



Das Bundesverfassungsgericht erklärt den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig. Es fehlte die Gesetzgebungskompetenz – betroffene Mieterinnen und Mieter müssen daher nachzahlen.

Sachverhalt:

Die Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11.02.2020 ("MietenWoG Bln"), der sog. Berliner Mietendeckel, sah vor, dass alle Mieten auf eine konkrete Höhe „gedeckt“ werden, mit Ausnahme von Neubauten ab 2014. Gegen den Berliner Mietendeckel formte sich nicht nur politischer Widerstand, es erfolgte auch ein Antrag auf abstrakte Normenkontrolle von 284 Abgeordneten der Bundestagsfraktion der CDU/CSU und der FDP mit der Frage der Vereinbarkeit des Berliner Mietendeckels mit dem Grundgesetz.

Entscheidung:

Mit Erfolg! Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Berliner Mietendeckel mit der heutigen Entscheidung insgesamt für verfassungswidrig und nichtig. Das heißt, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11.02.2020 ("MietenWoG Bln") als von Anfang an unwirksam angesehen wird.

Insbesondere fehle die Gesetzgebungskompetenz, gegenüber den bundesweit geltenden

Mietrechtsnormen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine hierzu konkurrierende, landeseigene Regelung zu schaffen. Diesem wohl stärksten Argument der Antragsteller folgte das Bundesverfassungsgericht.

Die Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, welche auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden können, unterfallen dem Gericht nach der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit, welche im Wesentlichen in Art. 72 und 74 GG festgelegt sind. Soweit also der Bundesgesetzgeber abschließend Gebrauch von seiner Gesetzgebungskompetenz machte, ist für Regelungen der Länder kein Raum.

Das Bundesverfassungsgericht weist hierbei darauf hin, dass das Mietpreisrecht in den §§ 556-561 BGB abschließend geregelt ist und daher eine Sperrwirkung entfaltet. Der Bundesgesetzgeber legte darin insbesondere die höchstzulässigen Mieten bei ungebundenen Wohnraum fest, womit er von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch machte. Für den Berliner Sonderweg gab es nach dem Bundesverfas-



sungsgericht somit keine Möglichkeit, die bundesrechtlichen Normen durch ein Landesgesetz in ihrer Wirkung zu verändern.

Das Bundesverfassungsgericht fasste die Beschränkung des Berliner Mietendeckels als Konkurrenz zur etwa nach § 557 Abs. 1 BGB zulässigen Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis. Ebenso stünden Staffel- oder Indexmieten hierzu in Gesetzgebungskonkurrenz.

Hieraus folgt, dass auch den Bemühungen, wie etwa der Fraktion Die Linke im sächsischen Landtag, nun der Riegel vorgeschoben ist und allenfalls eine bundeseinheitliche Änderung des Mietrechts eine ähnliche Regelungswirkung entfalten könnte.

Fazit:

Wichtigste Konsequenz der Entscheidung ist, dass viele sogenannte Schattenmieten, welche das Bundesverfassungsgericht bereits am

10.03.2020 für zulässig erklärte (BVerfG, Az. 1 BvQ 15/20), nun ihre Wirkung entfalten. Mieten, die unter dem Vorbehalt der Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels vereinbart wurden, können nun von Berliner Vermietern gefordert werden. Auch für den Zeitraum zwischen Mietbeginn und Erklärung der Verfassungswidrigkeit zählt nun die höhere Miete.

Das bedeutet, dass viele Vermieter nun Nachzahlungsansprüche gegenüber ihren Mietern durchsetzen können. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hatte hierzu bereits empfohlen, dass durch den Berliner Mietendeckel gesparte Geld vorerst zurückzulegen, um die Differenz nachzahlen zu können.

Zudem ist der Weg wieder frei für Mieterhöhungsverlangen, welche durch den Berliner Mietendeckel ebenfalls ausgeschlossen waren. Die Durchsetzung diese Ansprüche wird die Berliner Gerichte nun beschäftigen.

Christian Lagodny
Rechtsanwalt



Impressum

Herausgeber:

FELLA FRICKE WAGNER PARTNERSCHAFT
Rechtsanwälte Steuerberater
(Amtsgericht Charlottenburg PR 763 B)
Genthiner Str. 11
10785 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 26 39 53 99 0
Fax: +49 (0)30 / 26 39 53 99 99
E-Mail: info@ffwkanzlei.de
Web: www.ffwkanzlei.de
Verantwortlich für den Inhalt: Christian Lagodny