

Professor Dr. Johannes Buchheim, LL.M. (Yale), und Wiss. Mit. Jannik Kellermann, Marburg\*

## „Der Berliner Mietendeckel“

THEMATIK	Gesetzgebungskompetenz; grundrechtlicher Vertrauensschutz
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examensklausur; anspruchsvoll
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze; Habersack, Deutsche Gesetze

### ■ SACHVERHALT

Berlin erlebte in den letzten Jahren eine stetige Verknappung von Wohnraum. Dies führte zu stark steigenden Mieten. Diese Situation war kein lokales Problem, sondern in vielen Großstädten der Bundesrepublik zu beobachten. Der Bundesgesetzgeber reagierte 2015 mit einer Novellierung des BGB durch Einführung der sog. Mietpreisbremse. Dazu zählen Bestimmungen über die zulässige Höchstmiete bei Wiedervermietung von nicht der Preisbindung unterliegendem Wohnraum. § 556 d I BGB stellt seitdem die Anforderung auf, dass bei Mietverträgen über Wohnraum in einem „angespannten Wohnungsmarkt“ die Miete zu Beginn des Vertragsverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn Prozent übersteigen darf (sog. Mietobergrenze). Die Gebiete des angespannten Wohnungsmarktes werden nach § 556 d II BGB von den Landesregierungen für die Dauer von höch-

---

\* Der Autor Buchheim ist Inhaber der Qualifikationsprofessur (Tenure Track) für Öffentliches Recht und Recht der Digitalisierung an der Philipps-Universität Marburg; der Autor Kellermann ist dort Wiss. Mitarbeiter.

tens fünf Jahren durch Rechtsverordnung festgesetzt. Der Zweck dieser Regelung bestand darin, eine Entkopplung des vertraglich vereinbarten Mietzinses von der Marktentwicklung zu verhindern und zugleich die Geschwindigkeit des allgemeinen Preisanstiegs der Mieten durch das Zehn-Prozent-Erhöhung-Maximum im Vergleich zum Marktpreis abzubremsen.

Wie auch in anderen Teilen der Bundesrepublik registriert man in Berlin, dass die Regelungen des BGB einen anhaltend rapiden Preisanstieg nicht verhindern konnten. Man hält daher – auch mit Blick auf die Verdrängung ganzer Einkommenschichten aus besonders gefragten Stadtvierteln – ein zusätzliches und radikaleres Handeln für geboten. Ein weiterer Mietanstieg soll unterbunden und bis zur Entspannung des Wohnungsmarktes die Bezahlbarkeit bestehenden Wohnraums gewährleistet werden. Dafür plant der Senat, sich nicht mehr von der offenkundig dysfunktionalen Marktentwicklung abhängig zu machen, sondern unmittelbar durch Eingriffsmaßnahmen darauf Einfluss zu nehmen.

Der Senat kündigt daher am 18.6.2019 öffentlich in einem Eckpunkte-Papier an, dass ein sog. Mietendeckel geplant sei. In der Folge konzipiert der Senat ein „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG), das am 30.1.2021 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wird. Für die im Anwendungsbereich des Mietendeckels befindlichen Wohnungen regelt das Gesetz im Wesentlichen Folgendes:

§ 3 MietenWoG etabliert einen Mietestopp. Grundsätzlich ist danach eine Miete verboten, die die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Nach der Konzeption des Gesetzes sollen überhöhte Mieten nach Inkrafttreten auf das zum Stichtag zulässige Maß gesenkt werden.

§ 4 MietenWoG stellt iVm §§ 6, 7 MietenWoG eine lageunabhängige Mietobergrenze für Weitervermietungen auf. Nach § 8 MietenWoG können Vermieterinnen und Vermieter in Härtefällen von den Obergrenzen befreit werden. Auf vor dem Stichtag bestehende Mietverhältnisse finden die Obergrenzen dadurch Anwendung, dass überhöhte Mieten nach § 5 I MietenWoG per Verwaltungsakt gemindert werden können.

Liegt keine Befreiung vor und übersteigt die Miete die Obergrenze um mehr als 20 %, ist sie überhöht und nach § 5 MietenWoG gesetzlich verboten.

Vermieterinnen und Vermieter, die ohne die Härtefallausnahme eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete vorsätzlich oder fahrlässig fordern oder entgegennehmen, handeln nach § 11 I Nr. 4 MietenWoG ordnungswidrig, was nach § 11 II MietenWoG mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR geahndet werden kann. Die Feststellung, wie hoch eine Miete konkret bemessen sein darf, ist auf Antrag der Mieterinnen und Mieter den Bezirksämtern überantwortet, die durch Verwaltungsakt die zulässige Höchstmiete festsetzen.

Nach Verabschiedung durch das Berliner Abgeordnetenhaus sorgt das Gesetz auch im Deutschen Bundestag für Diskussionen. Von den 709 Mitgliedern des Deutschen Bundestages finden sich 248, die das MietenWoG für grundgesetzwidrig erachten. Schon formell stehe das Gesetz nicht im Einklang mit der Verfassung. Schließlich unterfalle das Mietrecht der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht (sog. soziales Mietrecht), von der der Bund durch die Mietpreisbremse abschließend Gebrauch gemacht habe. Auch materiell entspreche das Gesetz den Anforderungen der Verfassung nicht. Die Eigentums- und die Vertragsfreiheit, insbesondere der rechtsstaatliche Vertrauensschutz, seien durch die Regelungen verletzt. Formgemäß rufen die 248 Bundestagsabgeordneten daher das BVerfG an, um die Nichtigkeit des Gesetzes feststellen zu lassen.

Das Land Berlin ist von der Verfassungsmäßigkeit überzeugt. Die Kompetenz stehe dem Land zu. Auf den Kompetenztitel des Bundes für das Wohnungswesen (Art. 74 I Nr. 18 GG aF) seien in der jungen Bundesrepublik – was zutrifft – weitaus weiterreichende Eingriffe in die freie Mietpreisbildung im Wege des Ordnungsverwaltungsrechts gestützt worden (insbesondere zur Unterbringung der Flüchtlinge aus teils von Deutschen besiedelten Gebieten in Osteuropa). Diese Kompetenz sei im Zuge der Föderalismusreform 2006 aus dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gestrichen worden. Damit sei die Kompetenz den Ländern wieder zugewachsen. Der Umstand, dass der Bund von derart weitreichenden Mietregulierungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten keinen Gebrauch gemacht habe, ändere am Bestehen der Kompetenz und deren Reichweite nichts. Dasselbe gelte für den Umstand, dass der Bund einen Regelungszugriff über das „soziale Mietrecht“ des BGB gewählt habe. Die Regulierungsbefugnis des Landes Berlin im Bereich des Wohnungswesens werde dadurch nicht berührt. Diese ordnungsverwaltungsrechtliche Kompetenz erfasse nicht nur die Preisgestaltung für öffentlich geschaffenen, geförderten und gebundenen Wohnraum. Selbst wenn die getroffene Regelung sachlich allein dem bürgerlichen Recht zuzuordnen sei, stelle das BGB hinsichtlich Mietpreisgrenzen wie derjenigen des Mietendeckels keine abschließende

## ÜBUNGSBLÄTTER STUDIUM · EXAMINATORIUM **KLAUSUR ÖFFENTLICHES RECHT · „DER BERLINER MIETENDECKEL“**

Regelung dar. Inhaltlich sei das Gesetz eine verfassungsmäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Auch der Eingriff in die Vertragsfreiheit sei durch die extreme Wohnungsnot in Berlin gerechtfertigt.

Wie wird das BVerfG über den Antrag der Bundestagsabgeordneten entscheiden?