



Update Immobilien & Bau

Nr. 03/2021 16. April 2021

„Berliner Mietendeckel“ ist nichtig

[Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M.](#)

Gute Neuigkeiten für Vermieter – das Bundesverfassungsgericht hält den „Berliner Mietendeckel“ (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und hat ihn deshalb für nichtig erklärt.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist der „Berliner Mietendeckel“ mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und daher nichtig. Damit sind sämtliche Regelungen, die zunächst bis 2025 gelten sollten, wie das Einfrieren der Mieten auf dem Stand vom Juni 2019, die lageunabhängige Mietobergrenze bei Wiedervermietung sowie ein gesetzliches Verbot überhöhter Mieten, nichtig.

Im Grundgesetz sind die Gesetzgebungskompetenzen von Bund und Ländern abschließend verteilt. Die alternative Abgrenzung sowie der Inhalt der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern richten sich dabei ausschließlich nach Art. 70 ff. GG. Der Kompetenzbereich der Länder wird durch die Reichweite der Bundeskompetenz bestimmt, nicht umgekehrt. Die konkurrierende Gesetzgebung zwischen Bund und Ländern ist in den Art. 72, 74 und 105 GG abschließend geregelt. Nimmt der Bund seine Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch, verlieren die Länder das Recht zur Gesetzgebung. Diese „Sperrwirkung“ setzt voraus, dass bundes- und landesgesetzliche Regelung denselben Gegenstand betreffen.

Da der Bundesgesetzgeber nach Einschätzung des Bundesverfassungsgerichts von seiner konkurrierenden Kompetenz im Hinblick auf die Festlegung der höchstzulässigen Miete durch die sog. „Mietpreisbremse“ bei ungebundenem Wohnraum abschließend Gebrauch gemacht habe, seien die Län-

Wesentliche Erwägungen des BVerfG

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

der von Regelungen der Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen (Art. 72 Abs. 1 GG). Der „Berliner Mietendeckel“ und die bundesgesetzliche Mietpreisbremse regelten im Wesentlichen denselben Gegenstand, nämlich den Schutz des Mieters vor überhöhten Mieten. Der „Mietendeckel“ verenge dabei allerdings die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume der Parteien des Mietvertrags und führe ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein. Da die §§ 556 ff. BGB die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum jedoch abschließend regelten, fehle dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz. Andere Kompetenztitel, namentlich Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft“) oder Art. 70 Abs. 1 GG, seien als Grundlage für den Erlass des MietenWoG Bln ausgeschlossen.

Aufgrund der Nichtigkeit des Mietendeckels gilt nun wieder die ursprünglich zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte höhere Miete. Da das Gesetz von vornherein ungültig war, dürfen Vermieter für die Vergangenheit entsprechende Nachzahlungen in Höhe des Differenzbetrages fordern. Dies gilt auch, wenn sie nicht im Mietsenkungsschreiben darauf hingewiesen haben.

Vermieter dürfen aufgrund der festgestellten Nichtigkeit des „Berliner Mietendeckels“ ein wenig aufatmen. Dies ändert nichts daran, dass – bundesweit – Vermieter aufgrund der Mietpreisbremse in „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ beim Einzug neuer Mieter höchstens zehn Prozent auf die örtliche Vergleichsmiete aufschlagen dürfen. Bedauerlich ist, dass sich das Bundesverfassungsgericht nicht inhaltlich mit dem „Berliner Mietendeckel“ auseinandergesetzt hat. Unklar bleibt daher, ob und inwieweit ein „Mietendeckel“ mit Blick auf die Eigentumsfreiheit nach Art. 14 GG bundesweit durch Bundesgesetz eingeführt werden könnte. Die politische Diskussion über einen bundesgesetzlichen Mietendeckel hat aber bereits begonnen und dürfte sich noch intensivieren. Ob dies ein effektives Mittel gegen die bestehende Wohnungsknappheit in Ballungsräumen ist, darf bezweifelt werden.

Konsequenz

Fazit

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html

Berlin

Am Kurfürstendamm 32
10719 Berlin

Gesine Dechow
Hanne Kara, Notarin
Nadine Liebchen, LL.M.oec.
Shimon Merkel, LL.M. (Tel Aviv University)
Ralph Negelein, Notar
Ariane Neubauer
Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M.
Maren Stötter

Chemnitz

Weststraße 16
09112 Chemnitz

Jens Blumrich
Ulf Christiani
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck
Tobias Leege
Gilbert Toepffer
Heide Zweigler

Düsseldorf

Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf

Dr. Michael Alberts
Michael Below
Reinhard Böhle, LL.M.
Mathis Dick, LL.M.
Rebecca Dreps
Felix Erler
Ebru Etcibasi
Stephan Freund

Dr. Daniela Hattenhauer
Sandra Janberg
Dr. Ute Jasper
Dr. Marvin Lederer
Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M.
Dr. Christopher Marx
Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University)
Dr. Stefan Osing
Kathrin T. Paulet (geb. Fischer)
Max Richter
Dr. Tanja Rodiek
Sarah Rose
Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M.
Fabian Schmitz
Dr. Anne Schulz
Dr. Tilman Spancken
Janina Theven
Dr. Peter Vocke
Dr. Laurence M. Westen
Dr. Peter Zimmermann

Frankfurt

Goetheplatz 5-7
60313 Frankfurt am Main

Dr. Clemens Butzert
Marion Gilcher
Dr. Daniela Hattenhauer
Dr. Thomas Nickel
Dr. Marc P. Scheunemann
Klaus Weinand-Härer
Dr. Christoph F. Wetzler

Hamburg

Neuer Wall 63
20354 Hamburg

Dr. Michael Dröge
Dr. Christoph Froning, LL.M.
(University of Miami)
Fabian G. Gaffron
Dr. Sönke Görgens
Dr. Hans Henning Hoff
Viktoria W. Kämper
Tim Petermann
Dr. Martin Schellenberg
Dr. Ullrich Schlichtherle
Lena Sieven
Dr. Sarah Slavik-Schulz

Köln

Magnusstraße 13
50672 Köln

Ulf Christiani
Dr. Isabel Langenbach
Susanne Christine Monsig

München

Prinzregentenstraße 48
80538 München

Dr. Florian Arnold
Roland Gerold
Fabian Gerstner, LL.M. (University of New South Wales)
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck
Ulrike Janot
Bettina Neheider

Michael Nusser
Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M.
(Tulane Univ.)
Dr. Carsten Schrader
Wolfgang Stürzer
Carsten Wagner
Dr. Alexander Weiss
Steffen Wilberg

Stuttgart

Augustenstraße 1
70178 Stuttgart

Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham)
Dr. Frank Baßler
Dr. Cem Karaosmanoglu
Dr. Juliane Reichelt
Dr. Wolfram Sandner
Veronika Straub

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 30 88 00 97-99

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Informationen darüber, wie Heuking Kühn Lüer Wojtek mit Ihren personenbezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie haben, können Sie unter www.heuking.de nachlesen.

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

Ihre Email-Adresse:

Ihre Adresse:

www.heuking.de

Berlin

Chemnitz

Düsseldorf

Frankfurt

Hamburg

Köln

München

Stuttgart

Zürich