

Berliner Anwaltsblatt

Exklusiv
für Mitglieder:
Berliner Anwaltsblatt
APP
für iOS Apple, Android-
und Amazon-Geräte
sowie als Browserversion
im Internet

HEFT 11/2019 NOVEMBER 68. JAHRGANG
HERAUSGEGEBEN VOM BERLINER ANWALTSVEREIN E.V.
www.BerlinerAnwaltsblatt.de

SCHWERPUNKT
Vorsorge und
Pflege

BERLIN
Mietendeckel und
Grundsteuer

30 JAHRE MAUERFALL
Kolleg*innen
erinnern sich



Erster Austausch nach dem Mauerfall



Berliner **Anwalts**Verein

ESV ERICH
SCHMIDT
VERLAG

BERLINER MIETENDECKEL IN DER DISKUSSION

Kommentare zum Referentenentwurf

BERLINER MIETENDECKEL VERSTÖSST GEGEN DAS GRUNDGESETZ



Dr. Christian Schede Dr. Johann-Frederik Schuldt

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 30.8.2019 den Referentenentwurf für ein Landesgesetz zur Einführung eines Berliner Mietendeckels vorgelegt. Der Entwurf basiert auf den vom Berliner Senat am 18.6.2019 beschlossenen Eckpunkten zum Berliner Mietendeckel. Nach der am 9.9.2019 durchgeführten Anhörung der Verbände befindet sich der Gesetzentwurf gegenwärtig in der Ressortabstimmung. Der Senat will den Entwurf bis Mitte Oktober 2019 verabschieden. Anschließend soll der Entwurf im Abgeordnetenhaus beraten und beschlossen werden. Das neue Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten.

REGELUNGSKONZEPTE DES REFERENTENENTWURFES

Das Regelungskonzept des Referentenentwurfs besteht im Kern aus zwei Instrumenten: einem Mietenstopp und der Einführung von Mietobergrenzen. Die Regelung zum Mietenstopp¹ sieht vor, dass die Miete in laufenden Mietverhältnissen ab dem Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes auf dem Stand vom 18.6.2019 (oder dem letzten Vermietungsstand davor) eingefroren wird. Zwischen dem 18.6.2019 und dem Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes erhöhte oder neu vereinbarte Mieten werden mit dem Inkrafttreten insoweit unwirksam, wie sie das Mietniveau vom 18.6.2019 überschreiten. Daneben definiert der Gesetzentwurf insgesamt 12 Mietobergrenzen zwischen 3,98 und 9,80 € pro Quadratmeter.² Die jeweilige Obergrenze hängt von Baujahr und Ausstattung (mit/ohne Bad bzw. Sammelheizung) der Wohnung ab. Die Lage der Wohnung soll keine Bedeutung haben. Wurde die Wohnung in den letzten 15 Jahren vor Inkrafttreten des Mietendeckel-Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Obergrenze um die bereits veranschlagte Modernisierungsumlage – allerdings höchstens um 1,40 €. ³ Bei

einer (ordnungsgemäß angezeigten) Modernisierung nach Inkrafttreten wird die Obergrenze um 1 € erhöht. Für eine weitergehende Erhöhung muss die Modernisierung durch das Bezirksamt genehmigt werden.⁴ Die Mietobergrenzen dürfen bei der Wiedervermietung nicht überschritten werden.⁵ Das heißt: Mieten, die bisher über der Obergrenzen lagen, müssen bei einer Anschlussvermietung auf die Obergrenze abgesenkt werden. Zudem können Mieter in laufenden Mietverhältnissen eine Mietabsenkung auf die Obergrenze verlangen, wenn die bisherige Miete 30 % des Haushaltseinkommens überschreitet.⁶ Das Einfordern einer höheren Miete als nach dem Mietendeckel-Gesetz zulässig soll mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden können.⁷

LAND BERLIN FEHLT GESETZGEBUNGSKOMPETENZ

Wie bereits im März 2019 ausgeführt⁸ und im Mai 2019 in einem Kurz-Gutachten für den BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg näher dargelegt⁹, begegnet der Berliner Mietendeckel gravierenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn dem Land Berlin – genauso wie allen anderen Bundesländern, in denen die Einführung eines Mietendeckels erwogen wird – fehlt die Gesetzgebungskompetenz für den Erlass einer landesgesetzlichen Mietpreisregelung für private, frei finanzierte Wohnungsbestände. Mit dem im BGB geregelten Mietpreisrecht (Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB und Miethöherecht nach §§ 557 ff. BGB) hat der Bund seine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht nach Art. 74 I Nr. 1 GG erschöpfend ausgeübt. Die Länder hätten die Befugnis zur Gesetzgebung auf diesem Feld nur gehabt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht Gebrauch gemacht hätte (Art. 72 I GG). Dass der

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 30.8.2019 den Referentenentwurf für ein „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (Berliner MietenWoG) vorgelegt. Das Berliner Anwaltsblatt bat juristische Expert*innen um ihr Statement zum seither stark diskutierten „Mietendeckel“. (Stand/Redaktionsschluss: Anfang Oktober 2019)

Der Entwurf ist einzusehen unter https://stadtentwicklung.berlin.de/download/mietendeckel/Referentenentwurf_MietenWoG.pdf.

1 § 3 Abs. 1 RefE.

2 § 5 Abs. 1 RefE.

3 § 5 Abs. 3 Satz 1 RefE.

4 § 5 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 6 RefE.

5 § 3 Abs. 2 RefE.

6 § 4 RefE.

7 § 10 Nr. 4 RefE.

8 Schede/Schuldt, NJW-aktuell, 14/2019, 15.

9 Schede/Schuldt, Kurzgutachten zur Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels für den BFW-Landesverband Berlin/Brandenburg, Mai 2019.

Bund das Mietpreisrecht auch weiterhin selbst regeln will, zeigt nicht zuletzt die jüngst von der Bundesregierung angekündigte Verlängerung der Geltung der Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre. Neben dem BGB-Mietpreisrecht besteht für den Berliner Mietendeckel kein Raum; ansonsten würde das Mietpreisrecht des Bundes konterkariert. Denn genau das ist im Kern der Regelungsgehalt des Berliner Mietendeckels: Die Anwendbarkeit des sozialen Mietpreisrechts des Bundes soll unter der Androhung von Bußgeldern für den Fall der Zuwiderhandlung außer Kraft gesetzt werden. Damit würde das Konzept der konkurrierenden Gesetzgebung, ein Grundpfeiler der föderalen Ordnung, ad absurdum geführt.

Die Befürworter des Mietendeckels, die sich vor allem auf ein für die SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus erstelltes Rechtsgutachten der Bielefelder Professoren Mayer und Artz stützen¹⁰, begründen die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin mit der öffentlich-rechtlichen Ausgestaltung des Mietendeckels. Dies überzeugt in keinsten Weise. Denn das BGB-Mietpreisrecht und der Berliner Mietendeckel betreffen ein und denselben Lebenssachverhalt: das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Allein der geregelte Lebenssachverhalt – und nicht die Rechtsnatur der Regelungen – ist für die Abgrenzung der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern maßgeblich. Dies entspricht der langjährigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts¹¹ und wurde erst kürzlich zu Recht auch von Papier in seinem Rechtsgutachten zum Berliner Mietendeckel¹² noch einmal hervorgehoben. Demzufolge ergibt sich auch keine Gesetzgebungsbefugnis des Landes Berlin aus dem Umstand, dass seit der Föderalismusreform 2006 der vormals im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung verankerte Kompetenztitel des Wohnungswesens den Bundesländern überlassen wurde. Bereits den Gesetzgebungsmaterialien zur Föderalismusreform ist zu entnehmen, dass den Bundesländern damit nur die klassischen Regelungsbereiche des Wohnungswesens überlassen werden sollten, namentlich das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau der Fehlsubventionierung, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht und das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht.¹³ Eine neue Landes-Gesetzgebungskompetenz, die Eingriffe in die nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG weiter dem Bund zustehende Gesetzgebungsbefugnis für das Bürgerliche Recht ermöglicht, sollte hingegen nicht geschaffen werden. Daher gilt auch seit der Föderalismusreform 2006 weiterhin: Weil der Bund den betreffenden Lebenssachverhalt durch die Inanspruchnahme des Kompetenztitels „Bürgerliches Recht“ bereits abschließend geregelt hat,

sind die Regelungsbefugnisse der Länder auf diesem Feld gesperrt.

Auch über die Staatszielbestimmung des Art. 28 VvB („Recht auf Wohnraum“) lässt sich keine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin konstruieren.¹⁴ Denn dieser Ansatz steht im Widerspruch zum klaren Wortlaut des Grundgesetzes. In Art. 70 Abs. 2 GG heißt es: „Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und konkurrierende Gesetzgebung.“ Die Kompetenzabgrenzung zwischen Bund und Ländern soll nach der klaren Vorgabe des Grundgesetzes demnach allein von den Vorgaben der Bundesverfassung abhängen. Landesverfassungsrechtliche Regelungen können deshalb keine Relevanz für die Kompetenzverteilung haben.¹⁵ Die Gegenansicht liefe im Übrigen darauf hinaus, dass ggf. 16 von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Interpretationen der Bundesverfassung gelten würden. Dies kann nach dem Grundgesetz nicht gewollt sein.

VERSTOSS GEGEN EIGENTUMSGARANTIE, WILLKÜRVERBOT UND VERTRAGSFREIHEIT

Die Einzelheiten des Mietendeckel-Gesetzes sind gegenwärtig noch Gegenstand intensiver Diskussionen, auch innerhalb der Berliner Koalitionsparteien. Änderungen und Überarbeitungen des Referentenentwurfes sind zu erwarten. Aus heutiger Sicht bestehen erhebliche Zweifel, dass die vorgeschlagenen Regelungskonzepte mit der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie und Vertragsfreiheit sowie mit dem Willkürverbot vereinbar sind. So dürften die (bußgeldbewehrten) Mietobergrenzen, die bei der Wiedervermietung regelmäßig zu signifikanten Mietabsenkungen führen und damit zahlreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungspläne zur Makulatur werden lassen, den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verletzen. Zwar ist eine Härtefallklausel vorgesehen, wonach im Einzelfall eine höhere Miete gestattet werden kann, wenn die nach dem Mietendeckel zulässige Miethöhe auf Dauer zu Verlusten oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.¹⁶ Es ist aber noch völlig unklar, nach welchen Kriterien in der Praxis die Veränderung der wirtschaftlichen Geschäftsgrundlagen von Vermietern einen Härtefall begründen kann. Zweifel an der rechtlichen Belastbarkeit der Härtefallregelung ergeben sich überdies aus den zu erwartenden administrativen Vollzugsdefiziten des Mietendeckel-Gesetzes.

Darüber hinaus nimmt der Referentenentwurf zahlreiche willkürlich anmutende Differenzierungen vor – insbesondere bei der Festsetzung der Fallgruppen für die Mietobergrenzen. Dies dürfte in vielen Fällen einen

10 Mayer/Artz, Öffentlich- und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, Rechtsgutachten für die SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus, 16.3.2019. Siehe daneben auch Weber, JZ 2018, 1022 ff.; Putzer, NVwZ 2019, 283 ff.

11 Vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 8.6.1960 – 1 BvR 580/53, BVerfGE 11, 192, 199.

12 Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels – Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des GdW, September 2019. Vgl. ferner Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, Ausarbeitung WD3-3000-149/19 vom 18.6.2019 und Ausarbeitung WD 3 – 3000 – 029/19

vom 5.2.2019. So inzwischen auch Wolfers/Opper, NJW-aktuell, 36/2019, 15.

13 BT-Drs. 16/813, S. 13.

14 So aber Mayer/Artz, a. a. O., S. 9 ff., 30.

15 So jetzt auch deutlich Papier, a. a. O., S. 14: „Landesverfassungsrecht kann die grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen noch zu deren Auslegung etwas beitragen. Dies ist evident und bedarf keiner weiteren juristischen Begründung.“

16 § 7 RefE.