

Mietendeckel: Keine Gesetzgebungskompetenz der Länder für einen „Mietenstopp“

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) hat mit Entscheidung vom 16.07.2020, Az. Vf. 32-IX-20 beschlossen, dass den Ländern eine Gesetzgebungskompetenz für den Erlass eines „Mietenstopps“ nicht zusteht und ein entsprechendes Volksbegehren auf Landesebene unzulässig ist. Droht dem Berliner Mietendeckel parallel das gleiche Schicksal?

1. Hintergrund zur Entscheidung des BayVerfGH

Noch gibt es keine Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels. Der BayVerfGH hat nun jedoch über ein vergleichbares Vorhaben in Bayern entschieden. Die Entscheidung hat Signalwirkung.

In dem Fall ging es um die Zulässigkeit des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“, mit dem eine Gesetzesinitiative für einen Mietendeckel in Bayern vorgebracht wurde. Die Regelungen des Gesetzesentwurfs sind vergleichbar mit denen des Berliner Mietendeckels.

Der Gesetzesentwurf sah unter anderem einen Mietenstopp für 6 Jahre bei laufenden Mietverhältnissen und eine Begrenzung der Mieten bei Neuvermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vor.

Wie beim Berliner Mietendeckel war auch beim bayerischen Volksbegehren umstritten, ob die Länder überhaupt die Kompetenz besitzen, solche Regelungen zu treffen, da es

zum Mietpreisrecht bereits abschließend bundesrechtliche Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch gibt.

Der BayVerfGH stellt klar, dass jedenfalls dem Land Bayern eine solche Gesetzgebungskompetenz nicht zusteht und führt hierzu die gleichen Argumente auf, die auch gegen die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für einen Mietendeckel sprechen.

2. Zur Entscheidung des BayVerfGH

Der BayVerfGH entschied, dass das Volksbegehren unzulässig ist, weil das Land Bayern offensichtlich keine Gesetzgebungskompetenz für den Erlass eines derartigen Gesetzes hat. Wörtlich heißt es in der Entscheidung:

„Die im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe sind mit Bundesrecht offensichtlich unvereinbar, da dem Landesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG die erforderliche Gesetzgebungskompetenz fehlt. Bereits vorhandene bundesgesetzliche Normierungen versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen.“

Der Bundesgesetzgeber hat mit den Regelungen zur Miethöhe sowohl bei Mietbeginn als auch während eines laufenden Mietverhältnisses zur „Mietpreisbremse“ §§ 556d ff. und 558 BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz erschöpfend Gebrauch gemacht. Es fehlt daher eine Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers.

Nach Art. 70 Abs. 1 GG haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich gemäß Art. 70 Abs. 2 GG nach den Vorschriften des Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung. Im Bereich der konkurrierenden Zuständigkeit haben gemäß Art. 72 Abs. 1 GG die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat. Demnach sind landesrechtliche Regelungen grundsätzlich ausgeschlossen, wenn ein Bundesgesetz eine bestimmte Materie regelt. Ausnahmen gelten nur, wenn eine Abweichung gemäß Art. 72 Abs. 3 GG in Betracht kommt, wenn das Bundesgesetz eine Öffnungsklausel zugunsten der Länder enthält oder soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht erschöpfend Gebrauch gemacht hat.

Auch die angeführte Gesetzgebungskompetenz der Länder für das „Wohnungswesen“, auf die sich auch das Land Berlin gestützt hat, greift hier nicht. Dazu führt der BayVerfGH aus:

„Es sind ferner keine überzeugenden Argumente dafür ersichtlich, dass die im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen miethpreisrechtlichen Regelungen auf die gemäß Art. 70 GG gegebene Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens gestützt werden könnten“.

Unter „Wohnungswesen“ fallen lediglich das Recht der sozialen Wohnraumförderung, den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (so die damalige Gesetzesbegründung, BT-Drs. 16813 S. 13), nicht jedoch das Mietpreisrecht.

Die Mietpreisregelungen im Gesetzesentwurf des Volksbegehrens sind auch nicht Teil eines öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzepts; vielmehr würden nach Auffassung des BayVerfGH die zivilrechtlichen Normen zur Miethöhe innerhalb des bestehenden Regelungskonzepts durch striktere Bestimmungen ersetzt werden.

3. Was bedeutet das für den Berliner Mietendeckel?

Dem Berliner Mietendeckel droht das gleiche Schicksal wie dem Volksbegehren in Bayern. Wesentlicher Kritikpunkt am Berliner Mietendeckel ist die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes.

Der weit überwiegende Teil der Juristen ist der Auffassung, dass der Berliner Mietendeckel in seiner derzeitigen Form verfassungswidrig ist. Zu diesem Ergebnis kommen z.B. Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier (ehem. Präsident des Bundesverfassungsgerichts), der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages sowie diverse Gutachten von auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzleien. Auch wir vertreten diese Auffassung. Eine endgültige Klärung wird das Bundesverfassungsgericht herbeiführen.

Derzeit sind vor dem Bundesverfassungsgericht zum Mietendeckel sowohl eine von CDU/CSU und FDP initiierte abstrakte Normenkontrolle als auch eine konkrete Normenkontrolle der Mietberufungskammer des Landgerichts Berlin anhängig. Per 3. Juni 2020 waren darüber hinaus 12 Verfassungsbeschwerden anhängig. Zahlreiche Berliner Amtsgerichte haben Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit dem Mietendeckel bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt.

Ob das Bundesverfassungsgericht über die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels noch in diesem Jahr entscheidet, ist zweifelhaft. Wir rechnen mit einer Entschei-

derung etwa im Frühjahr 2021. Bis dahin besteht für Mieter und Vermieter weiterhin Unsicherheit.

Die Entscheidung des BayVerfGH ist unter folgendem Link im Volltext abrufbar:

<https://www.bayern.verfassungsgerichtshof.de/media/images/bayverfgh/32-ix-20-entscheidung.pdf>

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Christian Pietsch
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1734
pietsch@knauthe.com

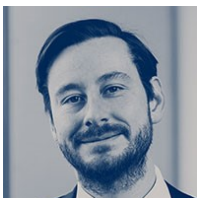
Weitere Experten für dieses Thema:



Kai Jenderny
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-11153
jenderny@knauthe.com



Anna-Maria Dahlke
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1543
dahlke@knauthe.com



Jakob Hans Hien
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1543
hien@knauthe.com