in Berlin in Kraft getreten: Die Regelungen des Gesetzes

Moritz Breuer, Köln

Zur Verfassungsmäßigkeit des „Mietendeckels“

Vladislava Zdesenko, Berlin

Die politische Debatte zum Mietendeckel



Simon Parviz, Notar in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main

Urkundsgewährungsanspruch in der Corona-Krise - Notariate in Frankfurt und Berlin bleiben geöffnet

Eine Vielzahl notarieller Amtshandlungen hat eine systemkritische Bedeutung für die Funktionsfähigkeit zentraler Bereiche des Rechts- und Wirtschaftslebens.

Ältere und schwerkranke Menschen sind – nicht nur in der aktuellen Krisensituation – auf die kurzfristige Vorbereitung und Beurkundung von Testamenten oder anderen Verfügungen von Todes wegen angewiesen oder möchten durch Vorsorgevollmachten die eigene Handlungsmacht möglichst lange und selbstbestimmt aufrechterhalten.

Gesellschaftsrechtliche Vorgänge, etwa Anteilsverkäufe oder Umstrukturierungen, können Arbeitsplätze sichern. Die Bestellung von Grundschulden und anderen Kreditsicherheiten haben in der Krise sicherlich eine ganz besondere Bedeutung.

Diese besondere Bedeutung der notariellen Amtstätigkeit findet ihren Niederschlag in der Pflicht zur Offenhaltung der Geschäftsstelle, § 10 Abs. 3 Bundesnotarordnung. Zur Erfüllung des Urkundsgewährungsanspruchs der rechtssuchenden Bevölkerung bleiben unsere Notariate in Frankfurt am Main und in Berlin auch in der schwierigen aktuellen Situation unverändert geöffnet.

Wir prüfen in jedem Einzelfall die besonders zu treffenden Schutzvorkehrungen. Hierzu gehört, dass Termine nur nach ausdrücklicher telefonischer Voranmeldung vergeben werden. Zugang zu Beurkundungsverhandlungen haben daneben aktuell nur die unmittelbar Beteiligten und die zwingend zu beteiligenden Personen (Dolmetscher und Zeugen). Andere Begleitpersonen können nur im Falle eines besonderen berechtigten Interesses zugelassen werden.

Beurkundungen mit nachweislich erkrankten Personen oder Personen die kürzlich aus den offiziellen Risikogebieten eingereist sind, können entweder verschoben werden oder – bei nicht aufschiebbaren Handlungen – außerhalb der Geschäftsstelle unter besonderen Schutzvorkehrungen erfolgen. Diese sind im Einzelfall mit der zuständigen Gesundheitsbehörde abgestimmt, um weder die unmittelbar Beteiligten Personen zu gefährden, noch einer weiteren Ausbreitung des Virus Vorschub zu leisten.

Daneben bietet das Beurkundungsgesetz einen Rahmen, der zum Schutz der Beteiligten ausgeschöpft werden kann. Durch die Erteilung von Vollmachten oder die Hinzuziehung von Notariatsmitarbeitern als vollmachtslose Vertreter ist die persönliche Anwesenheit eines Beteiligten nicht zwingend notwendig. Eine Nachgenehmigung des Rechtsgeschäfts ist grundsätzlich materiell-rechtlich formlos möglich (§ 184 BGB). Eine etwa für Grundbuch- oder Registervollzug erforderliche

Beglaubigung der Unterschrift unter der Genehmigungserklärung kann später oder auch im Freien vor dem Kanzleigebäude erfolgen. Die Einhaltung des maximalen möglichen Sicherheitsabstandes ist hier gewährleistet.

Schließlich muss dem Notar im Rahmen eines jederzeit möglichen Hausbesuches auch Zugang zu behördlich unter Quarantäne stehenden Personen gewährt werden. Die dann auferlegten Verhaltensmaßregeln und weiteren Schutzmaßnahmen sind dabei selbstverständlich zu beachten.

Weitere Informationen zum Notariat von Leinemann Partner Rechtsanwälte in Berlin und Frankfurt am Main finden Sie hier:

<https://www.leinemann-notariat.de/>

<https://www.leinemann-partner.de/leistungen-notariat/>



Michael Göger, LL.M., Berlin

Landgericht Berlin hält Mietendeckel für verfassungswidrig

Mit **Beschluss vom 12.03.2020 (67 S 274/19)** erklärt das Landgerichts Berlin, dass es den Mietendeckel für verfassungswidrig hält und legt die Frage der Verfassungswidrigkeit dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor. Welche Bedeutung hat diese Entscheidung für Vermieter und Mieter in Berlin?

Nachdem in den letzten Wochen und Monaten die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels immer wieder in Zweifel gezogen wurde, war es natürlich absehbar, dass ein Gericht früher oder später das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen würde. Dass es aber so schnell ging, war dann allerdings doch eine Überraschung. Erst am 23.02.2020 trat der Mietendeckel in Kraft. Nicht einmal drei Wochen später, mit Beschluss vom 12.03.2020, erklärte nun die 67. Kammer des Landgerichts Berlin, dass sie den Mietendeckel, der die Mieten auf bestehendem Niveau einfriert, für verfassungswidrig hält. Angesichts der sonstigen Verfahrensdauern der Berliner Gerichte ist dieser Zeitraum jedenfalls schon einmal rekordverdächtig.

Detailliert begründet das Landgericht in dem Beschluss seine Rechtsansicht, setzt dementsprechend den Rechtsstreit aus und legt nach Artikel 100 Absatz 1 des Grundgesetzes die Frage der Verfassungswidrigkeit im Rahmen einer sogenannten „konkreten Normenkontrolle“ dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor.

Dass das alles so schnell ging, hing damit zusammen, dass sich der anhängige Rechtsstreit beim Landgericht bereits in der Berufungsinstanz befand und die Argumente über die Zulässig- oder Unzulässigkeit einer Mieterhöhung zwischen den Parteien bereits umfassend ausgetauscht waren. Bemerkenswert ist der Werdegang des Verfahrens dennoch: Das erstinstanzliche Amtsgericht Spandau hatte im Oktober letzten Jahres auf Basis der damaligen Rechtslage entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen tatsächlich zulässig war – allerdings konnte das Amtsgericht dabei den Mietendeckel natürlich nicht berücksichtigen. Der war da ja noch lange nicht in Kraft getreten. Nach seinem Inkrafttreten am 23.02. musste der Mietendeckel dann aber vom Berufungsgericht zwangsläufig in der vom Mieter eingelegten Berufung berücksichtigt werden. Und so stellte die 67. Kammer des Landgerichts in ihrem Beschluss klar fest, dass sich das Kräftespiel zwischen den Parteien auf Grund der neuen Gesetzeslage jetzt umkehren würde. Gilt der Mietendeckel, müsste das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben werden; das Mieterhöhungsverlangen wäre unzulässig.

In seinen Gründen stellt das Landgericht dabei maßgeblich darauf ab, dass dem Land Berlin insoweit jede Gesetzgebungskompetenz fehle. Der Bund haben mit den §§ 556 d) BGB ff. seine auf

dem Gebiet des Zivilrechts bestehende konkurrierende Gesetzgebung nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz abschließend ausgeübt. Für das Land Berlin verbleibe daher kein Regelungsspielraum. Mit dieser Argumentation schließt sich das Landgericht der ganz überwiegenden Meinung der bislang zu diesem Thema veröffentlichten juristischen Literatur an. Zahlreiche namhafte Verfassungsrechtler und andere Experten, wie etwa des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, haben in ihren gutachterlichen Stellungnahmen in den vergangenen Monaten immer wieder auf die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Bundes hingewiesen.

Jetzt also liegt der Ball im Spielfeld des Bundesverfassungsgerichts. Mit Prognosen, wie die Verfassungsrichter die Sache sehen, sollte man allerdings trotz der vielen Expertenstimmen vorsichtig sein. Das Verfassungsgericht hat in vergangenen Entscheidungen oft genug bewiesen, dass es sich von der Mehrheitsmeinung nicht unbedingt beeindrucken lässt, so nicht zuletzt im Fall der Mietpreisbremse, wonach die Miete bei Abschluss eines Mietvertrages maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelungen hielt das Bundesverfassungsgericht im letzten Jahr, allen Unkenrufen zum Trotz, eben nicht für verfassungswidrig.

Dennoch: Einen Anhaltspunkt für die Sichtweise des Bundesverfassungsgerichts mag ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichts bieten (1 BvQ 1/20 vom 10.03.2020), der fast zeitgleich mit der Entscheidung des Landgerichts erging. Eine Gruppe von Vermietern hatte beantragt, die Bußgeldvorschriften im Mietendeckel im Wege einer einstweiligen Anordnung vorläufig außer Kraft zu setzen. Diesen Antrag lehnte das Bundesverfassungsgericht im Rahmen einer Folgenabwägung auf Grund einer summarischen Prüfung zwar ab. Denn würden die Bußgelder fallen, wäre abzusehen, dass sich die Vermieter nicht mehr an die Regelungen des Mietendeckels halten würden. Diese Nachteile wären, falls sich das Gesetz später bei vollständiger Prüfung doch als verfassungsgemäß erweise, nicht mit den strengen Anforderungen an für eine vorläufige Außerkraftsetzung vereinbar. Bemerkenswert ist aber, dass das Gericht ausdrücklich auch auf die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin einging und erklärte, dass diese als „offen bezeichnet werden muss“.

Wie geht es nun also weiter? Wie lange das Bundesverfassungsgericht braucht, um zu einer Entscheidung zu kommen, ist schwer vorherzusehen. Im Fall der Mietpreisbremse, die dem Bundesverfassungsgericht ebenfalls als konkrete Normenkontrolle vorlag, dauerte es mehr als 1½ Jahre bis letztlich ein Beschluss vorlag. Bis zu einer Entscheidung zum Mietendeckel werden daher sicherlich noch viele weitere Gerichte mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit konfrontiert werden. Auch wenn Richter in Deutschland in ihren Entscheidungen unabhängig sind und demnach einen Sachverhalt immer auch anders beurteilen können als ihre Kollegen, steht doch zu erwarten, dass eine Vielzahl von Gerichten im Hinblick auf das nun anhängige Normenkontrollverfahren ebenfalls die Verfahren aussetzen oder zumindest auf deren Ruhen hinwirken werden. Bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird es aber leider bei den Unsicherheiten verbleiben, die die neue Rechtslage nun einmal mit sich bringt.



Lamia Özal, Berlin

Der Mietendeckel ist in Berlin in Kraft getreten: Die Regelungen des Gesetzes

Am 30.01.2020 hat das Berliner Abgeordnetenhaus mit 85 zu 64 Stimmen und einer Enthaltung das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), den Mietendeckel also, beschlossen (<https://mietendeckel.berlin.de/downloads/>). Am 23.02.2020 wurde das Gesetz im **Amtsblatt** veröffentlicht.

Mit dem Mietendeckel beabsichtigt der Berliner Senat, den weiteren Anstieg der Mieten in Berlin zu unterbinden und besser zu kontrollieren. Der Mietendeckel verändert die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter entscheidend und nicht zuletzt deshalb ist derzeit wohl kaum ein anderes Gesetz so umstritten. Mit diesem Artikel sollen die wesentlichen Regelungen des Mietendeckels zusammengefasst werden.

Der Mietendeckel gilt für Wohnräume, die **vor dem 01.01.2014 erstmalig bezugsfertig** waren. Er gilt damit ersichtlich nicht für Neubauten. Der Gesetzgeber erhofft sich damit, einen Anreiz für Neubauten zu bieten.

In §§ 3 Abs. 3, 5, 6 regelt das MietenWoG Bln den zulässigen Mietpreis pro Quadratmeter je nach Bezugstauglichkeit und Ausstattung des Wohnraums. Sofern der betroffene Wohnraum vom Mietendeckel erfasst ist, gilt gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln die Miete, die am **18.06.2019 (Stichtag)** wirksam vereinbart wurde als Maßstab und darf nicht - auch nicht durch vertragliche Regelungen - überschritten werden. Auch Staffel- oder Indexmieten, die die zu diesem Stichtag geschuldete Miete übersteigen, sind nicht zulässig. Wenn der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet war oder die Wohnung erstmals als Wohnraum vermietet wird, ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot maßgebend (vgl. § 3 Abs. 2 MietenWoG Bln). Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, noch keine Stichtagsmiete bestimmbar ist, ist in diesem Fall die zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze maßgeblich.

Die zulässigen Höchstwerte für Mieten pro Quadratmeter ergeben sich aus der in § 6 MietenWoG Bln geregelten **Mietentabelle**, die sich nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Bezugstauglichkeit richtet. Allerdings gibt es hierzu eine Ausnahmeregelung: So regelt § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln fünf Merkmale moderner Ausstattungen, von denen mindestens drei vorliegen müssen, damit sich der Quadratmeterpreis um 1 Euro erhöhen darf. Zu diesen Merkmalen zählen der barrierefreie Zugang zur Wohnung, eine Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung, hochwertiger Bodenbelag und ein Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh.

Ferner besteht die Möglichkeit, die Miete nach durchgeführten Modernisierungen zu erhöhen (vgl. § 7

MietenWoG Bln). Hierbei ist die durch die durchzuführende Modernisierung bedingte Mieterhöhung der Investitionsbank Berlin schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Im Falle von Modernisierungsmaßnahmen darf sich die zulässige Miete zum Stichtag oder die zulässige Obergrenze um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Dies gilt entsprechend für Modernisierungen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind.

Zur Vermeidung einer unbilligen Härte bei der Bestimmung des Mietzinses für die Vermieterinnen und Vermieter enthält das MietenWoG Bln in § 8 eine Härtefallregelung: Auf Antrag kann die Investitionsbank Berlin für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere Miete genehmigen, soweit dies nicht aus Gründen, die im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist (vgl. § 8 Abs. 1 MietenWoG Bln). Beispiele hierzu sind Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen und Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine höhere Miete zu verlangen, wenn die Beibehaltung der am Stichtag vereinbarten Miete auf Grundlage der Mietobergrenze auf Dauer zu Verlusten für Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde (vgl. § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln). In diesen Fällen können Mieterinnen und Mieter gemäß § 9 einen Mietzuschuss in Höhe der die Obergrenze überschreitenden Betrages bei der Investitionsbank Berlin beantragen.

Wann eine Miete letztendlich überhöht ist, regelt § 5 MietenWoG. Neben der Obergrenze und den Möglichkeiten die Miete um 1 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen, ist danach auch die Wohnlage zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Wohnlage wird zwischen der einfachen, mittleren und guten Wohnlage unterschieden, die bei der einfachen und mittleren Wohnlage eine Reduzierung des Mietzinses um 0,09 - 0,28 Euro bedeutet und bei einer guten Wohnlage einen Zuschlag von 0,74 Euro erlaubt. Eine überhöhte Miete liegt gemäß § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln vor, wenn die bestimmte Mietobergrenze unter Berücksichtigung der Wohnlage um 20% überschritten wird und dies auch nicht von der Investitionsbank Berlin genehmigt wurde.

Die Vermieterinnen und Vermieter haben durch dieses Gesetz auch verschiedene Mitwirkungspflichten zu berücksichtigen. In § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln folgt eine Regelung, die die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes (also bis zum 24.04.2020) den Mieterinnen und Mietern Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Ferner sind Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, auch vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert die zum Stichtag vereinbarte Miete mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht besteht zudem jederzeit auf Verlangen auch gegenüber den zuständigen Bezirksämtern (vgl. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln). Die Vermieterinnen und Vermieter sind zur Mitwirkung verpflichtet. Wer fahrlässig oder vorsätzlich den Mitwirkungsvorschriften zuwider handelt, dem drohen Geldbußen im Sinne des § 11 MietenWoG Bln.

Ganz allgemein regelt das Gesetz in § 2 die Zuständigkeiten. Insbesondere die Zuständigkeit der Durchführung der Aufgaben nach § 5 MietenWoG (überhöhte Miete) liegt bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Ein Teil der Durchführung der Aufgaben (nach §§ 7 - 9 MietenWoG) obliegt der Investitionsbank Berlin. Ferner obliegt den Bezirksämtern die Überwachungshoheit hinsichtlich der Einhaltung dieser Vorschriften, soweit nicht, wie bereits ausgeführt, andere Behörden zuständig sind. Die Ausführungsvorschriften für die Anwendung des Gesetzes werden wohl noch durch die zuständige Senatsverwaltung erlassen sowie die Wohnlagenzuordnung und die Härtefallregelungen sind noch durch die zuständige Senatsverwaltung durch Rechtsverordnungen zu bestimmen.

Insgesamt sind noch einige Regelungen unklar, insbesondere warum das Gesetz zwischen der Stichtagsmiete, der Mietobergrenze und der überhöhten Miete unterscheidet und welche Regelung systematisch wann Anwendung findet. Die von der Senatsverwaltung angekündigten Ausführungsvorschriften, die hier zur Klärung hätten beitragen können, liegen leider bislang nicht vor. Es bleibt auch abzuwarten, wie das Bundesverfassungsgericht über die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes entscheiden wird. In einem weiteren Artikel werden die verfassungsrechtlichen Fragen beleuchtet (**siehe hierzu der Artikel von Herrn Breuer**).



Moritz Breuer, Köln

Zur Verfassungsmäßigkeit des „Mietendeckels“

Der „Berliner Mietendeckel“ bewegt weiter die Gemüter. Die Preisgrenzen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung sind am 23. Februar 2020 in Kraft getreten, doch die Zweifel an seiner Verfassungsmäßigkeit bleiben. Der Beitrag stellt die jeweiligen Positionen vor.

1. Formelle Verfassungsmäßigkeit

In formeller Hinsicht wird in erster Linie diskutiert, ob dem Land Berlin (bzw. den Ländern allgemein) überhaupt die Gesetzgebungskompetenz zukommt, um die Regelungen zu erlassen. Gemäß Art. 70 Abs. 1 GG steht den Ländern die Gesetzgebungskompetenz zu, soweit das Grundgesetz nicht explizit dem Bund die Zuständigkeit zuschreibt.

Eine solche Zuständigkeit des Bundes wird hier teilweise in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gesehen. Dieser verleiht dem Bund die Gesetzgebungskompetenz über das bürgerliche Recht. Regelungen zur Höhe von Wohnraummiete gehören nach einer verbreiteten Ansicht zum bürgerlichen Recht (*Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572; *Papier*, Gutachten zur Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels, im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2019, S. 6), weshalb die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG dazu führe, dass die Länder zu dieser Materie keine Regelungen mehr erlassen dürfen. Denn Regelungen zur Miethöhe gebe es bereits im BGB (insbesondere die Vorschriften zur sogenannten „Mietpreisbremse“ aus den §§ 556d ff. BGB) und der Bund habe absichtlich darauf verzichtet, weitergehende Regelungen zu erlassen. Daher habe der Bund von seiner Kompetenz Gebrauch gemacht, weshalb für eine Kompetenz der Länder kein Raum mehr bestehe.

Dem wird entgegengehalten, bei den Regelungen zur Deckelung der Miethöhe handele es sich um öffentliches Mietrecht (Beschlussvorlage im Berliner Abgeordnetenhaus vom 28.11.2019, Drs. 18/2347, S. 4; *Mayer/Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin – Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 19 ff.). Demnach sei das bürgerlich-rechtliche Mietrecht von einem „Mietverwaltungsrecht“ flankiert, zu dem die Vorschriften des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung gehörten. Die bereits erlassenen zivilrechtlichen Bestimmungen könnten also keine Sperrwirkung entfalten. Darüber hinaus wird auf Art. 28 der Verfassung von Berlin verwiesen. Demnach hat jeder Mensch ein Recht auf angemessenen Wohnraum. Vorschriften der Landesverfassungen seien bei der Auslegung der Kompetenznormen des Grundgesetzes zu beachten, weshalb der Landesgesetzgeber zuständig sein müsse.

2. Materielle Verfassungsmäßigkeit

Die Frage, ob das Gesetz inhaltlich mit dem Grundgesetz vereinbar ist, ist durch den Kompetenzstreit etwas in den Hintergrund geraten. Hier kommen insbesondere Verstöße gegen die Garantie des Eigentums aus Art. 14 Abs. 1 GG und das Gleichheitsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG in Betracht.

Bei der Deckelung der Wohnraummiete handele es sich laut *Papier* um einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit, der als Inhaltsbestimmung des Eigentums nur dann grundgesetzkonform sei, wenn er das objektive Verfassungsrecht wahre und darüber hinaus verhältnismäßig sei (Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, Gutachten im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2019, S. 5). Mangels einer Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers verstoße das Gesetz gegen das objektive Verfassungsrecht und sei schon deshalb auch materiell verfassungswidrig. Darüber hinaus verstoße das Gesetz gegen Art. 14 Abs. 1 GG, da es nicht verhältnismäßig sei. Die pauschale Erfassung aller Bestandmietverhältnisse sei nicht geeignet, die widerstreitenden Interessen der Beteiligten in Ausgleich zu bringen. Aus dem gleichen Grund liege auch ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG vor, da das Gesetz alle Vermieter betreffe und deshalb Ungleiches gleich behandle.

Die Gesetzesbegründung stützt die Zulässigkeit des Mietenstopps demgegenüber auf die soziale Funktion des Wohnungsmietpreisrechts nach Art. 14 Abs. 2 GG. Es läge im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (Beschlussvorlage, a.a.O. S. 24).

Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu dieser Frage scheint unausweichlich und rückt nach einer Vorlage des LG Berlin (Beschluss v. 12.3.2020 – 67 S 274/19) auch näher. Das Bundesverfassungsgericht hat bereits mehrere Eilanträge gegen den „Mietendeckel“ zurückgewiesen – hierbei allerdings keine abschließende inhaltliche Bewertung getroffen.



Vladislava Zdesenko, Berlin

Die politische Debatte zum Mietendeckel

Das vom Abgeordnetenhaus Berlin am 18.06.2019 beschlossene, bundesweit bisher einmalige Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, das prägnant als Mietendeckel bezeichnet wird, ist am 24.02.2020 in Kraft getreten. Dabei wurden die Mietpreise auf dem Niveau des Beschlussdatums vom 18.06.2019 eingefroren, sodass in der Zwischenzeit erfolgte Mieterhöhungen rückwirkend unwirksam wurden. Die Mieten für rund 1,5 Millionen vor 2014 fertiggestellte Wohnungen wurden damit für fünf Jahre gesetzlich begrenzt. Das Gesetz gilt nicht für Neubau sowie nicht für Wohnraum, der bereits preisgebunden ist.

Der Mietendeckel wird indes kontrovers diskutiert: Nicht nur die Zweckmäßigkeit, sondern auch die Verfassungsmäßigkeit der neuen Mietpreisbeschränkung stehen im Fokus der politischen Debatte.

Der Vorschlag für den Gesetzentwurf wurde von der SPD-Fraktion des Berliner Abgeordnetenhauses eingebracht. Ziel sei es, die Mieten in gefragten Wohngebieten für fünf Jahre weitgehend einzufrieren, um eine Atempause im Mietmarkt zu erreichen und Zeit für den Bau von neuem Wohnraum zu schaffen (Brauchen Mietendeckel für ganz Deutschland, tagesschau.de, 14.06.2019, <https://www.tagesschau.de/inland/mietendeckel-101.html>). Die SPD Berlin will, um dieses Ziel zu erreichen, in den kommenden fünf Jahren über ihre kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mehr Mietwohnungen bauen sowie Miethäuser kaufen, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht (<https://spd.berlin/standpunkte/bauen-kaufen-deckeln/>).

Ein im Auftrag der SPD-Fraktion erarbeitetes Gutachten von den Mietrechts- und Verfassungsexperten Prof. Dr. Franz Mayer und Prof. Dr. Markus Artz von der Universität Bielefeld bestätigte die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern (Pressemitteilung der SPD Berlin vom 18.3.2019 unter spdfraktion-berlin.de/pressemitteilungen/2019/maerz/spd-fraktion-liegt-experten-gutachten-zu-mietendeckel-vor-jura-professoren-berlin-darf-mieten-deckeln).

Die Linke unterstützte das Vorhaben und ging noch weiter: Sie wollte ursprünglich neben den geplanten Obergrenzen für Mieten auch eine Absenkung von Bestandsmieten durchsetzen, die über einer Mietobergrenze liegen.

Die Grünen, die ebenfalls die Einführung des Mietendeckels mitgetragen haben, plädierten ebenfalls für eine abgestufte Absenkung von Bestandsmieten.

Diese Vorschläge haben sich im Rahmen des Beschlusses vom 18.06.2019 nicht durchsetzen können (Die Details des Berliner Mietendeckels, Der Tagesspiegel vom 18.10.2019, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/ein-revolutionaeres-gesetz-die-details-des-berliner->

[mietendeckels/25133292.html](https://www.cdu-fraktion.berlin.de/index.php?ka=1&ska=1&idn=1935&printit=1)).

Die CDU hat sich bereits nach dem Beschluss des Berliner Senats gegen die Einführung des Mietendeckels positioniert. Dadurch würde sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter verschärfen, das Ziel des neuen Gesetzes würde mithin verfehlt. Die Gefahr läge darin, dass Vermieter ihre Mietobjekte ohne die Möglichkeit von Mieterhöhungen nicht instand halten können. Weitere Einschnitte gäbe es auch bei den energetischen Sanierungen und Investitionen. Die Konsequenzen träfen gerade die Zielgruppen, die am wenigsten für den Anstieg der Mieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt verantwortlich seien: Etwa Wohnbaugenossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften und private Vermieter, die bisher auf regelmäßige Mieterhöhungen verzichtet haben (Mietendeckel bringt Wohnungsmarkt zum Erliegen, Erklärung von Dregger und Gräff vom 18.06.2019, <https://www.cdu-fraktion.berlin.de/index.php?ka=1&ska=1&idn=1935&printit=1>).

Zudem hält die CDU den Mietendeckel für verfassungswidrig, da das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für diesen Bereich habe und kündigte eine Klage an. In der CDU-Fraktion des Bundestags wurde bereits zum 18.02.2020 das notwendige Quorum der Unterschriften von einem Viertel aller Abgeordneten erreicht. Der Antrag soll so schnell wie möglich beim Bundesverfassungsgericht eingereicht werden (CDU und FDP wollen Mietendeckel wegklagen, Spiegel Wirtschaft vom 18.02.2020, <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mietendeckel-cdu-und-fdp-ziehen-vor-verfassungsgericht-a-939da1cc-2eee-40c0-8132-1ec980e1cda9>). Auf diesem Wege sei für schnellstmögliche Rechtssicherheit für alle Beteiligten gesorgt (Verfassungsklage gegen Berliner Mietendeckel wohl im April, Süddeutsche Zeitung vom 24.02.2020, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnen-berlin-verfassungsklage-gegen-berliner-mietendeckel-wohl-im-april-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-200224-99-47585>).

Die FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus schließt sich dem Vorhaben der CDU an und will die Rechtmäßigkeit des Mietendeckels bis zum Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe durchfechten.

Die Konservativen und Liberalen erhalten nunmehr Rückenwind vom Landgericht Berlin: Die für Mietsachen zuständige 67. Zivilkammer beschloss am 12.3.2020, das Klageverfahren eines Vermieters auf Mieterhöhung auszusetzen und das Bundesverfassungsgericht entscheiden zu lassen, ob das Land Berlin die Gesetzeskompetenz für den Erlass der gesetzlichen Vorschriften des Mietendeckels habe. Das Landgericht bestätigte damit die Auffassung des erstinstanzlichen Urteils des Amtsgerichts Berlin-Spandau, das dem Vermieter die Mieterhöhung zuvor zugesprochen hatte (Landgericht hält Mietendeckel für verfassungswidrig, Zeit Online vom 12.03.2020, <https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-03/berlin-landgericht-haelt-mietendeckel-fuer-verfassungswidrig>)

Damit divergieren die Auffassungen der Berliner Gerichte mit den eingeholten Expertisen der SPD. Die politische Debatte wird bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kontrovers bleiben. Der Rechtssicherheit wäre mit einer baldigen Entscheidung wohl gedient.