

Verfassungsmäßigkeit der Regulierung des Immobilienmarktes durch den Landesgesetzgeber¹

Wirtschaftsjurist Thomas Nothhelfer, LL.M.

I. Einleitung

Zunächst wird die Situation des Immobilienmarktes in Deutschland aufgegriffen. Dieser Thematik schließt sich ein Grundriss zur Historie des Mietrechts an. Weiterhin erfolgt eine Darstellung ausgewählter staatlicher Maßnahmen zur Marktregulierung. Die Einleitung wird durch Ausführungen zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit abgeschlossen.

1. Der angespannte deutsche Immobilienmarkt

Die meisten Menschen wohnen zur Miete und viele Gewerbebetriebe sind auf gemietete Räume angewiesen, sodass gemietete Grundstücke und Räume vielfach zur Grundlage für die private Lebensgestaltung oder die wirtschaftliche Existenz des Mieters gehören.² Die Wohnungsmärkte sind in großen Städten und auch in einigen Universitätsstädten angespannt, sodass Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen – aufgrund der hohen Mieten in innerstädtischen Wohngebieten – an den Rand der Städte gedrängt werden.³ In den Ballungsgebieten führt die hohe Nachfrage und die Knappheit eines preiswerten Wohnungsangebots gerade für Geringverdiener zu Problemen.⁴ Nach den Regeln der Marktwirtschaft sorgt besonders eine Angebotsknappheit für einen Preisanstieg von Wohnraum.⁵ Gründe für den Anstieg der Mieten sind neben der Binnenwanderung zu den Arbeitsplätzen und der Zuwanderung aus südeuropäischen Ländern mit hoher Arbeitslosigkeit, vor allem die Verlagerung der Anlagesphären in Richtung des Immobiliensektors, denn in Zeiten des billigen Geldes haben die Anleger große Schwierigkeiten Erträge über die Inflationsrate hinaus zu erzielen.⁶ Geflüchtete sind zudem in Ballungsgebieten Konkurrenten von preiswertem Wohnraum, sodass es nicht nur, aber auch für Migranten einer gezielten Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes mit einer zielgerichteten Förderung von Infrastruktur und Integrationsmaßnahmen bedarf.⁷

¹ *Der Text entspricht dem Rechtsstand Juni 2020.*

² *Brox/Walker, SchuldR BT, § 10 Rn. 6.*

³ *Bunzel, ZfBR 2015, 11 (11).*

⁴ *Hufen, NZM 2014, 663 (663).*

⁵ *Kment, NJW 2018, 3692 (3692).*

⁶ *Derleder, ZRP 2013, 158 (158).*

⁷ *Berlit, ZAR 2018, 287 (294).*

Der Mangel an Wohnungen mit zwei bis drei Räumen ist besonders groß, wobei in den letzten Jahren durchschnittlich lediglich rund ein Drittel der benötigten Wohnungen in den Metropolen Berlin, München und Hamburg gebaut wurden.⁸ Die Mieten neu vermieteteter Wohnungen sind in den sieben größten deutschen Städten etwa 50 % teurer geworden im Vergleich zum Jahr 2010 und im bundesweiten Trend liegt der Preisanstieg etwa bei einem Drittel.⁹

Die von der EZB anhaltende Niedrigzinspolitik stellt Finanzinstitute unter finanziellen Druck, sodass sich diese mit der Frage anderer Einnahmequellen und insbesondere der Einführung von Negativzinsen auf Termin-, Sicht- und Sparanlagen zu beschäftigen haben.¹⁰ Positive Zinsen führten zur Geldhortung, wohingegen Negativzinsen eine solche Geldhortung in Form des Sparens unterbinden sollen und zu Investitionen und Konsum anregen, sodass sich der Gläubiger gezwungen fühlt eine andere Anlageform (z.B. Sachanlagen wie Immobilien) zu wählen, bei der er einen Zinsertrag realisieren kann.¹¹ Die stetig steigende Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland ist Gegenstand einer hitzigen sozialpolitischen Diskussion, sodass versucht wird eine Marktsteuerung durch staatliche Maßnahmen zur Marktentspannung herzustellen.¹² Einen maßgeblichen Markteinfluss hat der Staat durch den Verkauf großer Wohnungsbestände sukzessive selbst aus der Hand gegeben und versucht stattdessen aktuell nun Einfluss durch eine Deckelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu gewinnen, die allerdings wiederum mögliche Investoren abschrecken, die für den Mietwohnungsbau dringend benötigt werden, um das Problem der Wohnungsknappheit dauerhaft lösen zu können.¹³ Der abnehmende Neubau von Sozialwohnungen ist auf den Mangel an Baugrundstücken, auf fehlende Flächenverfügbarkeit, auf fehlende Baurechte und auf erhebliche und anhaltende Steigerungen der – die Grundstückpreise bestimmenden – Baukosten zurückzuführen.¹⁴

Die rechtspolitische Kunst ist es, ausgewogene Regelungen zu schaffen, welche dem Eigentümer- und Mieterschutz gleichermaßen Rechnung tragen, denn auch eine Überregulierung des Wohnungsmarktes führt zu verzerrten Märkten.¹⁵

2. Grundriss zur Historie des Mietrechts

Landesrechtliche Mietregelungen zeigten sich vor Inkrafttreten des BGB viel stärker liberalen Prinzipien verpflichtet, sodass sie den Parteien keine Beschränkungen im Rahmen des beiderseitigen Kündigungsrechts und keine Beschränkungen für Vereinbarungen von Mietpreisen aufzeigten.¹⁶ Der mietrechtliche Teil des Entwurfs zum BGB trat ohne einen nennenswerten Mieterschutz als BGB am 01. Januar 1900 in Kraft, sodass die Vertragsgestaltung – aufgrund der Vertragsfreiheit – den Parteien vorbehalten blieb, mit der Beschränkung des Wuchers (§ 138 BGB) im Extremfall.¹⁷ Im Jahr 1916 entstan-

⁸ Voigtländer, NZM 2017, 312 (313).

⁹ Schröer, NVwZ 2019, 832 (832).

¹⁰ Suendorf-Bischof, BKR 2019, 279 (279).

¹¹ Wagner, BKR 2017, 315 (316).

¹² Obermann, NZFam 2019, 206 (206).

¹³ Börstinghaus/Kirchhoff, ZRP 2013, 158 (158).

¹⁴ Köster, KommJur 2016, 81 (81).

¹⁵ Weitemeyer, NZM 2010, 605 (606).

¹⁶ Miethöhe-HdB/Börstinghaus, 1. Teil Kapitel 1 Rn. 2.

¹⁷ Herrlein, NJW 2017, 711 (711).

den die ersten Regelungen zur Mietpreisbegrenzung in den Reichskriegshäfen Wilhelmshafen und Kiel, aufgrund dessen die kriegsbedingten Produktionssteigerungen der Werftindustrie zu einem Wohnungsmangel und schließlich zu massiven Mietpreissteigerungen führten.¹⁸ Zur Zeit des Nationalsozialismus war es ab November 1937 mit der Ruhe im Mietrecht nach der Entlassung des Reichswirtschaftsminister Hjalmar Schacht vorbei, denn von nun an wurde auch die mietrechtliche Rechtsprechung antisemitisch aktiv.¹⁹ Ein vollständiger Mietpreisstopp galt in Deutschland nach dem zweiten Weltkrieg, wobei es in der Folgezeit zunächst nur prozentuale Mieterhöhungen gab und sodann ab Mitte 1963 die schrittweise Freigabe der Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum in zeitlicher Staffelung angeordnet wurde.²⁰ Seit 1971 existiert in Deutschland im privaten Wohnraummietrecht ununterbrochen als Ausgleich zum Verbot der Änderungskündigung eine Mietpreisregulierung in Bestandsverhältnissen.²¹ Durch die Wiedervereinigung einige Zeit später galten die Preisvorschriften der DDR fort und wurden schrittweise an das Vergleichsmietensystem der Bundesrepublik Deutschland angepasst.²² Dreh und Angelpunkt ist seit 1971 das Konstrukt der ortsüblichen Vergleichsmiete in seiner heutigen Form, die sich heute noch anhand von fünf Wohnwertmerkmalen (Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage) ermitteln lässt und im Jahre 2001 sodann in § 558 II BGB per Definition aufgenommen wurde.²³ 2013 wurde unter anderem, neben der Pflicht des Mieters Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, auch das Recht zur Mieterhöhung nach der Modernisierung neu geregelt.²⁴ Grund hierfür war der Klimaschutz im Zuge des Klimawandels.²⁵ Durch Einführung der „Mietpreisbremse“ 2015 darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent überschreiten (§ 556d I BGB).²⁶ Auf die 2015 vom Bund eingeführte „Mietpreisbremse“ folgte 2019 eine Verschärfung, die ein äußerst kleinteiliges Gesetz hervorgebracht hat, das bis in die letzte Alternative einzelne Fallgestaltungen regelt.²⁷ Die Bundesregierung gab bekannt, die Mietpreisbremse erneut zu verschärfen und zu verlängern, um das bevorstehende Auslaufen der Mietpreisbremse zu verhindern und um ökonomische Anreize des Vermieters sich nicht an die Mietpreisbremse zu halten, zu unterbinden.²⁸ Im April 2019 startete in Berlin eine Volksinitiative „Deutsche Wohnen enteignen“ mit einer Unterschriftensammlung für den Erlass eines Gesetzes zur Vergesellschaftung von Grund und Boden zur Überführung aller Wohnungsunternehmen in Berlin mit einem Mindestbestand von 3.000 Wohnungen in die Gemeinwirtschaft.²⁹ Um das seit Jahren anhaltende Problem der Gewährleistung bezahlbarer Mieten zu lösen, begann zudem in Berlin die Debatte um die Einführung eines landesrechtlichen Mietendeckels, wobei auch das Bundesland Bayern die Einführung eines landesrechtlichen Mietendeckels plant.³⁰

¹⁸ *Börstinghaus/Clar*, NZM 2014, 889 (890).

¹⁹ *Herrlein*, NZM 2015, 641 (645).

²⁰ *Börstinghaus/Clar*, NZM 2014, 889 (890).

²¹ *Gsell*, NZM 2017, 305 (306).

²² *Herrlein*, NZM 2016, 1 (7 f.).

²³ *Miethöhe-HdB/Börstinghaus*, 1. Teil Kapitel 1 Rn. 41 f., 46.

²⁴ *Brox/Walker*, SchuldR BT, § 10 Rn. 9a.

²⁵ BT-Drs. 17/10485, S. 1 vom 15.08.2012.

²⁶ *Schuldt*, ZRP 2018, 222 (222).

²⁷ *Artz/Börstinghaus*, NZM 2019, 12 (13).

²⁸ BT-Drs. 19/15824, S. 1 vom 11.12.2019.

²⁹ *Kloepfer*, NJW 2019, 1656 (1656).

³⁰ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1572 f.).

3. Ausgewählte staatliche Maßnahmen zur Marktregulierung

Gegenstand der Arbeit soll lediglich die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels sein, in dessen Rahmen auch die „Mietpreisbremse“ ihre Erwähnung findet. Zunächst erfolgt jedoch eine Übersicht zu Berlin und Bayern.

a) Landesrechtlicher Mietendeckel in Berlin als Pilotprojekt

Das als Berliner Mietendeckel bezeichnete MietenWoG Bln³¹ zählt zu den umstrittensten wohnungs- und baupolitischen Regelungen der letzten Jahre, die begleitet werden von intensiven Diskussionen zur formellen Verfassungsmäßigkeit (in Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz) und zur materiellen Verfassungsmäßigkeit (in Hinblick auf die Grundrechte).³² Im Wesentlichen beinhaltet der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) das „Einfrieren der Mieten“ (Mietenstopp oder Mietmoratorium) und eine absolute berlinweite Obergrenze der Miethöhe (Mietobergrenzen).³³ Im weiteren Verlauf der Arbeit wird der Inhalt des Berliner Gesetzes thematisiert.

b) Landesrechtlicher Mietendeckel in Bayern

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration erachtete die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietensstopp“ zur Miethöhenbegrenzung in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt im Bundesland Bayern für nicht gegeben und hat die Angelegenheit gem. Art. 64 I 1 Landeswahlgesetz dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof zur Entscheidung am 17. April 2020 vorgelegt, der nun innerhalb von drei Monaten über diese Vorlage entscheidet.³⁴

4. Prüfung der Verfassungsmäßigkeit

Die Verfassungskonformität landesrechtlicher Mietendeckel wird im Folgenden anhand des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) untersucht.

Ein Gesetz wird nur dann wirksam, d.h. ein Bestandteil der geltenden Rechtsordnung, wenn es in seinem Entstehen und Inhalt mit den Verfassungsvorschriften übereinstimmt.³⁵ Der Vorrang der Verfassung verpflichtet alle staatlichen Organe (insbesondere die Legislative als gesetzgebende Gewalt über Art. 1 III, 23 III Hs. 1 GG) zur Anwendung von Verfassungsnormen (Anwendungsgebot) und zu einem Verbot sich über Inhalte hinwegsetzen zu dürfen (Abweichungsverbot).³⁶ Die rangniedrigere Rechtsnorm (Prüfungsgegenstand) lässt sich dabei an einer ranghöheren Rechtsnorm (Prüfungsmaßstab) messen, sodass festgestellt werden kann, ob der Prüfungsgegenstand rechtmäßig (verfassungsmäßig) ist oder ob dieser möglicherweise unwirksam (nichtig) ist.³⁷ Die Über-

³¹ Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) v. 11.02.2020, GVBl., S. 50.

³² Grzeszick, ZRP 2020, 37 (37).

³³ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (222).

³⁴ BayVerfGH, Vf. 32-IX-20, Pressemitteilung vom 17. April 2020.

³⁵ Badura, StaatsR, Kapitel F Gesetzgebung Rn. 6.

³⁶ Windthorst, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 20 Rn. 115 f.

³⁷ Gröpl, StaatsR I, Rn. 142.

prüfung eines Gesetzes auf seine Verfassungsmäßigkeit erfolgt grundsätzlich in formeller (Zuständigkeit/ Verfahren/ Form) und materieller (Vereinbarkeit mit den Grundrechten und mit sonstigem Verfassungsrecht) Hinsicht.³⁸

II. Formelle Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels

Zweifel bestehen bereits für die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin in formeller Hinsicht für den Erlass eines landesrechtlichen Mietendeckels.³⁹ Bei der Durchsicht der Kompetenztitel im Rahmen der Gesetzgebungskompetenzen (Art. 70 ff. GG) kommt eine Zuordnung zum Mietrecht als Teil des bürgerlichen Rechts (Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG) für eine Bundeskompetenz (Art. 72 I GG) und eine Zuordnung zum Wohnungswesen (Art. 74 I Nr. 18 GG aF) für eine Landeskompetenz (Art. 70 GG) in Betracht.⁴⁰

1. Bestimmung einschlägiger Kompetenztitel und Zuordnung

Nach den allgemeinen Regeln der juristischen Methodenlehre sind die einzelnen Kompetenztitel des Grundgesetzes auszulegen.⁴¹ Zu den Auslegungsmethoden gehören die grammatische Auslegung, die systematische Auslegung, die historische Auslegung und die teleologische Auslegung.⁴² Eine festgelegte Rangfolge der zuvor genannten Auslegungsmethoden existiert nicht, sodass man diese als prinzipiell gleichrangig betrachten kann und sich die Auslegungsmethoden ebenso wechselseitig ergänzen.⁴³ Die Auslegung von Normen bedarf keiner umfassenden Prüfung unter Hinzuziehung aller Auslegungsmethoden, sodass es ausreichend ist, lediglich einige der Auslegungsmethoden heranzuziehen, um eine argumentative Absicherung der Rechtsposition herzustellen.⁴⁴ Schließlich ist zu prüfen, ob das Gesetz unter die ausgelegte Kompetenznorm subsumiert werden kann.⁴⁵ Zugeordnet wird durch die Bestimmung des Regelungsgegenstands, des Normzwecks, der Wirkung, des Adressaten der Norm und der Verfassungstradition.⁴⁶ Eine Zuordnung der jeweiligen Kompetenzmaterie erfolgt faktisch-deskriptiv (Benennung von regelnden Lebenssachverhalten) oder normativ-rezeptiv (Benennung eines vorgefundenen Normbereichs).⁴⁷ Beide Zuordnungsansätze können auch kombiniert werden.⁴⁸ Ein Rückgriff auf entstehungsgeschichtliche oder historische Argumente erfolgt insbesondere bei normativ-rezeptiven Zuweisungen von Kompetenzen mit einem besonderen Gewicht auf den Weimarer Vorgängerregelungen.⁴⁹ Der Gesetzgeber ist durch die Auslegung der Kompetenznormen aus der Tradition und der Entwicklung des jeweiligen Rechtsgebiets nicht gehindert die Materie weiterzuentwickeln.⁵⁰ Entscheidend ist der Schwerpunkt der Gesamtregelung im Überschneidungsbereich von Bundes- und

³⁸ Gröpl, StaatsR I, Rn. 20 ff.

³⁹ BeckOK MietR/Theesfeld, § 556d BGB Rn. 69 f.

⁴⁰ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (226).

⁴¹ Haratsch, in: Sodan, GG-Kommentar, Art. 70 GG Rn. 13.

⁴² Schnapauff, in: Hömig/Wolff, HK-GG, Vorbem. Art. 70 GG Rn. 14.

⁴³ Papier/Krönke, Grundkurs ÖffR 1, Rn. 63.

⁴⁴ Möllers, Juristische Arbeitstechnik und wissenschaftliches Arbeiten, § 3 Rn. 15.

⁴⁵ Pieroth, in: Jarass/Pieroth, GG-Kommentar, Art. 70 Rn. 7.

⁴⁶ BVerfGE 121, 30 (47 f.) m.w.N.

⁴⁷ BVerfGE 109, 190 (218).

⁴⁸ Degenhart, StaatsR I, Rn. 168.

⁴⁹ BeckOK GG/Seiler, Art. 70 GG Rn. 15.

⁵⁰ Degenhart, StaatsR I, Rn. 171.

Landeskompetenzen.⁵¹ „Normen, die nicht selbst den Schwerpunkt des Gesetzes ausmachen, aber mit den zentralen Bestimmungen in engem Zusammenhang stehen und als Bestandteil eines größeren Komplexes mit diesem „eng verzahnt“ sind, teilen dessen Qualifikation. Eine eindeutige kompetenzmäßige Zuordnung muss aber vorgenommen werden: Doppelzuständigkeiten für die gleiche Materie sind ausgeschlossen.“⁵²

2. Gesetzgebungskompetenz der Länder

Begründet wird die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder mit dem entfallenen Kompetenztitel des Wohnungswesens i.S. v. Art. 74 I Nr. 18 GG aF, zu dem das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht gehöre und nun Art. 70 I GG unterfällt.⁵³ Das Grundgesetz bietet für den Begriff des „Wohnungswesens“ jedoch keine Legaldefinition.

a) Auslegung des Kompetenztitels

Die Reichsverfassung von 1871 sah keinerlei vergleichbaren Kompetenztitel vor.⁵⁴ Wohingegen Art. 74 I Nr. 18 GG aF bereits an den Art. 10 Nr. 4 WRV (Weimarer Reichsverfassung von 1919) anknüpfte, der dem Reich im Wege der Gesetzgebung eine Aufstellung von Grundsätzen – u.a für den Kompetenztitel des Wohnungswesens – einräumte.⁵⁵ Historisch betrachtet handelte es sich durchweg um Bundesgesetze.⁵⁶ Bis zur Föderalismusreform I-Novelle vom 28.08.2006 (BGBl. I S. 2034) war der Kompetenztitel des Wohnungswesens im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung in Art. 74 I Nr. 18 GG aF geregelt und ist nun nicht mehr explizit im Kapitel über die Gesetzgebung im Grundgesetz wiederzufinden.⁵⁷ In diesem Zuge erfolgten erhebliche Einschränkungen, die insbesondere Teile des Wohnungswesens betreffen und eine Erweiterung der Länderkompetenz zur Folge hatten.⁵⁸ Zur ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz der Länder zählen seither das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen, das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht und das Wohnungsbindungsrecht.⁵⁹ Dem Bund verbleibt die Kompetenz über das Bergarbeiterwohnungsbaurecht, das Bergmannssiedlungsrecht, das Altschuldhilferecht, das Wohngeldrecht und das Wohnungsbauprämienrecht.⁶⁰

b) Zuordnung

Bevor jedoch eine Bewertung des entfallenen Kompetenztitel des Wohnungswesens (Art. 74 I Nr. 18 GG aF) erfolgen kann, ist darauf hinzuweisen, dass die Länder allerdings von der Gesetzgebung ausgeschlossen sind, sofern das Gesetzesvorhaben einer Materie unterfällt, für die im Grundgesetz eine spezielle Zuweisung an den Bund besteht (Art.

⁵¹ BVerfGE 97, 228 (251 f.).

⁵² *Degenhart*, StaatsR I, Rn. 175.

⁵³ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2 vom 28.11.2019.

⁵⁴ *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG-Kommentar, Band II, Art. 74 GG Rn. 125.

⁵⁵ *Wittreck*, in: Dreier, GG-Kommentar, Band II, Art. 74 GG Rn. 79.

⁵⁶ *Liesenfeld/Bickert/Dittmann*, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 3 f.

⁵⁷ *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284).

⁵⁸ *Kunig*, in: v. Münch/Kunig, GG-Kommentar, Band II, Art. 74 GG Rn. 69.

⁵⁹ BT-Drs. 16/813, S. 13 vom 07.03.2006.

⁶⁰ BT-Drs. 16/813, S. 13 vom 07.03.2006.

70 I GG).⁶¹ Die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern lässt darauf schließen, dass das Schwergewicht der Legislative bei den Ländern liegt, wobei dieser Eindruck täuscht und die Gesetzgebung in der Praxis vom Bund dominiert wird.⁶² Festzuhalten ist deshalb, dass die Zuständigkeit der Länder den Regelfall darstellt und es keiner Begründung durch einen Kompetenztitel – insbesondere auch nicht den des angeführten „Wohnungswesens“ – in Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer zum Erlass landesrechtlicher Mietendeckel bedarf.⁶³ Entscheidend ist allein, ob das Grundgesetz eine Kompetenzzuschreibung an den Bund vorsieht, die sodann zu einer Kompetenzsperre der Bundesländer führt.⁶⁴

3. Gesetzgebungskompetenz des Bundes

Die geschriebenen Gesetzgebungskompetenzen (Grundsatz-, ausschließliche- und konkurrierende Gesetzgebung) und ebenso die ungeschriebenen Gesetzgebungskompetenzen (Kraft Annexes/ Kraft Natur der Sache/ Kraft Sachzusammenhangs) sind für die Bundeszuständigkeit von Bedeutung.⁶⁵ Der an dieser Stelle in Frage kommende Kompetenztitel des „bürgerlichen Rechts“ i.S. v. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG ist Bestandteil der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes als Kernkompetenz (Art. 72 I GG).⁶⁶

a) Bundeszuständigkeit (Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG)

Insbesondere die in Art. 74 I Nr. 1 – 33 GG genannten Kompetenztitel – also auch der des „bürgerlichen Rechts“ i.S. v. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG – sind zunächst durch Auslegung zu bestimmen.⁶⁷ Der Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts i.S. d. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG benennt eine bestimmte Rechtsmaterie, die vorliegend eine normativ-rezeptive Zuweisung möglich macht und somit insbesondere einer historischen Auslegung unterliegt.⁶⁸

aa) Auslegung des Kompetenztitels

Dem Merkmal des „Traditionellen“ oder „Herkömmlichen“ kommt im Rahmen der Klassifizierung von Inhalt und Umfang des Art. 74 I Nr. 1 GG besondere Bedeutung zu.⁶⁹ Die Weimarer Reichsverfassung und die Reichsverfassung von 1871 sind für die Interpretation von ausschlaggebender Bedeutung.⁷⁰ Das Privatrecht in Deutschland war bis zur Gründung des Deutschen Reichs 1871 stark zersplittert, sodass es an einem einheitlichen bürgerlichen Recht fehlte.⁷¹ Die Reichsverfassung von 1871 wies dem Reich in Art. 4 Nr. 13 RV 1871 Gesetzgebungsbefugnisse ursprünglich auf den Gebieten des Obligationen-, Handels- und Wechselrechts zu, die sodann durch das verfassungsändernde

⁶¹ *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 4.

⁶² *Gröpl*, StaatsR I, Rn. 1076.

⁶³ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573).

⁶⁴ *Mayer/Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 9, 57.

⁶⁵ *Ipsen*, StaatsR I, Rn. 602.

⁶⁶ *Korioth*, StaatsR I, Rn. 279.

⁶⁷ *Degenhart*, StaatsR I, Rn. 167.

⁶⁸ *Degenhart*, StaatsR I, Rn. 168 f.

⁶⁹ BVerfG NJW 1983, 25 (25) m.w.N.

⁷⁰ BVerfGE 42, 20 (29 f.).

⁷¹ *Schmidt*, BGB AT, Rn. 1.

Gesetz vom 20.12.1873 (RGBl. S. 379) erweitert wurden und dem Reich die gemeinsame Gesetzgebung über das gesamte bürgerliche Recht einräumte, sodass damit der Forderung zur Schaffung der verfassungsmäßigen Voraussetzungen für ein Nationalgesetzbuch entsprochen wurde, die in § 64 der Frankfurter Reichsverfassung von 1849 ihren Niederschlag gefunden hatte.⁷² Durch die im Jahre 1873 ergangene Verfassungsänderung erfolgte eine Erweiterung der Gesetzgebungskompetenz des Reiches auf das gesamte bürgerliche Recht, sodass in der Folge ein neues Nationalgesetzbuch „Bürgerliches Gesetzbuch“ (BGB) am 18.08.1896 ausgefertigt wurde und letztlich am 01.01.1900 in Kraft trat.⁷³ Aus den Vorarbeiten bzgl. der Motive zum BGB kommt zum Ausdruck, dass das bürgerliche Recht im Allgemeinen als der Inbegriff derjenigen Normen zu verstehen ist, „welche die den Personen als Privatpersonen zukommende rechtliche Stellung und die Verhältnisse, in welchen die Personen als Privatpersonen untereinander stehen, zu regeln bestimmt sind.“⁷⁴ Die Weimarer Reichsverfassung hat auf Art. 4 Nr. 13 RV 1871 zurückgegriffen und räumt dem Reich ebenso die Gesetzgebungsbefugnis über „das bürgerliche Recht“ ein, wobei auch die WRV keine Begriffsbestimmung hergibt.⁷⁵ Die Vorschrift des Grundgesetzes (Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG) und die Vorschrift der Weimarer Reichsverfassung (Art. 7 Nr. 1 WRV) über „das bürgerliche Recht“ sind wortgleich.⁷⁶

Die beinahe wörtliche Übernahme und die stetige Verwendung des Begriffs „bürgerliches Recht“ in den Kompetenzordnungen der deutschen Verfassungsgeschichte zeigt, dass der Begriff des „bürgerlichen Rechts“ grundsätzlich in demselben Sinne wie früher verstanden werden will.⁷⁷

Im Rahmen der systematischen Auslegung umfasst „das bürgerliche Recht“ nur die Rechtsnormen des Privatrechts, die nicht als Teilgebiete des Privatrechts ausgeklammert sind und in anderen Zuständigkeitsnormen als eigenes Sachgebiet Erwähnung finden.⁷⁸ Zu den spezielleren Kompetenzzuweisungen gehören z.B. Art. 73 I Nr. 9 GG und Art. 74 I Nr. 2, 11, 12, 16, 18 GG, die der weit gefassten Kompetenzzuweisung des Art. 74 I Nr. 1 GG vorgehen.⁷⁹ Der Wortlautauslegung des Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG lässt sich ebenso entnehmen, dass dem „bürgerlichen Recht“ zumindest die Zivilrechtsnormen unter Ausschluss der spezielleren Kompetenzzuweisungen zugeordnet werden.⁸⁰

Schlussendlich lässt sich der Begriff des Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG das „bürgerliche Recht“ wie folgt definieren: „Das bürgerliche Recht“ kann als Zusammenfassung aller Normen verstanden werden, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden, allerdings nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht.⁸¹ Dabei geht es jedoch um die subjektiv-privatrechtlichen Rechtspositionen im Sinne des typisch auf das bürgerliche Leben zugeschnittenen Verhältnisse.⁸² Somit besteht eine sachlich-rechtliche Unterscheidung zum öffentlichen Recht, die scheinbar im Widerspruch zu der Definition steht und sich

⁷² BVerfG NJW 1976, 1835 (1835).

⁷³ Palandt/*Grüneberg*, BGB-Kommentar, Einleitung Rn. 5.

⁷⁴ Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. I, S. 1, zitiert nach Maunz/Düring/*Maunz*, GG-Kommentar, Band V, Art. 74 GG Rn. 53.

⁷⁵ BVerfG NJW 1976, 1835 (1835).

⁷⁶ BeckOK GG/*Seiler*, Art. 74 GG Rn. 2.

⁷⁷ BVerfGE 61, 149 (175) m.w.N.

⁷⁸ *Schnapauß*, in: Hömig/Wolff, HK-GG, Art. 74 GG Rn. 2.

⁷⁹ *Haratsch*, in: Sodan, GG-Kommentar, Art. 74 GG Rn. 2.

⁸⁰ Maunz/Düring/*Maunz*, GG-Kommentar, Band V, Art. 74 GG Rn. 54.

⁸¹ BVerfG NJW 1960, 1659 (1659).

⁸² BVerfG NJW 1976, 1835 (1836).

aus der traditionellen und herkömmlichen Betrachtungsweise erklären lässt.⁸³ Trotz Abgrenzungsschwierigkeiten des Begriffs des „bürgerlichen Rechts“ vom Begriff des öffentlichen Rechts ist im Ergebnis nicht entscheidend, ob eine bestimmte Regelung aus heutiger Sicht zum öffentlichen Recht oder Privatrecht gehört, sondern entscheidend ist, ob die Regelung herkömmlich als eine Ordnung von Individualrechtsverhältnissen angesehen worden ist.⁸⁴ Gerade im Zusammenhang von einzelnen Regelungen mit öffentlich-rechtlichem Charakter muss der Schwerpunkt der Regelung im bürgerlichen Recht liegen.⁸⁵ Für den Gesetzgeber besteht die Möglichkeit über die Orientierung am BGB hinaus den Gegenstand des „bürgerlichen Rechts“ fortzuentwickeln, wie es bereits u.a. im sozialen Mieterschutz erfolgt ist.⁸⁶ Das bürgerliche Recht ist nicht ausschließlich auf die Rechtsnormen des BGB beschränkt, denn auch die zahlreichen Nebengesetze des Privatrechts unterfallen dem Kompetenztitel.⁸⁷

Das soziale Mietrecht hingegen unterfällt dem Kompetenztitel des „bürgerlichen Rechts“ i.S. d. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG.⁸⁸ Der vertraglichen Gestaltungsfreiheit der Parteien im Wohnraummietverhältnis gehen die Regelungen des sozialen Mietrechts zum Schutz des Wohnraummieters vor.⁸⁹ In Form der gesetzlichen Sonderregelungen für die Wohnraummiete – d.h. insbesondere im BGB – findet das soziale Mietrecht seine Ausprägung.⁹⁰ Bestandteil des sozialen Mietrechts ist grundsätzlich primär der Bestands- und Preisschutz.⁹¹

Davon abzugrenzen ist das öffentliche Mietrecht, das als Regelungsbereich verstanden wird, der im Rahmen des Mietrechtes dem Bürger mit sanktionsbewehrten Verboten gegenübertritt (Art der Regelung) und der sich ferner dem Zweck nach vom zivilen Mietrecht abgrenzt (Zweck der Regelung).⁹²

bb) Zuordnung

Für die Kompetenzabgrenzung des Berliner Mietendeckels ist die Zielsetzung sowie die Wirkung der Regelungen gegenüber dem Adressaten maßgeblich.⁹³

(1) Zielsetzung der Landes- und Bundesnormen

Überschneidungen von Privat- und Öffentlichem Recht sind teils möglich.⁹⁴ Die Verwischung der Grenzlinien macht eine Abgrenzung daher schwer.⁹⁵

⁸³ Maunz/Düring/Maunz, GG-Kommentar, Band V, Art. 74 GG Rn. 58.

⁸⁴ Maunz/Düring/Maunz, GG-Kommentar, Band V, Art. 74 GG Rn. 58.

⁸⁵ Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG-Kommentar, Band II, Art. 74 GG Rn. 12.

⁸⁶ Kunig, in: v. Münch/Kunig, GG-Kommentar, Band II, Art. 74 GG Rn. 8.

⁸⁷ BVerfG NJW 1976, 1835 (1836).

⁸⁸ Degenhart, in Sachs, GG-Kommentar, Art. 74 GG Rn. 81.

⁸⁹ BeckOK BGB/Zehlelein, § 535 BGB Rn. 182.

⁹⁰ BeckOK BGB/Zehlelein, § 535 BGB Rn. 182.

⁹¹ Palandt/Weidenkaff, BGB-Kommentar, Einf. § 535 BGB Rn. 127.

⁹² Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 2.

⁹³ Heusch, NZM 2020, 357 (365).

⁹⁴ Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, S. 10.

⁹⁵ Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 20.

(a) Berliner Mietendeckel

Das MietenWoG Bln soll durch Maßnahmen der Mietbegrenzung Einfluss auf die Marktentwicklung des Berliner Wohnungsmarktes nehmen.⁹⁶ Dabei soll gezielt die rasante Preisentwicklung des freien Mietmarktes gebremst werden bzw. das Gesetz soll den weiteren Mietanstieg effektiv unterbinden, um die Mieten zudem auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen, sodass Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen erhalten und ihnen dieser zugänglich gemacht wird und dadurch schlussendlich Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegengewirkt wird.⁹⁷

(b) Regelungsnormen durch den Bund

Über die bereits bestehenden Ahndungsvorschriften der § 5 WiStG, § 291 StGB i.V. m. § 134 BGB hinaus hat der Bundesgesetzgeber bereits im Jahr 2015 mit Hilfe des Mietrechtsnovellierungsgesetzes⁹⁸ („Mietpreisbremse“) die zulässige Miethöhe geregelt.⁹⁹ Eine Preisbegrenzung für die Vermietung von Wohnraum hat seit dieser Zeit in den §§ 556d ff. BGB ihren Niederschlag gefunden.¹⁰⁰ Zielsetzung war primär die Verfolgung sozialpolitischer Zwecke, die zum einen im Rahmen der Wiedervermietung die Begrenzung bzw. Dämpfung der Miethöhe verfolgte, sodass einer direkten oder indirekten Verdrängung von wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegengewirkt werden sollte und zum anderen erfolgte eine Änderung der Abwälzung von Maklerkosten nach dem Bestellerprinzip.¹⁰¹ Da die Dämpfung der Wiedervermietungsrente keinen zusätzlichen Wohnraum schafft, inkludiert das Maßnahmenbündel die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Schaffung alters- und generationengerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Sanieren und Bauen.¹⁰² Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz¹⁰³ erfolgte Ende 2018 eine Verschärfung der Mietpreisbremse.¹⁰⁴ Ein ausgewogener Interessenausgleich zwischen den Parteien strebt der Gesetzesentwurf an und berücksichtigt zudem die sozial-, wirtschafts-, wohnungs-, demografie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts.¹⁰⁵ Grund für die Verschärfung war, dass bislang insgesamt die erhofften Wirkungen der Mietpreisbremse nicht eingetreten sind und ein anhaltender Anstieg der Mieten mit einer Verzeichnung von hohen Nachfragen nach Mietwohnungen in Ballungszentren vorlag.¹⁰⁶ Die Bundesregierung legte noch Ende 2019 ein Gesetzesentwurf vor, um die Mietpreisbremse zu verlängern und zu verschärfen, um damit das Auslaufen der Mietpreisbremse zu verhindern und den Mieterschutz weiter zu stärken.¹⁰⁷

⁹⁶ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2 vom 28.11.2019.

⁹⁷ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2 vom 28.11.2019.

⁹⁸ Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) v. 21.04.2015, BGBl. I, S. 610.

⁹⁹ Miethöhe-HdB/Börstinghaus, 1. Teil Kapitel 1 Rn. 49.

¹⁰⁰ Häublein, ZfPW 2020, 1 (1).

¹⁰¹ BT-Drs. 18/3121, S. 15 f. vom 10.11.2014.

¹⁰² BT-Drs. 18/3121, S. 15 vom 10.11.2014.

¹⁰³ Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) v. 18.12.2018, BGBl. I, S. 2648.

¹⁰⁴ MAH MietR/Wiegner/Lehr, § 22 Rn. 26.

¹⁰⁵ BT-Drs. 19/4672, S. 1 vom 01.10.2018.

¹⁰⁶ BT-Drs. 19/4672, S. 1 vom 01.10.2018.

¹⁰⁷ BT-Drs. 19/15824, S. 1 f. vom 11.12.2019.

(c) Ergebnis der Zielsetzung der Landes- und Bundesnormen

Im Ergebnis zielen beide Instrumente auf die Verhinderung der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen aus stark nachgefragten Wohngebieten ab (Gentrifizierung), sodass keine eklatanten Unterschiede zwischen den Instrumenten des Landes und des Bundes bestehen.¹⁰⁸

(2) Wirkung der Landes- und Bundesnormen

Weiterhin wird die Wirkung der Landes- und Bundesnormen geprüft.

(a) Berliner Mietendeckel

Das MietenWoG Bln nimmt durch eine Kombination von Mietenstopp und gestaffelten Mietobergrenzen eine Beschränkung der Miethöhe vor, sodass dadurch ein Entgegenwirken des Verdrängungsprozesses und die Erhaltung bezahlbarer Mietpreise erreicht werden soll.¹⁰⁹

(aa) Geltungsdauer und Anwendungsbereich

Nach fünf Jahren tritt das MietenWoG Bln außer Kraft, wobei die Regelungen zu Rechtsbehelfen, Mietzuschuss und Ordnungswidrigkeiten bezüglich des Geltungszeitraums fortwirken.¹¹⁰ Nach § 1 MietenWoG Bln sind vom Anwendungsbereich des Gesetzes Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Nr. 1); Wohnraum, der aufgrund der öffentlichen Förderung für Instandsetzung und Modernisierung einer Mietpreisbindung unterliegt (Nr. 2); Wohnraum, der ab 2014 erstmals bezugsfertig wurde oder Wohnraum, der dauerhaft unbewohnt oder unbewohnbar war und nun in Folge erheblichem Wiederherstellungsaufwand einem Neubaufwand entspricht (Nr. 3); Wohnraum in Wohnheimen (Nr. 4) und Trägerwohnungen (Nr. 5) ausgenommen.

(bb) Mietenstopp

§ 3 I MietenWoG Bln regelt den Mietenstopp für laufende Mietverhältnisse, wonach eine Miete verboten ist, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Hingegen ist die wirksam vereinbarte Miethöhe maßgeblich, wenn erstmalig nach dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet oder vermietet wurde (§ 3 II MietenWoG Bln). Miete im Sinne des Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge, vgl. § 3 V MietenWoG Bln. Sofern die Miete nach den in § 3 I, II MietenWoG Bln festgeschriebenen Höchstwerten weniger als monatlich 5,02 EUR pro Quadratmeter beträgt und die Wohnung mindestens zwei Merkmale einer modernen Ausstattung (§ 6 III MietenWoG Bln) aufweist, so darf die Miete – bis max. 5,02 EUR – um 1 EUR angehoben werden (§ 3 III MietenWoG Bln). Die festgeschriebenen Höchstwerte aus § 3 I, II MietenWoG Bln werden jährlich ab 2022 unter Berücksichtigung der Inflationsrate, jedoch höchstens mit 1,3 Prozent – festgelegt durch die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung – angepasst, sofern dadurch nicht die Obergrenzen der Miete nach § 6 MietenWoG Bln überschritten werden (§ 3 IV MietenWoG Bln).

¹⁰⁸ Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 6.

¹⁰⁹ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (38).

¹¹⁰ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (221).

Der Mietenstopp wird auch als Mietmoratorium bezeichnet.¹¹¹

(cc) Mietobergrenzen

Gem. § 4 MietenWoG Bln darf die Miete bei Erst- und Wiedervermietungen die gesetzlich fixierten Mietobergrenzen nach §§ 6, 7 MietenWoG Bln nicht überschreiten. Obergrenzen wirken sich jedoch auch auf Bestandsverhältnisse aus, denn verboten ist zudem eine Miete gem. § 5 I MietenWoG Bln, die nach Berücksichtigung der Wohnanlage eine bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6, 7 I MietenWoG Bln um mehr als 20 Prozent überschreitet und für die keine Härtefallgenehmigung nach § 8 MietenWoG Bln vorliegt.¹¹² Eine tabellarische Übersicht zu den Mietobergrenzen befindet sich in § 6 I MietenWoG Bln, die in Abhängigkeit vom Gebäudealter und der Ausstattung einer Wohnung mit oder ohne Sammelheizung und/oder Bad eine Spannweite für den Mietpreis pro Quadratmeter zwischen 3,92 EUR (Nr. 3) und 9,80 EUR (Nr. 12) aufweist. Die auf die Wohnfläche bezogenen, gesetzlich festgelegten Miethöchstpreise (Mietobergrenzen) basieren auf dem Berliner Mietenspiegel von 2013, dessen Zahlenwerte bis zum Jahr 2019 auf Grundlage der Reallohnentwicklung hochgerechnet wurden.¹¹³ Nach § 6 II MietenWoG Bln kann von den Mietobergrenzen in § 6 I MietenWoG Bln zugunsten des Vermieters um 10 Prozent abgewichen werden, sofern der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt. Die Mietobergrenze nach § 6 I MietenWoG Bln erhöht sich bei der Vorlage von drei der fünf Merkmalen einer modernen Ausstattung um 1 EUR (§ 6 III MietenWoG Bln).

(dd) Modernisierung

Im Falle der in § 7 I MietenWoG Bln genannten Maßnahmen einer Modernisierung erhöht sich die zulässige Miete gem. §§ 3, 6 MietenWoG Bln um maximal 1 EUR pro Quadratmeter, wobei auch im Fall mehrfacher Modernisierung sich die zulässige Miete nach diesem Gesetz insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 EUR pro Quadratmeter erhöhen darf.

(ee) Härtefallklausel

Gem. § 8 MietenWoG Bln kann auf Antrag des Vermieters zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere als die nach den §§ 3 – 6 MietenWoG Bln zulässige Miete genehmigt werden, sofern die Gründe, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen, erforderlich sind. Die maßgeblichen Kriterien für einen Härtefall werden gem. § 8 III MietenWoG Bln von der für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung durch Rechtsverordnung bestimmt. Zuständig für die Genehmigungen ist die Investitionsbank Berlin.

(ff) Ordnungswidrigkeiten und Stellung der Behörden

§ 11 II MietenWoG Bln regelt die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 500.000 EUR. In § 11 I Nr. 1 – 5 MietenWoG Bln sind die einzelnen Ordnungs-

¹¹¹ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (222).

¹¹² Grzeszick, ZRP 2020, 37 (38).

¹¹³ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2, 31 f. vom 28.11.2019.

widrigkeiten aufgelistet. Das MietenWoG Bln räumt den Behörden eine besondere Stellung ein, indem die Behörden weitgehende Befugnisse (z.B. §§ 2 II, 5 II MietenWoG Bln) verliehen bekommen.¹¹⁴

(b) Regelungsnormen durch den Bund

Im Folgenden wird ein Überblick über die Regelungen des Bundes gegeben.

(aa) Mietpreisbremse

Von den Sonderregelungen der §§ 556d ff. BGB über Mietvereinbarungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten abgesehen, ist eine Erhöhung der Miete für Mietverhältnisse über nicht preisgebundenen Wohnraum lediglich nach Maßgabe der §§ 557 ff. BGB zulässig.¹¹⁵

[1] Sonderregelungen der §§ 556d ff. BGB

Nach § 556d I BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses über Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 II BGB) in durch Rechtsverordnung einer Landesregierung ausgewiesenen Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 556d II BGB) maximal um zehn Prozent übersteigen. Entsprechende Ausnahmen regelt § 556f BGB.

[2] Regelungen der §§ 557 ff. BGB

Zentrale Vorschrift im Rahmen von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist § 558 BGB, der in Abs. 1 den Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung regelt, in Abs. 2 den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete definiert, in Abs. 3 die Höhe der Kappungsgrenze regelt und in Abs. 4 deren Unanwendbarkeit und in Abs. 5 die Anrechnung von Drittmitteln regelt.¹¹⁶ Nach § 558 I 1 BGB ist dem Vermieter mit Zustimmung eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 II BGB) gestattet, sofern die Miete im Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Frühestens nach einem Jahr nach der letzten Mieterhöhung kann das Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht werden, vgl. § 558 I 2 BGB. Ebenso dürfen derartige Mieterhöhungen die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % (sog. Kappungsgrenze) anheben (§ 558 III 1 BGB). Hingegen reduziert § 558 III 2 BGB den Prozentsatz auf 15 %, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach § 558 III 3 BGB bestimmt sind. Die Landesregierungen sind nach § 558 III 3 BGB ermächtigt diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils maximal fünf Jahren zu bestimmen. In den überwiegenden Fällen von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) ist es dem Vermieter gestattet die jährliche Miete um 8 % der aufgewendeten Kosten zu erhöhen (§ 559 I BGB). Nach § 558 BGB ist das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen (§ 558a I BGB). Die

¹¹⁴ Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, S. 15.

¹¹⁵ Brox/Walker, SchuldR BT, § 11 Rn. 25.

¹¹⁶ Scheuch, in: Schulze, HK-BGB, § 558 Rn. 1.

Begründung kann gem. § 558a II BGB insbesondere auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB) Bezug nehmen.

(bb) Mietrechtsanpassungsgesetz

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde insbesondere die Regelung zur Rügeobliegenheit in § 556g II BGB im Zusammenhang mit der Rückforderung übermäßig gezahlter Mieten modifiziert und es wurde eine vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters für den Fall eingeführt, dass dieser sich auf eine der Ausnahmetatbestände in § 556e BGB oder in § 556f BGB von der Geltung der Mietpreisbremse berufen möchte (§ 556g Ia BGB).¹¹⁷ Zudem soll das Mieterhöhungsrecht nach § 559 BGB – trotz einer Absenkung des Erhöhungspotentials von 11 % auf 8 % und einer Beschränkung des Mieterhöhungsumfangs absolut auf 3 EUR bzw. 2 EUR – den Anreiz setzen, Investitionen zu tätigen und den Standard der Immobilie zu erhalten.¹¹⁸

(cc) Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse

Im April 2020 hat der Bundesgesetzgeber die Laufzeit der Mietpreisbremse bis Ende 2025 verlängert und außerdem verschärft, indem insbesondere der Auskunftsanspruch (§ 556g Ia 1 Nr. 1 BGB) auf die Vormiete künftig keine zeitliche Begrenzung kennt und der Rückzahlungsanspruch (§ 556g II BGB) sich von nun an auf die gesamt zu viel gezahlte Miete bezieht, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Zugangs der Rüge bereits beendet ist oder der Mieter innerhalb von 30 Monaten nach Mietbeginn den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt.¹¹⁹

(c) Ergebnis der Wirkung der Landes- und Bundesnormen

Beide Regelungen haben gemeinsam, dass diese den Mietzins (Miethöhe) fremdbestimmen.¹²⁰ Im Übrigen basiert der Berliner Mietendeckel allerdings auf einem völlig abweichenden Konzept und wirkt viel rigoroser als das soziale Mietpreisrecht bei der Wohnungsmiete.¹²¹ Die Stellung der Behörden und die Ordnungswidrigkeitstatbestände als sanktionsbewehrte Verbote könnten für einen öffentlich-rechtlichen Charakter des Berliner Mietendeckels sprechen.¹²² Der Berliner Mietendeckel ist jedoch im Grunde eine besonders „harte“ Variante der Mietpreisbremse.¹²³

(3) Fazit der Zuordnung

Der Berliner Mietendeckel tritt dem Bürger zwar mit sanktionsbewehrten Verboten gegenüber, jedoch bestehen keine eklatanten Unterschiede zwischen der Zielsetzung der Landes- und Bundesregelungen, sodass dem MietenWoG Bln folglich nicht ein öffentlich-rechtlicher Charakter zugeordnet werden kann. Durch den Mietendeckel wird das

¹¹⁷ Artz/Börstinghaus, NZM 2019, 12 (14 ff.).

¹¹⁸ Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 42.

¹¹⁹ Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn v. 19.03.2020, BGBl. I, S. 540.

¹²⁰ Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 6.

¹²¹ Papier, Landeskompentenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 7.

¹²² Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompentenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, S. 15.

¹²³ BeckOK MietR/Theesfeld, § 556d BGB Rn. 70.

Individualverhältnis zwischen Mietern und Vermietern als traditionelle Materie des Zivilrechts ausgestaltet, woran selbst eine öffentlich-rechtliche Ausgestaltung der Vorschriften nichts ändern könnte, aufgrund dessen die Rechtsnatur der Vorschriften keinen Einfluss auf den geregelten Lebenssachverhalt hat.¹²⁴ Ein Unterfallen des landesrechtlichen Mietendeckels in die Bundeskompetenz (Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG) kann außerdem angenommen werden, aufgrund dessen der Schwerpunkt eine derart enge Verzahnung mit der Gesamtregelung des sozialen Mietrechts und Mietpreisrechts mit sich bringt, sodass eine Qualifikation als Teil dieser Gesamtregelung angenommen werden kann.¹²⁵

cc) Zwischenergebnis der Bundeskompetenz

Der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) unterfällt demnach grundsätzlich der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Rahmen der Kernkompetenz nach Art. 72 I GG i.V. m. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG.

dd) Sperrwirkung

Weiterhin ist das Gebrauchmachen (Art. 72 I GG) durch den Bundesgesetzgeber erforderlich. Ein solches entfaltet eine zeitliche und sachliche Sperrwirkung.¹²⁶

(1) Zeitliche Sperrwirkung

Gemäß Art. 72 I GG sind die Länder nicht zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat. Die zeitliche Sperrwirkung („solange“)¹²⁷ tritt erst nach Abschluss der Bundesgesetzgebung ein, d.h. die Verkündung im Bundesgesetzblatt ist maßgebend, nicht hingegen der parlamentarische Gesetzesbeschluss oder die Ausfertigung durch den Bundespräsidenten.¹²⁸ Die zeitliche Sperrwirkung endet mit Inkrafttreten eines Freigabegesetzes (Art. 72 III GG).¹²⁹ Mit Aufhebung des betroffenen Bundesgesetzes endet die zeitliche Sperrwirkung ebenso.¹³⁰

(2) Sachliche Sperrwirkung

„Neben die zeitliche tritt die „sachliche“ Sperrwirkung, d.h. landesrechtliche Regelungen sind nur noch „soweit“ zulässig, als der Bund ihnen sachlich Raum gelassen hat. Diese Frage ist häufig nicht einfach zu beantworten, weil Bundes- und Länderkompetenzen einerseits ineinandergreifen, andererseits aber scharf voneinander unterschieden werden müssen.“¹³¹ „Das bedeutet, dass nicht schon der Umstand allein, dass der Bund in einer Materie der konkurrierenden Gesetzgebung ein Gesetz erlässt, eine Sperrwirkung für das Gesetzgebungsrecht der Länder entfaltet. Entscheidend ist vielmehr, wie weit die sachliche Regelung durch den Bund reicht, vor allem ob der Bund eine abschließende Regelung der in Anspruch genommenen Materie getroffen hat. Ob eine abschließende

¹²⁴ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1574).

¹²⁵ *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 8.

¹²⁶ *Ipsen*, StaatsR I, Rn. 558.

¹²⁷ *Haratsch*, in: Sodan, GG-Kommentar, Art. 72 GG Rn. 7.

¹²⁸ *Schnapauff*, in: Hömig/Wolff, HK-GG, Art. 72 GG Rn. 2 m.w.N.

¹²⁹ *Pieroth*, in: Jarass/Pieroth, GG-Kommentar, Art. 72 Rn. 14.

¹³⁰ *Schmidt*, StaatsorganisationsR, Rn. 829.

¹³¹ *Ipsen*, StaatsR I, Rn. 561.

oder erschöpfende Regelung vorliegt, ist in der Regel durch die Auslegung des fraglichen Bundesgesetzes zu ermitteln.¹³² Ob und inwieweit der Bund abschließend von seiner Kompetenz Gebrauch gemacht hat, lässt sich neben dem Bundesgesetz selbst, dem Regelungszweck, der Gesetzesgeschichte, den Gesetzesmaterialien und ferner an der Gesamtwürdigung des einschlägigen Normenbereichs feststellen.¹³³ Ein Gebrauchmachen des Gesetzgebers kann auch aus mehreren Gesetzen resultieren.¹³⁴ Von seiner Gesetzgebungszuständigkeit (Art. 72 GG) hat der Bund Gebrauch gemacht, sofern durch Bundesgesetz eine konkrete Frage ausdrücklich geregelt wurde.¹³⁵ Von der Intention des Bundesgesetzgebers hängt die Reichweite der sachlichen Sperrwirkung einer bundesgesetzlichen Regelung ab, sodass für eine partielle Gesetzgebungskompetenz der Länder in einer Sachmaterie kein Raum bleibt, sofern ein Gesetzeswerk des Bundes für einen Regelungsgegenstand eine abschließende Kodifikation bedeuten soll.¹³⁶ „Erlässt der Bund eine Vorschrift, die nur auf Teilfragen ihres Normbereiches eine ausdrückliche Antwort gibt, ist das Gesetz im Wege der Interpretation zu befragen, ob es hiermit eine abschließende Regelung der gesamten Materie bezweckt („beredtes Schweigen“) oder ob es die übrigen Fragen unbeantwortet lässt. Kann ihm der Bedeutungsgehalt entnommen werden, dass die angeordneten Rechtsfolgen in anderen als den unmittelbar geregelten Fällen gerade nicht gelten sollen oder dass in den geregelten Fällen andere als die vorgesehenen Rechtsfolgen ausgeschlossen sein sollen, handelt es sich insoweit um eine abschließende Regelung, deren Sperrwirkung den Ländern die Zuständigkeit entzieht. Schweigt das interpretierte Bundesgesetz dagegen zu weitergehenden Fragen, bleibt die Länderkompetenz insofern bestehen.“¹³⁷

(3) Stellungnahme zur Sperrwirkung

(a) Sachliche Sperrwirkung

Das Augenmerk liegt hierbei auf der sachlichen Sperrwirkung („soweit“).¹³⁸ Der Bund hat ein differenziertes System zur Regulierung der Mietpreishöhe geschaffen, das u.a. mit den Regelungen zur Mietpreisbremse, Mieterhöhung, Modernisierungsmieterhöhung und herabgesetzter Kappungsgrenze besteht.¹³⁹ Der Bundesgesetzgeber hat über die bereits bestehenden Ahndungsvorschriften (§ 5 WiStrG, § 291 StGB i.V. m. § 134 BGB)¹⁴⁰ hinaus, in den §§ 535 ff. BGB zahlreiche mietrechtliche Regelungen getroffen und somit explizit die Verknüpfung unterschiedlicher Regelungsmechanismen hergestellt.¹⁴¹ Eine Differenzierung erfolgt zwischen Bestandsmieten, Neuvermietung, Vermietung nach Modernisierung und dem Zeitpunkt der Erstnutzung (01.10.2014), sodass der Bund verschiedene Lebenssachverhalte durchdacht hat und gerade das verästelte Regel-Ausnahmeverhältnis, sowie die vielfältigen Verweise zwischen den einzelnen Paragraphen des Kapitels 2 („Die Miete“) aufzeigen, dass hierbei eine umfassende Regelung der Materie gewollt war.¹⁴² Den Ländern wird im Rahmen von § 558 III 3 BGB und §

¹³² Badura, StaatsR, Kapitel F Gesetzgebung Rn. 37.

¹³³ BVerfGE 98, 265 (300 f.) m.w.N.

¹³⁴ BVerfGE 34, 9 (28).

¹³⁵ Gröpl, StaatsR I, Rn. 1086.

¹³⁶ Korioth, StaatsR I, Rn. 278.

¹³⁷ BeckOK GG/Seiler, Art. 72 GG Rn. 4.

¹³⁸ Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 7.

¹³⁹ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (228).

¹⁴⁰ BT-Drs. 18/3121, S. 14 f. vom 10.11.2014.

¹⁴¹ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (228).

¹⁴² Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 8.

556d II BGB lediglich eingeräumt, ausgewiesene Gebiete mit angespannten Wohnlagen durch Rechtsverordnung für die maximale Dauer von fünf Jahren zu bestimmen, während jedoch für die inhaltliche Ausgestaltung der „Mietpreisbremse“ der Bund zuständig ist.¹⁴³ Durch die Ermächtigung der Landesregierungen wird insofern den sachnäheren Ländern die Möglichkeit zur Bestimmung von angespannten Wohnungsgebieten gegeben.¹⁴⁴ Der Bund hat den Ländern eine deutliche von ihm ausgewählte Handlungsmöglichkeit aufgezeigt, um angespannten Wohnungsmärkten begegnen zu können, sodass das System der Mietpreisbremse durch die Ermächtigung der Länder zur Festlegung dieser Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vervollständigt und weiter differenziert wurde.¹⁴⁵ Im April 2020 änderte der Bundesgesetzgeber erneut die Regelungen zur Mietpreisbremse und neben einer Verlängerung der Rechtsverordnungen der Länder bis Ende 2025, wurde u.a. in § 556d II 1 BGB das Wort „jeweils“ nach den Wörtern „für die Dauer von“ eingefügt.¹⁴⁶ Der Landesgesetzgeber hat durch diese Einfügung in § 556d II 1 BGB die Befugnis erhalten, mehrfach für jeweils höchstens fünf Jahre eine bestimmte Gebietskulisse als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, sodass dadurch die bisher einmalige Möglichkeit des Landesgesetzgebers, eine Gebietsverordnung zu erlassen, ausgedehnt wurde und die Länder weiterhin und umfangreich im Rahmen der Mietpreisbremse durch den Bund mit eingebunden werden.¹⁴⁷ Die Vorschrift des § 556d I BGB, der die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn regelt, verstößt weder gegen Art. 14 I GG (Garantie des Eigentums) noch gegen Art. 2 I GG (Vertragsfreiheit) noch gegen Art. 3 I GG (Allgemeiner Gleichheitssatz).¹⁴⁸ Mit Art. 3 I GG (Allgemeiner Gleichheitssatz) sind zudem auch die Ausnahmeregelungen der §§ 556e I 1, 556f 1 BGB vereinbar und die Mietenbegrenzungs-VO für Berlin ist ebenfalls mit dem Grundgesetz vereinbar und verletzt insbesondere nicht Art. 14 I GG (Eigentumsgarantie).¹⁴⁹ Die Verschärfung der Mietpreisbremse durch das Mietrechtsanpassungsgesetz und die kürzlich erfolgte Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse sprechen dafür, dass der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht weiterhin selbst regeln möchte.¹⁵⁰ Es ist hingegen nicht ersichtlich, dass der Bundesgesetzgeber im Bereich des freien Wohnungsmarktes den einzelnen Bundesländern Abweichungsmöglichkeiten für das Mieterhöhungsrecht offenlassen wollte.¹⁵¹

Im Ergebnis kann angesichts der zuvor genannten Gründe eine Qualifikation der Regelungen durch den Bundesgesetzgeber für diese Materie als abschließend bzw. als erschöpfend angesehen werden, sodass die Sperrwirkung eintritt.

(b) Widerspruchsfreiheit

Durch die vorliegende Sperrwirkung ist nicht relevant, inwiefern der Berliner Mietendeckel mit der aktuell geltenden Mietpreisbremse in Einklang zu bringen ist.¹⁵² Sofern man

¹⁴³ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1575).

¹⁴⁴ BR-Drs. 447/14, S. 11, 27 vom 06.10.2014.

¹⁴⁵ *Liesenfeld/Bickert/Dittmann*, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 9.

¹⁴⁶ Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn v. 19.03.2020, BGBl. I, S. 540.

¹⁴⁷ BT-Drs. 19/15824, S. 16. vom 11.12.2019.

¹⁴⁸ BVerfG NJW 2019, 3054 (3056 Rn. 51).

¹⁴⁹ BVerfG NJW 2019, 3054 (3062 ff. Rn. 102 ff.).

¹⁵⁰ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1575).

¹⁵¹ *Wissenschaftlicher Dienst des BT*, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 3.

¹⁵² *Liesenfeld/Bickert/Dittmann*, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 10.

jedoch keinen absichtsvollen Regelungsverzicht des Bundes annehmen möchte, so spricht für eine Sperrwirkung, dass der Berliner Mietendeckel das vom Bundesgesetzgeber geregelte Konzept eines sozialen Mietpreisrechts weder sprengen noch diesem widersprechen darf.¹⁵³ Denkbar ist, dass nebeneinander bestehende Vorschriften in dieselbe Richtung wirken oder sich sogar teilweise widersprechen.¹⁵⁴ Durch das Rechtsstaatsprinzip in ihrem Inhalt verdeutlicht, werden die Verpflichtung zur Beachtung der bundesstaatlichen Kompetenzgrenzen und die Verpflichtung zur Ausübung der Kompetenz in wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme.¹⁵⁵ Alle rechtsetzenden Organe des Bundes und der Länder sind nach dem Rechtsstaatsprinzip verpflichtet, ihre Regelungen derart aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht durch verschiedene Anordnungen widersprüchlich wird (Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung) und den Normadressaten so gegenläufige Regelungen erreichen, welche die Rechtsordnung widersprüchlich machen.¹⁵⁶ Konzeptionelle Entscheidungen des zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen durch den Landesgesetzgeber nicht verfälscht werden.¹⁵⁷

Die Mietpreispbremse und der Berliner Mietendeckel weisen eine konzeptionelle Divergenz auf.¹⁵⁸ Eine gegenseitige Ergänzung könnte zunächst angenommen werden.¹⁵⁹ Es kommt jedoch nicht auf das Instrumentarium des Gesetzgebers, sondern auf die Gesetzesinhalte an, sodass hier die im BGB verankerten Rechte durch die landesrechtlichen Regelungen beraubt bzw. überspielt werden.¹⁶⁰ Die landesrechtlichen Regelungen des MietenWoG Bln zum „Mietenstopp“ und den „Mietobergrenzen“ untergraben die Entscheidung des Bundesgesetzgebers sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 556 d, 558 BGB) zu orientieren.¹⁶¹ Ein weiterer Konflikt mit den §§ 555 b, 559 ff. BGB besteht auf dem Gebiet der Modernisierung.¹⁶² Eine Verneinung der Widersprüchlichkeit erscheint nicht nachvollziehbar und konstruiert.¹⁶³

(c) Beurteilung des Art. 31 GG

In der Kollisionsklausel des Art. 31 GG ist das Verhältnis von Bund und Ländern geregelt, wonach im Kollisionsfall dem gesamten Bundesrecht Vorrang vor dem Landesrecht einschließlich des Landesverfassungsrechts eingeräumt wird.¹⁶⁴ Landesrecht wird nach Art. 31 GG nur gebrochen, wenn dieses wirksam erlassen wurde, sodass kompetenzlos erlassenes Landesrecht auch ohne eine Heranziehung von Art. 31 GG nichtig ist.¹⁶⁵ Die

¹⁵³ *Papier*, Landeskompentenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 9 f.

¹⁵⁴ *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (286).

¹⁵⁵ BVerfG NJW 1998, 2341 (2342) m.w.N.

¹⁵⁶ BVerfG NJW 1998, 2341 (2342).

¹⁵⁷ BVerfG NJW 1999, 841 (843) m.w.N.

¹⁵⁸ *Mayer/Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 32.

¹⁵⁹ *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Landeskompentenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, S. 17.

¹⁶⁰ *Heusch*, NZM 2020, 357 (365).

¹⁶¹ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1576).

¹⁶² *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 16.

¹⁶³ *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (229).

¹⁶⁴ BVerfGE 96, 345 (364) m.w.N.

¹⁶⁵ *Wolff*, in: Hömig/Wolff, HK-GG, Art. 31 GG Rn. 2.

bundesrechtliche Vorschrift muss ebenso verfassungsgemäß sein (u.a. Gesetzgebungskompetenz des Bundes), sodass die Kompetenz der Kollision allgemein vorgeht.¹⁶⁶ Eine Normenkollision liegt vor, wenn die Bundesnorm und die Landesnorm auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und zudem jeweils unterschiedliche Rechtsfolgen anordnen.¹⁶⁷

Bei der Annahme von Höchstpreisen durch den Mietendeckel (Öffentliches Mietrecht) als ein hoheitliches Verbot und das Mietpreisrecht im BGB (Soziales Mietrecht) als eine Erlaubnis oder Ermächtigung, würde ein zu lösender Konflikt i.S.d. Art. 31 GG nicht vorliegen.¹⁶⁸ Sowohl der Berliner Mietendeckel schafft ein Verbot höherer Mieten als auch die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die somit ein Verbot ist und eine Kollision i.S. d. Art. 31 GG demnach vorliegt.¹⁶⁹

Nach der hier vertretenen Auffassung handelt es sich beim MietenWoG Bln allerdings um ein kompetenzwidrig erlassenes Landesgesetz, sodass der mögliche Kollisionsfall nach Art. 31 GG – aufgrund fehlender Voraussetzung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin – nicht vorliegt.

(4) Zwischenergebnis der Sperrwirkung

Im Ergebnis widersprechen sich die Mietpreisbremse und der landesrechtliche Mietendeckel teilweise und zudem verstößt der vorliegende Mietendeckel gegen die Sperrwirkung des abschließenden Bundesrecht.¹⁷⁰

ee) Anmerkung zu Art. 28 VvB

Fraglich ist die Einordnung des Art. 28 I der Berliner Landesverfassung (VvB), denn diese Regelung könnte für die Begründung der Kompetenz „das Recht auf Wohnen“ dienen und sich damit auch als hilfreich erweisen für die Auslegung der Gesetzgebungskompetenz mit Rücksicht auf spezifisches Landesrecht.¹⁷¹ Nach Art. 28 I VvB hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum und das Land Berlin fördere die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum. Im Gegensatz dazu verbürgt das Grundgesetz über die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) hinaus kein Grundrecht auf Wohnen.¹⁷² Art. 28 II VvB beinhaltet die Unverletzlichkeit des Wohnraums und ähnelt damit dem in der Bundesverfassung verankerten Art. 13 GG. Bezogen auf die Gesetzgebungskompetenz regelt Art. 70 II GG die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern nach den Vorschriften des Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung, sodass die zugewiesenen Gesetzgebungszuständigkeiten der Bundesverfassung (GG) maßgeblich sind und die Landesverfassung (hier: Art. 28 I VvB) auf der Zuordnungsebene der Gesetzgebungskompetenz keine Berücksichtigung zur Begründung einer Landeszuständigkeit findet.¹⁷³ Aus der Staatszielbestimmung des Art. 28 VvB mit dem „Recht auf Wohnen“ lässt sich

¹⁶⁶ v. Coelln, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 31 Rn. 3.

¹⁶⁷ v. Coelln, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 31 Rn. 5.

¹⁶⁸ Weber, NZM 2019, 878 (880).

¹⁶⁹ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (229).

¹⁷⁰ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (229).

¹⁷¹ Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 9.

¹⁷² Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 10.

¹⁷³ Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 11.

demnach keine Kompetenz zur Gesetzgebung der Länder für landesrechtliche Mietendeckel konstruieren, denn andernfalls würden von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Interpretationen des Grundgesetzes gelten, was allerdings vom Grundgesetz nicht gewollt sein kann und dem Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung widersprechen würde.¹⁷⁴ Handlungsermächtigungen oder Handlungspflichten des Landesgesetzgebers können in Hinblick auf die Staatszielbestimmung des Art. 28 I 1 VvB (Bereitstellung und Schaffung von angemessenem Wohnraum für jedermann) nur im Rahmen der grundgesetzlichen Kompetenzordnung verliehen werden.¹⁷⁵ Der Landesgesetzgeber kann allerdings lediglich unter Berufung auf eine landesverfassungsrechtliche Grundrechts- und Staatszielbestimmung tätig werden, wenn und soweit die Bundesverfassung (GG) dem Landesgesetzgeber die Regelungszuständigkeiten einräumt, denn das Landesverfassungsrecht kann die grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen noch zu deren Auslegung etwas beitragen.¹⁷⁶ Zur Erfüllung des in Art. 28 I VvB verbürgten Verfassungsauftrags kann sich das Bundesland Berlin vielfältiger anderer Handlungsmöglichkeiten innerhalb der ihr zustehenden Kompetenzen bedienen, um somit der angespannten Wohnungssituation entgegenzutreten.¹⁷⁷

b) Fazit der Landeskompetenz (Art. 74 I Nr. 18 GG aF)

Die Bundeskompetenz (Art. 72 I GG i.V. m. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG) ist im Bereich des freien Wohnungsmarktes bezogen auf den Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) einschlägig, sodass hier nicht der Regelfall (Art. 70 I GG) mit Verweis auf den ehemaligen Kompetenztitel des Wohnungswesens greift.

4. Gesamtergebnis der Gesetzgebungskompetenz

Der Bund hat gem. Art. 72 I GG i.V. m. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG die Kompetenz zur Gesetzgebung für die vorliegende Materie. Ebenso tritt die Sperrwirkung (Art. 72 I GG) ein, sodass das Land Berlin keine Gesetzgebungszuständigkeit für einen landesrechtlichen Mietendeckel innehat und es sich beim MietenWoG Bln um kompetenzwidrig erlassene Normen handelt. Dies führt zur formellen Verfassungswidrigkeit und Nichtigkeit.¹⁷⁸

III. Materielle Verfassungsmäßigkeit des Berliner Mietendeckels

Das MietenWoG Bln könnte auch in materieller Hinsicht einen Verfassungsverstoß begründen. Durch das vorliegenden MietenWoG Bln bestehen in materieller Hinsicht verfassungsrechtliche Bedenken in Hinblick auf die Eigentumsgarantie gem. Art. 14 I GG, die Vertragsfreiheit gem. Art. 2 I GG und das Gleichheitsgebot gem. Art. 3 I GG.¹⁷⁹ Zudem kommen die Verletzung der Berufsfreiheit (Art. 12 I GG) als Tätigkeit gewerblicher Ausübung der Vermietung und Art. 23 VvB in Betracht.¹⁸⁰ Der Schwerpunkt der vorliegenden Ausarbeitung liegt lediglich auf Art. 14 I GG und auf Art. 3 I GG.

¹⁷⁴ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1576).

¹⁷⁵ *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 14.

¹⁷⁶ *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, S. 14.

¹⁷⁷ *Liesenfeld/Bickert/Dittmann*, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, S. 12.

¹⁷⁸ *Korioth*, StaatsR I, Rn. 270.

¹⁷⁹ *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1576).

¹⁸⁰ BeckOK MietR/*Theesfeld*, § 556d BGB Rn. 68.

1. Eigentumsgarantie (Art. 14 I GG)

Eigentumsbezogene Garantien waren in Deutschland bereits in den §§ 164 f. der Paulskirchenverfassung von 1849 und in Art. 153 WRV niedergeschrieben.¹⁸¹ Die verfassungsrechtliche Verankerung des Eigentums wurde aufgrund seiner eklatanten Bedeutung für die menschliche Existenz als Sicherung der materiellen Lebensgrundlage sowie der wirtschaftlichen und dadurch auch der staatsbürgerlichen und gesellschaftlichen Unabhängigkeit vorgenommen.¹⁸² Die Prüfung der Eigentumsgarantie erfolgt grundsätzlich – wie auch bei den anderen Freiheitsrechten – mit der groben Unterteilung in den Schutzbereich, den Eingriff und der verfassungsrechtlichen Rechtfertigung.¹⁸³

a) Eingriff in den Schutzbereich

Als Abwehrrecht schützt die Eigentumsgarantie vor ungerechtfertigten Eingriffen der öffentlichen Gewalt.¹⁸⁴

aa) Eröffnung des Schutzbereiches

Das Eigentum wird verfassungsrechtlich gewährleistet durch das Grundrecht der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG).¹⁸⁵ Der konkrete Bestand des Eigentums ist geschützt.¹⁸⁶ Subjektive öffentliche Rechte fallen lediglich ausnahmsweise in den Schutzbereich des Art. 14 I GG.¹⁸⁷ Positionen und Interessen, die noch nicht erworben sind, die sich noch nicht vermögensrechtlich verfestigt haben, fallen nicht unter den Eigentumsschutz von Art. 14 GG.¹⁸⁸ Vom Begriff des Eigentums (Art. 14 I GG) ist jede vermögenswerte Position umfasst, die nach Art eines Ausschließlichkeitsrecht dem Einzelnen zugeordnet werden kann.¹⁸⁹ Bei den „vermögenswerten Positionen“ muss es sich um subjektive (private) Rechte handeln, die einen materiellen Wert haben.¹⁹⁰ Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff des Art. 14 GG ist dabei nicht mit dem zivilrechtlichen Eigentumsbegriff identisch und geht über diesen weit hinaus, sodass neben dem Eigentum i.S. d. BGB auch andere Positionen geschützt sind.¹⁹¹

bb) Eingriff

Ein Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 I GG liegt insbesondere dann vor, sofern eine schutzfähige Position entzogen oder ihre Nutzung, Verwertung oder Verfügung beschränkt wird.¹⁹² In einer gesetzlichen Mietpreisbegrenzung liegt eine Beschränkung des Eigentumsrechts und damit ein Eingriff vor.¹⁹³

¹⁸¹ Epping, Grundrechte, Rn. 427.

¹⁸² Katz/Sander, StaatsR, Rn. 871.

¹⁸³ Kingreen/Poscher, Grundrechte, Rn. 400 ff., 1097 f.

¹⁸⁴ Katz/Sander, StaatsR, Rn. 872.

¹⁸⁵ Badura, StaatsR, Kapitel C Die Grundrechte Rn. 84.

¹⁸⁶ BVerfGE 105, 252 (277) m.w.N.

¹⁸⁷ Michael/Morlok, Grundrechte, Rn. 388.

¹⁸⁸ Gröpl, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 14 Rn. 30.

¹⁸⁹ Gersdorf, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, Rn. 289.

¹⁹⁰ Ipsen, StaatsR II, Rn. 724.

¹⁹¹ Manssen, StaatsR II, Rn. 720.

¹⁹² Manssen, StaatsR II, Rn. 730.

¹⁹³ Wissenschaftlicher Dienst des BT, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 6.

cc) Stellungnahme zum Eingriff in den Schutzbereich

Das MietenWoG Bln begrenzt die Höhe der Miete, wonach eine Beschränkung der Freiheit der Eigentümer im Rahmen der wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums durch Vermietung erfolgt und es wird außerdem in bestehende Mietvertragsverhältnisse und die daraus resultierenden Rechte eingegriffen, sodass schlussendlich Eingriffe in das Eigentum nach Art 14 GG vorliegen.¹⁹⁴ Insbesondere der Mietestopp mit der Stichtagsregelung (§ 3 MietenWoG Bln), die Absenkungsregelung (§ 5 MietenWoG Bln) und die Regelung der Mietobergrenzen (§ 6 MietenWoG Bln) stellen Eingriffe dar.¹⁹⁵

b) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Eingriffs

Aufgrund von unterschiedlichen Rechtfertigungsanforderungen ist eine Abgrenzung zwischen Inhalts- und Schrankenbestimmungen (Art. 14 I 2 GG) und Enteignungen (Art. 14 III GG) vorzunehmen.¹⁹⁶

aa) Inhalts- und Schrankenbestimmungen sowie Enteignungen

Für die Inhalts- und Schrankenbestimmungen sieht das Grundgesetz keine besonderen Anforderungen vor, wohingegen die Enteignung lediglich unter strengen formellen und materiellen Voraussetzungen zulässig ist.¹⁹⁷

(1) Inhalts- und Schrankenbestimmungen (Art. 14 I 2 GG)

Unter Art. 14 I 2 GG versteht man die recht umfassende Befugnis des Gesetzgebers der Festlegung von abstrakten und generellen Rechten und Pflichten des Eigentümers für solche Rechtsgüter, die als Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinne zu verstehen sind.¹⁹⁸ Die Rechtssätze des objektiven Rechts, welche die Rechtsstellung des Eigentümers begründen und ausformen, können privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Natur sein.¹⁹⁹ Als Ausfluss der Sozialgebundenheit des Eigentümers sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen.²⁰⁰

(2) Enteignungen (Art. 14 III GG)

Eine Enteignung i.S. d. Art. 14 III GG ist die teilweise oder vollständige Entziehung von konkret-individuellen Rechtspositionen des Eigentümers i.S. d. Art. 14 I 1 GG zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.²⁰¹ Weiterhin setzt die Enteignung (Art. 14 III GG) – als hoheitlicher Zugriff auf das Eigentumsrecht – die Güterbeschaffung zugunsten der öffentlichen Hand oder des sonst Enteignungsbegünstigten voraus.²⁰² Gem. Art. 14 III GG ist

¹⁹⁴ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (38).

¹⁹⁵ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 3 f.

¹⁹⁶ Kingreen/Poscher, Grundrechte, Rn. 1053.

¹⁹⁷ Epping, Grundrechte, Rn. 469.

¹⁹⁸ BVerfGE 52, 1 (27).

¹⁹⁹ BVerfGE 58, 300 (330).

²⁰⁰ BeckOK GG/Axer, Art. 14 GG Rn. 72.

²⁰¹ BVerfGE 143, 246 (333 Rn. 245) m.w.N.

²⁰² BVerfG NJW 2017, 217 (224 Rn. 246).

die Enteignung lediglich gegen Entschädigung zulässig, sodass dadurch ein gewisser Wertschutz gewährleistet wird.²⁰³

(3) Stellungnahme zur Abgrenzung

Die gesetzlichen Regelungen des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) sind aufgrund der fehlenden Güterbeschaffung und ihres abstrakt-generellen Charakters nicht als Enteignung (Art. 14 III GG), sondern als Inhalts- und Schrankenbestimmung (Art. 14 I 2 GG) zu qualifizieren.²⁰⁴

bb) Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln

Inhalts- und Schrankenbestimmungen müssen zunächst durch Gesetz erfolgen (Art. 14 I 2 GG), sodass ein zwingender Gesetzesvorbehalt besteht.²⁰⁵ Das (inhalts- und schrankenbestimmende) Gesetz i.S. v. Art. 14 I 2 GG muss in formeller Hinsicht (Gesetzgebungskompetenz/ Gesetzgebungsverfahren/ Form) und auch in materieller Hinsicht (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit/ Ggf. Verstoß gegen die Institutionsgarantie) der Verfassung entsprechen.²⁰⁶

(1) Formelle Verfassungsmäßigkeit

Wie bereits im Gesamtergebnis der Gesetzgebungskompetenz im Rahmen der Prüfung zur formellen Verfassungsmäßigkeit (II.4.) festgestellt, unterfällt das MietenWoG Bln (Berliner Mietendeckel) dem Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts (Art. 72 I GG i.V. m. Art. 74 I Nr. 1 Var. 1 GG) und es tritt für die Bundesländer nach Art. 72 I GG eine Sperrwirkung ein, sodass das MietenWoG Bln in formeller Hinsicht verfassungswidrig ist.

(2) Materielle Verfassungsmäßigkeit

Weiterhin sind die gesetzlichen Regelungen des MietenWoG Bln für die Mietpreisbegrenzung von Wohnraum am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu messen.²⁰⁷ Der Kernbereich der Eigentumsgarantie, zu dem die Privatnützigkeit (Zuordnung des Eigentumsobjekts zu einem Rechtsträger, dem das Eigentum als Grundlage privater Initiative von Nutzen sein soll) und ebenso die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand gehören, darf jedoch nicht ausgehöhlt werden.²⁰⁸

Das inhalts- und schrankenbestimmende Gesetz (hier: MietenWoG Bln) muss vor allem dem Übermaßverbot genügen, d.h. das Gesetz muss einen legitimen Zweck verfolgen sowie geeignet, erforderlich und angemessen sein.²⁰⁹

²⁰³ Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG-Kommentar, Art. 14 Rn. 92.

²⁰⁴ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (38).

²⁰⁵ Schmidt, Grundrechte, Rn. 932.

²⁰⁶ Gersdorf, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, Rn. 307 ff.

²⁰⁷ Tietzsch, WuM 2020, 121 (126).

²⁰⁸ BVerfGE 100, 226 (241) m.w.N.

²⁰⁹ Manssen, StaatsR II, Rn. 740.

(a) Legitimer Zweck

Der legitime Zweck einer Beschränkung des Eigentums muss in sachgerechten und vernünftigen Gründen des Gemeinwohls (Art. 14 II GG) liegen.²¹⁰

Das MietenWoG Bln zielt auf die Bremsung der rasanten Preisentwicklung auf dem freien Mietmarkt ab, indem es die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen will, um einen angemessenen Wohnraum insbesondere für Bevölkerungsschichten mit mittleren und geringerem Einkommen zugänglich zu machen bzw. zu erhalten und dadurch dem Verdrängungsprozess und dem sozialen Unfrieden entgegenzuwirken.²¹¹ Der Landesgesetzgeber Berlin sieht es nach seiner Landesverfassungspflicht (Art. 28 VvB) und als Aufgabe des Sozialstaates (Art. 20 I GG) an, dem Kräfteungleichgewicht zwischen Vermietern und Mietern sowie der bevorstehenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mittels wirksamer Maßnahmen entgegenzuwirken.²¹² Der gesetzgeberische Zweck der Entgegenwirkung einer (in)direkten Verdrängung von wirtschaftlich schwachen Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren liegt im öffentlichen Interesse und stellt ein legitimes Ziel bzw. einen legitimen Zweck dar.²¹³ Der legitime Zweck fehlt lediglich dann, sofern der Gesetzgeber mit seiner Maßnahme (Gesetz) ein nicht geschütztes Rechtsgut des Grundgesetzes fördern will.²¹⁴ Trotz Vorlage des legitimen Zwecks, können jedoch Zweifel in objektiver Hinsicht an der Einschätzung des Gesetzgebers zur Vorlage der angeführten Gründe bestehen, die einen derartigen Handlungsbedarf und einen damit verbundenen Eingriff des Landesgesetzgebers notwendig machen, denn der Anstieg von Bestandsmieten unter Hinzuziehung des Reallohns (inkl. der Inflationsberücksichtigung) führt zu deutlich anderen Werten als der Anstieg von Bestandsmieten im Verhältnis zur tatsächlich ausschlaggebenden Größe des Haushaltsnettoeinkommens.²¹⁵

(b) Geeignetheit

Das inhalts- und schrankenbestimmende Gesetz müsste geeignet, d.h. zur Erreichung des vom Gesetzgeber anvisierten legitimen Ziels förderlich sein.²¹⁶ Die Möglichkeit zur Zweckerreichung genügt und das Gesetz darf bzgl. der objektiven Zwecktauglichkeit nicht schlechthin oder objektiv untauglich sein.²¹⁷

Die bereits dargelegte Kombination des Berliner Mietendeckels aus Mietenstopp und Mietobergrenzen unterbindet naturgemäß einen weiteren Anstieg der Mietpreise, sodass auf allgemeiner Ebene die Mietpreisbegrenzungen des MietenWoG Bln zweifellos dazu geeignet sind, Preisdämpfungen auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen.²¹⁸ Die Begrenzung der Miethöhen kann Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten zwar verhindern und die Voraussetzungen des Marktzugangs von einkommensschwachen Mietern schaffen, jedoch ist nach wie vor die Einkommensstärke der potenziellen Mieter bei der Selektion der Bewerber für die Vergabe von Mietobjekten von Bedeutung und

²¹⁰ Gröpl, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 14 Rn. 62.

²¹¹ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2 vom 28.11.2019.

²¹² Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 15 vom 28.11.2019.

²¹³ BVerfG NZM 2019, 676 (680 Rn. 60).

²¹⁴ Möllers, Juristische Methodenlehre, § 10 Rn. 43.

²¹⁵ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 7 ff.

²¹⁶ Gersdorf, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, Rn. 309, 271.

²¹⁷ BVerfGE 143, 246 (348 Rn. 285) m.w.N.

²¹⁸ Tietzsch, WuM 2020, 121 (126).

das Angebot an zu vermieteten Objekten könnte aufgrund geringerer Quoten der Wiedervermietung durch verringerte finanzielle Ertragsaussichten sinken.²¹⁹ Daher ist nicht frei von Zweifel und höchst fraglich, ob das gesetzgeberische Ziel der Versorgung mit einem ausreichendem Wohnraumangebot für einkommensschwache Mieter auf mittel- oder auch auf langfristige Sicht sichergestellt werden kann.²²⁰ Das Abstellen auf ein möglichst hohes Einkommen könnte jedoch gerade durch eine Begrenzung der Miethöhe teils geringerer Bedeutung beigemessen werden, denn das Haushaltseinkommen ist für den Vermieter im Wesentlichen insoweit interessant, als dass es der Belegung der Bezahlbarkeit des Mietzinses dient.²²¹ Durch die Vorkehrungen des MietenWoG Bln zur Nichterfassung von erstmalig bereitgestelltem Wohnraum ab 2014 und der fünfjährigen Geltungsdauer des Gesetzes fallen die mittel- und langfristig drohenden Nachteile aufgrund des verringerten Anreizes zur Schaffung von Wohnraum deutlich geringer aus, als dies bei einer Regelung einschlägig wäre, die zeitlich unbeschränkt gilt und auch Neubauten erfasst.²²² Die Regelungen des MietenWoG Bln tragen insbesondere und allgemein dazu bei, dem Verdrängungsprozess einkommensschwacher Mieter aus besonders nachgefragten Wohngebieten entgegenzuwirken, sodass die Vorschriften im Ergebnis nicht von vornherein gänzlich untauglich, die anvisierten Ziele des Gesetzgebers zu befördern und das Gesetz somit geeignet ist, das legitime Ziel zu erreichen.²²³

(c) Erforderlichkeit

Die Inhalts- und Schrankenbestimmung darf zudem den Eigentümer nicht mehr beeinträchtigen als es der gesetzgeberische Zweck erfordert, d.h. ein milderer Mittel darf nicht zur Verfügung stehen.²²⁴ Anzunehmen ist ein Verstoß gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, sofern ein milderer Mittel ersichtlich ist, mit dem der gesetzgeberische Zweck gleich effektiv (genauso gut) erreicht werden kann.²²⁵ Der Gesetzgeber muss dabei nicht die beste Problemlösung für den Gesetzeszweck gefunden haben, denn ihm wird insoweit ein Beurteilungs- und Prognosespielraum zugestanden.²²⁶

Mögliche Alternativen wären die Gewährung von Wohngeld und auch die Förderung des Wohnungsbaus, die jedoch beide – ungeachtet der damit zusammenhängenden Kosten – im Rahmen des gesetzgeberischen Beurteilungs- und Prognosespielraums keine milderen sowie zweifelsohne kurzfristig vergleichbare wirksame Mittel darstellen.²²⁷ Erst langfristig würde die Stärkung des öffentlich geförderten Wohnraums zu einer Dämpfung des Mietanstiegs führen und ein generelles Verbot von Mieterhöhungen gilt für alle Bevölkerungsschichten, während der soziale Wohnungsbau auf bestimmte Bevölkerungsschichten beschränkt ist.²²⁸ Gleiches dürfte insoweit für die Gewährung von Wohngeld anzunehmen sein.

²¹⁹ BVerfG NZM 2019, 676 (680 f. Rn. 62 f.) m.w.N.

²²⁰ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

²²¹ Tietzsch, WuM 2020, 121 (131).

²²² Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

²²³ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 9 f.

²²⁴ BeckOK GG/Axer, Art. 14 GG Rn. 89.

²²⁵ Gröpl, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG, Art. 14 Rn. 63.

²²⁶ BVerfG NJW 2019, 3054 (3058 Rn. 66) m.w.N.

²²⁷ BVerfG NZM 2019, 676 (681 Rn. 67) m.w.N.

²²⁸ Wissenschaftlicher Dienst des BT, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 6.

Die bundesrechtlichen Regelungen zur bestehenden Mietpreisbremse könnten eine mögliche Alternative zum MietenWoG Bln darstellen, aufgrund dessen die Mietpreisbremse und der Berliner Mietendeckel denselben Zweck verfolgen; zudem ist in Berlin eine deutliche Senkung des Anstiegs der durchschnittlichen Mietspiegelmiete seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 zu verzeichnen.²²⁹ Weiterhin besteht in Berlin ein qualifizierter Mietspiegel i.S. d. § 558d BGB, sodass die Berliner Mietspiegeltabelle ausdifferenzierte Wertspannfelder ausweist, welche auf der Grundlage von Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche eine Wertspanne angeben, die für ein konkretes Objekt die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen kann.²³⁰ Der Landesgesetzgeber Berlin hält die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des BGB jedoch für nicht hinreichend wirksam.²³¹ Die Wirkungslosigkeit der bundesrechtlichen Mietpreisbremse in Berlin dürfte für die Zukunft zweifelhaft erscheinen, allerdings macht der Gesetzgeber insoweit von seinem Recht des Beurteilungs- und Prognosespielraums Gebrauch.²³²

(d) Angemessenheit

Die Grenzen der Zumutbarkeit müssen schließlich gewahrt sein.²³³ Es trifft den Gesetzgeber die Verpflichtung, die Belange des Gemeinwohls und die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers in einen gerechten Ausgleich sowie in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.²³⁴ Der Gesetzgeber verfügt bei der Abwägung dieser Belange, aufgrund der sich gegenüberstehenden grundrechtlich geschützten Positionen, über einen weiten Gestaltungsspielraum, der Prägung durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Verhältnisse erfährt.²³⁵ Berücksichtigung können dabei die jeweiligen Umstände und Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt finden.²³⁶ Je angespannter die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist, desto einschneidender können die Eingriffe gegenüber dem Vermieter sein, d.h. aber gleichzeitig auch, dass unter Umständen Mietpreisbindungen lediglich solange angemessen sind, wie eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt vorliegt.²³⁷ Der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers ist umso weiter, je stärker andere von der Nutzung fremden Eigentums abhängig sind, wobei dies besonders im Mietrecht von Bedeutung ist.²³⁸ Zur Deckung des Wohnbedarfs kann der Großteil der Bevölkerung nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten.²³⁹ Die Existenz privaten und privatwirtschaftlich nutzbaren Eigentums ist für die Gesellschaft hingegen die Grundlage einer Ordnung privater Initiative und privaten Interesses unter den Bedingungen einer dezentralisierten Wirtschaft.²⁴⁰ Ebenso gebietet es der gesetzgeberische Auftrag, soziale Gerechtigkeit und Kontrolle wirtschaftlicher Machtstellung

²²⁹ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 10 f.

²³⁰ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 11.

²³¹ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 1 vom 28.11.2019.

²³² *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 12.

²³³ *Gersdorf*, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, Rn. 309, 273.

²³⁴ BVerfGE 143, 246 (341 Rn. 268) m.w.N.

²³⁵ BVerfG NJW 2019, 3054 (3059 Rn. 74) m.w.N.

²³⁶ BVerfG NZM 2019, 676 (682 Rn. 74) m.w.N.

²³⁷ *Wissenschaftlicher Dienst des BT*, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 7.

²³⁸ *Antoni*, in: Hömig/Wolff, HK-GG, Art. 14 GG Rn. 12.

²³⁹ BVerfGE 89, 1 (6).

²⁴⁰ *Badura*, StaatsR, Kapitel C Die Grundrechte Rn. 84.

gegenüber den Nachteilen und Gefahren einer privatautonomen Eigentumsnutzung und Güterzuteilung zu gewährleisten.²⁴¹ Neben der Beachtung der Eigenart des vermögenswerten Guts oder Rechts, muss der Gesetzgeber auch die Bedeutung des vermögenswerten Guts oder Rechts für den Eigentümer beachten.²⁴² Nicht verkannt werden darf jedoch die Tatsache, dass das Eigentum dem einzelnen Eigentümer als materielle Sicherung seiner Lebensführung und seiner damit verbundenen wirtschaftlichen Unabhängigkeit sowie Freiheit dient.²⁴³ Allerdings verleiht Art. 14 GG keinen Anspruch auf die Erzielung der höchstmöglichen Rendite aus dem Eigentumsobjekt.²⁴⁴ Eine Überschreitung der von Art. 14 I GG gezogenen Grenzen liegt vor, sofern Regulierungen der Miethöhe dauerhaft zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Gefährdung der Substanz der Mietsache führen.²⁴⁵ Vor allem sind für die Kriterien der Schwere und Tragweite (Intensität) der Eigentumsbeschränkung zu berücksichtigen.²⁴⁶ Aus Gründen der Zumutbarkeit kann es geboten sein gesonderte Härte- und Ausnahmefälle sowie Übergangsregelungen im Sinne des Vertrauensschutzes zu regeln und einen finanziellen Ausgleich für die Abmilderung der rein wirtschaftlichen Belastung einer Regelung zu schaffen.²⁴⁷ Der Vertrauensschutz in den Bestand einer Position muss grundsätzlich ebenso gewährleistet sein.²⁴⁸ Allerdings muss gerade im sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des sozialen Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen gerechnet werden und das Vertrauen in den unveränderten Fortbestand einer günstigen Rechtslage kann nicht ohne weiteres bestehen.²⁴⁹

Lediglich anhand der einzelnen Regelungen lässt sich die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne beurteilen.²⁵⁰

(aa) Geltungsdauer und Anwendungsbereich

Die fünfjährige Befristung der Geltungsdauer des MietenWoG Bln muss jährlich in Bezug auf die Wohnungsnot überprüft werden, denn das Gesetz muss im Falle eines Wegfalls der Wohnungsnot im Umfang des Wegfalls unverzüglich – auch vor Ablauf der fünfjährigen Befristung – aufgehoben werden.²⁵¹

Zweifelhaft erscheint auch eine gesicherte Datenlage des Berliner Senats, die die empirische Absicherung der Notsituation des Mietwohnungsmarktes in Berlin gewährleistet.²⁵² Das MietenWoG Bln gilt pauschal im gesamten Stadtgebiet von Berlin und ist trotz

²⁴¹ *Badura*, StaatsR, Kapitel C Die Grundrechte Rn. 84.

²⁴² *Kingreen/Poscher*, Grundrechte, Rn. 1080, 1082.

²⁴³ *Badura*, StaatsR, Kapitel C Die Grundrechte Rn. 84.

²⁴⁴ BVerfGE 71, 230 (250).

²⁴⁵ BVerfG NZM 2019, 676 (681 Rn. 69) m.w.N.

²⁴⁶ *Gröpl*, in: *Gröpl/Windthorst/v. Coelln*, StuKo GG, Art. 14 Rn. 65.

²⁴⁷ *Michael/Morlok*, Grundrechte, Rn. 704.

²⁴⁸ BVerfGE 45, 142 (168) m.w.N.

²⁴⁹ BVerfGE 71, 230 (252).

²⁵⁰ *Tietzsch*, WuM 2020, 121 (126).

²⁵¹ *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 14.

²⁵² *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 14.

der in § 5 MietenWoG Bln niedergeschriebenen Berücksichtigung der Wohnlage in Hinblick auf die verfassungsrechtliche Rechtfertigungslast problematisch, denn die Erfordernis der Regulierung der Miethöhe fällt je nach Wohnlage in einer so großen und ausdifferenzierten, vielfältigen Stadt wie Berlin unterschiedlich aus und dürfte vor diesem Hintergrund für Gesamtberlin nicht geeignet sein, die verfassungsrechtliche Rechtfertigungslast zu erfüllen.²⁵³ Im Rahmen der Mietpreisbremse sorgte der Bundesgesetzgeber hingegen mithilfe des § 556d II BGB für eine verfassungsrechtliche Absicherung, die nicht über das nach dem gesetzgeberischen Zielen gebotene Maß hinausgeht, denn diese Norm ermächtigt die Landesregierungen die relevanten Gebiete durch Rechtsverordnungen zu bestimmen, sodass lediglich in bestimmten Gebieten die Regelungen wirksam werden.²⁵⁴

Dem Gesetzesentwurf vorangegangene verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich des Unterfallens von umfassend sanierten Eigentumsobjekten in den Anwendungsbereich des Gesetzes,²⁵⁵ sind durch die mittlerweile erfolgte Gleichstellung der Neubauten – die ab dem 01. Januar 2014 bezugsfertig sind – und den umfassend sanierten Eigentumsobjekten (§ 1 I Nr. 3 MietenWoG Bln), nicht mehr gegeben.

Genossenschaftswohnungen sind nicht vom Anwendungsbereich des Berliner Mietendeckels ausgenommen, wobei dies aufgrund der Sonderkonstellation geboten wäre, denn die Nutzer einer genossenschaftlichen Wohnung sind nicht Mieter im herkömmlichen Sinne, sondern zugleich Genossenschaftsmitglieder, die durch ihre verbandsrechtliche Sonderstellung selbst über die Höhe der Nutzungsentgelte mitentscheiden können.²⁵⁶

Nicht geregelt ist, ob die mögliche Nutzungsänderung (z.B. von Gewerbe zu Wohnen) eine erstmalige Bezugsfertigkeit bedeutet.²⁵⁷ Allerdings ist von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum i.S. d. § 4 MietenWoG Bln auszugehen, sofern die Nutzung der Räume von Gewerbe zu Wohnen geändert wurde,²⁵⁸ sodass angenommen werden kann, dass solche Räume grundsätzlich in den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallen.²⁵⁹

(bb) Mietenstopp

Die Stichtagsregelung (18. Juni 2019) des § 3 I, II MietenWoG Bln bezieht sich im Rahmen des Mietenstopps auf Mieterhöhungen und könnte aufgrund der Anknüpfung an einen in der Vergangenheit liegenden Stichtag (Rückwirkung) verfassungsrechtlich problematisch sein, denn der Mietenstopp begünstigt einerseits die Mieter und belastet jedoch die Vermieter.²⁶⁰ Bei der Rückwirkung geht es um die Rechtssicherheit und den

²⁵³ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39 f.).

²⁵⁴ BVerfG NZM 2019, 676 (682 Rn. 77, 80).

²⁵⁵ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 16, 21.

²⁵⁶ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 15.

²⁵⁷ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (222).

²⁵⁸ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 28 vom 28.11.2019.

²⁵⁹ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (222).

²⁶⁰ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 21.

Vertrauensschutz.²⁶¹ Grundsätzlich soll der Einzelne auf die Rechtslage vertrauen können, die dieser seinem Handeln zugrunde gelegt hat, ohne dass die Rechtslage rückwirkend geändert wird, denn das einschlägige Grundrecht ist verletzt, sofern das Gesetz eine grundrechtlich geschützte Rechtsposition in unzulässiger Weise rückwirkend ändert.²⁶² Unterschieden wird zwischen der „echten“ und der „unechten“ Rückwirkung.²⁶³

Die „echte“ Rückwirkung ist grundsätzlich verfassungsrechtlich unzulässig und liegt vor, sofern der von der jeweiligen Norm betroffene Sachverhalt bereits im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens vollständig abgeschlossen war.²⁶⁴ Grundsätzlich schutzwürdig ist das Vertrauen des Betroffenen, dass der tatsächlich abgeschlossene Sachverhalt ebenso rechtlich abgeschlossen ist.²⁶⁵ Die Zulässigkeit und damit das Zurückstehen des Vertrauensschutzes ist ausnahmsweise gegeben, sofern zwingende Gründe des Gemeinwohls die Rückwirkung erfordern, eine unklare Rechtslage durch die rückwirkende Norm bereinigt werden soll, die betroffene Rechtsstellung einen Vertrauensschutz nicht genießt oder ein Vertrauen in den Fortbestand nicht begründet war.²⁶⁶ Das schutzwürdige Vertrauen in die geltende Rechtslage entfällt bereits dann, sofern der Betroffene mit einer Neuregelung ernsthaft rechnen musste.²⁶⁷ Die „unechte“ Rückwirkung ist hingegen grundsätzlich nicht unzulässig und liegt vor, sofern eine gesetzliche Regelung in einen begonnenen, jedoch noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt einwirkt.²⁶⁸ Für die „unechte“ Rückwirkung ist allerdings Voraussetzung, dass der bewirkte Grundrechtseingriff sich als verhältnismäßig erweist.²⁶⁹ Durch Abwägung – der Dringlichkeit und des Gewichts der die Rechtsänderung rechtfertigenden Gründe mit dem enttäuschten Vertrauen des Betroffenen – ist die Grenze der Zumutbarkeit zu bestimmen, sodass die „unechte Rückwirkung“ bei Überwiegen des Vertrauens des Betroffenen unzulässig ist.²⁷⁰ Nicht durchweg eindeutig ist die Unterscheidung zwischen „echter“ und „unechter“ Rückwirkung.²⁷¹

Unter formeller Betrachtung liegt eine „unechte“ Rückwirkung vor, denn die gesetzlichen Regelungen greifen frühestens mit Inkrafttreten des Gesetzes, sodass der Mietenstopp erst ab diesem Zeitpunkt Änderungen der Miethöhe begrenzt.²⁷² Jedoch erfolgt eine Begrenzung der Freiheit des Vermieters materiell mit rückwirkendem Gehalt, denn die Stichtagsregelung bestimmt die zulässige Miethöhe in der Sache nach einem Zeitpunkt, der bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes liegt, sodass die entsprechende Rechtfertigung für eine „echte Rückwirkung“ vonnöten ist.²⁷³ Das „Verbot“ des § 3 MietenWoG Bln hat die Nichtigkeit von Vereinbarungen (§ 134 BGB) zur Folge, sodass der Mieter nach dem Bereicherungsrecht ohne Rechtsgrund gezahlte Miete zurückverlangen kann.²⁷⁴

²⁶¹ Koriath, StaatsR I, Rn. 210.

²⁶² Kingreen/Poscher, Grundrechte, Rn. 367.

²⁶³ BVerfGE 135, 1 (13 Rn. 37) m.w.N.

²⁶⁴ BVerfGE 127, 1 (16 f.).

²⁶⁵ Koriath, StaatsR I, Rn. 214.

²⁶⁶ BVerfGE 45, 142 (173 f.) m.w.N.

²⁶⁷ BVerfGE 145, 20 (98 Rn. 199) m.w.N.

²⁶⁸ BVerfGE 127, 1 (17) m.w.N.

²⁶⁹ BVerfGE 95, 64 (86).

²⁷⁰ Schmidt, StaatsorganisationsR, Rn. 298.

²⁷¹ Degenhart, StaatsR I, Rn. 400.

²⁷² Grzeszick, ZRP 2020, 37 (41).

²⁷³ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (41) m.w.N.

²⁷⁴ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 25 vom 28.11.2019.

Dies spricht für eine „echte“ Rückwirkung, aufgrund dessen für abgeschlossene Vereinbarungen neue Rechtsfolgen angeordnet werden.²⁷⁵ Die überhöhte Miete soll nicht zur Gesamtnichtigkeit des Mietverhältnisses oder zur Gesamtnichtigkeit der Vereinbarung über die Höhe der Miete führen, sondern die Nichtigkeit soll lediglich den überhöhten Teil der Miete betreffen.²⁷⁶

Möglicherweise ist der Fortbestand der Rechtslage nicht mehr länger geschützt, denn besonders im sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des sozialen Mietrechts ist mit häufigen Gesetzesänderungen zu rechnen und es kann nicht an den Fortbestand einer für den betroffenen Vermieter günstigen Rechtslage vertraut werden.²⁷⁷ Fraglich ist aber, auf welchen konkreten Zeitpunkt abzustellen ist.²⁷⁸ Zur Verhinderung von Ankündigungs- und Mitnahmeeffekten wurde bereits eine Anknüpfung an einen früheren Zeitpunkt als den des Gesetzesbeschlusses als zulässig erachtet.²⁷⁹ Dem Gesetzgeber kommt ein beträchtlicher Einschätzungsspielraum für die Beurteilung zu, ab welchem Zeitpunkt die Wirkung der Ankündigung einer Gesetzesänderung den Gesetzeszweck durchkreuzt.²⁸⁰ Der bloße Verweis auf die öffentliche Debatte und einer nicht weiter hinterlegten Behauptung von möglichen Mitnahme- bzw. Vorholeffekten erscheinen der verfassungsrechtlich gebotenen Rechtfertigungslast der erforderlichen Darlegung des Gesetzgebers nicht zu genügen.²⁸¹ Ein Zeitraum von drei Monaten im Zusammenhang mit dem Stichtag wurde in der Vergangenheit nicht beanstandet.²⁸² Selbst bei einer zügigen Bearbeitung mussten bis zur Verabschiedung des MietenWoG Bln zahlreiche Monate vergehen.²⁸³ Der Zeitraum erstreckt sich vorliegend auf über ein halbes Jahr zwischen dem Stichtag und der gültigen Endfassung des MietenWoG Bln. Dieser lange Zeitraum kann hingegen nicht mehr gedeckt sein. Im Übrigen bezieht sich der Stichtag (18. Juni 2019) auf das Eckpunktepapier, das aber bereits bedeutsame Abweichungen zum späteren Referentenentwurf aufweist, sodass der Vertrauensschutz frühestens durch den Senatsbeschluss zu einem ausformulierten Gesetzesentwurf entfallen kann.²⁸⁴ Bei einem allgemeinen Vergleich des Gesetzesentwurfes²⁸⁵ mit der Endfassung des MietenWoG Bln²⁸⁶, stellt man im Übrigen weitere ergangene Änderungen fest. Die Staffelmiete dient der langfristigen Planung der Refinanzierung und die Parteien verlassen sich auf eine anfänglich niedrig vereinbarte Miete mit Staffelerhöhung, sodass bei bestehenden Mietverhältnissen, in denen eine Staffel- oder Indexmiete vor dem 18.06.2019 vereinbart wurde, eine Rechtsposition schon vor Wegfall des Vertrauensschutzes geschaffen

²⁷⁵ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 23.

²⁷⁶ *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (225).

²⁷⁷ BVerfGE 71, 230 (252).

²⁷⁸ *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (231).

²⁷⁹ BVerfG NJW 1998, 1547 (1548 f.).

²⁸⁰ BVerfGE 95, 64 (89) m.w.N.

²⁸¹ *Grzeszick*, ZRP 2020, 37 (41).

²⁸² BVerfGE 95, 64 (89).

²⁸³ *Tietzsch*, WuM 2020, 121 (128).

²⁸⁴ *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 14 m.w.N.

²⁸⁵ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 7 - 13 vom 28.11.2019.

²⁸⁶ Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) v. 11.02.2020, GVBl., S. 50.

wurde, die nachträglich beseitigt werden soll durch die Rückwirkung.²⁸⁷ Aus den zuvor genannten Gründen ist die Rückwirkung bei bestehenden Mietverhältnissen (einschließlich Staffel- und Indexmieten) zum Stichtag des 18. Juni 2019 verfassungsrechtlich nicht zulässig.

Der Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) sorgt allgemein durch die Einfrierung der Mieten in Bestandsverhältnissen für eine vollständige Suspendierung des im BGB vorgesehenen Rechts der (schrittweisen) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete i.S. d. § 558 BGB und ist sehr schwerwiegend, sodass zur Rechtfertigung dieser Entziehung der Rechtspositionen die öffentlichen Interessen bei der Abwägung überwiegen müssen.²⁸⁸

Übermäßig belastet werden Eigentümer, die bisweilen deutlich unter der marktüblichen bzw. möglichen Miethöhe geblieben sind, denn der Mietenstopp führt dazu, dass Eigentümer bzw. Vermieter an einer solch geringen Miete festhalten werden, trotzdem dies zur Erreichung des Gesetzeszwecks ebenfalls nach Einschätzung des Gesetzgebers nicht notwendig ist, weil bei einer höheren Miete diese nach den Vorschriften des Gesetzes auf einem deutlich höheren Niveau reduziert bzw. gestoppt wird.²⁸⁹ Für die Wiedervermietung existiert daher eine Ausnahme-Regelung in § 3 III MietenWoG Bln, der eine höhere Miete bei einer modernen Ausstattung (zwei der fünf Merkmale aus § 6 III MietenWoG Bln) ermöglicht, indem moderate Erhöhungen (max. um 1 EUR/qm, und höchstens auf 5,02 EUR/qm) möglich sind.²⁹⁰ Allerdings begrenzt die Ausnahme-Regelung des § 3 III MietenWoG Bln die Miethöhe pauschal auf 5,02 EUR/qm und zugleich gestattet der Landesgesetzgeber Mietobergrenzen von maximal 9,80 EUR/qm, sodass die gesetzlichen Regelungen zum Mietenstopp zu einem Zurückbleiben von bis zu knapp 50 Prozent führen und diese Tatsache nicht zur Erreichung des Gesetzeszwecks hinreichend geboten oder sonst zu rechtfertigen ist.²⁹¹

Verkannt wird zudem der besondere Eigentumsschutz durch Gleichbehandlung aller Vermieter, gleichgültig davon, ob diese aus der vertraglichen Überlassung des Wohneigentums durch Nutzung Anderer einen Ertrag erzielen wollen, der zur finanziellen Grundlage der eigenen Lebensgestaltung beiträgt.²⁹²

Vor dem Hintergrund der möglichen Gefahr von Verlusten aus der Vermietung für den Eigentümer, muss die allgemeine Preissteigerung (Inflation) – und ggf. auch der Anstieg der Instandhaltungskosten im Baugewerbe sowie anderweitige mit dem Grundeigentum verbundene Kosten – in Form von Mieterhöhungen ausgeglichen werden können.²⁹³ Die Inflationsrate findet jährlich ab 2022 im Rahmen des Mietenstopps begrenzt auf maximal 1,3 Prozent Berücksichtigung (§ 3 IV MietenWoG Bln). Der Ausgleich unterliegt ebenso der Begrenzung der absoluten Mietobergrenze nach § 6 MietenWoG Bln, sodass dem Mietenstopp gegenüber – selbst bei der Vorlage eines vollständigen Inflationsausgleich – erhebliche grundrechtliche Bedenken bestehen.²⁹⁴

²⁸⁷ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (223, 231).

²⁸⁸ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 15.

²⁸⁹ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

²⁹⁰ Tietzsch, WuM 2020, 121 (128).

²⁹¹ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

²⁹² Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 16.

²⁹³ Wissenschaftlicher Dienst des BT, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 8.

²⁹⁴ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (223).

Der Inflationsausgleich kann den übermäßigen Eingriff in die Rechte des Vermieters nicht ausgleichen.²⁹⁵ Eine jährliche Steigerung von pauschalen 1,3 Prozent erscheint jedoch nicht gerechtfertigt und verstößt gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.²⁹⁶

Die Berliner Lösung der unterschiedslosen sowie pauschalen Erfassung von sämtlichen Bestandsverhältnissen und allen hiervon betroffenen Gruppen der Vermieter (Kleine-/mittelständige Privatvermieter und Wohnungskonzernen) und Mieter (Leistungsschwache und Leistungsstarke), die keinerlei Differenzierung bezüglich der Leistungsfähigkeit kennt, erscheint vor der Argumentation der sozialen Wohnungspolitik als nicht sachgerecht und dies führt nicht zu einem angemessenen Ausgleich der sich widerstreitenden Interessen.²⁹⁷

(cc) Mietobergrenzen

Für die Mietobergrenzen kennzeichnend ist insbesondere die Mietentabelle aus § 6 I MietenWoG Bln, die Mietpreise von 3,92 EUR/qm bis zu 9,80 EUR/qm anhand der Kriterien der erstmaligen Bezugsfertigkeit der Wohnung (Alters) und der Ausstattung gestattet. Höhere Mietpreise sind im Fall von Ein- und Zweifamilienhäusern (§ 6 II MietenWoG Bln), einer „modernen“ Ausstattung (§ 6 III MietenWoG Bln), bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 7 MietenWoG Bln) und durch die Härtefallklausel (§ 8 MietenWoG Bln) möglich.

Die Wirtschaftlichkeit der Wohnung wird regelmäßig durch eine Miete sichergestellt, die sich am örtlichen Markt orientiert.²⁹⁸ Die bereits angesprochene Orientierung am Mietpiegel von 2013 ist besonders gravierend bei den Mietobergrenzen, denn diese grundsätzliche Entkopplung vom freien Markt wird versucht über eine Hochrechnung der Mietpiegelwerte von 2013 auf 2019 einzufangen und basiert auf Grundlage der Reallohnentwicklung, die jedoch deutlich hinter der Marktentwicklung zurückblieb, und außerdem selbst die Unterhaltung und Errichtung von Wohngebäuden maßgeblichen Kosten nicht ausreichend repräsentiert.²⁹⁹ Dies ist im Ergebnis marktfern bzw. marktfremd, denn die Indexierung ist nicht geeignet, die grundsätzliche Entkopplung vom freien Markt einzufangen oder zu korrigieren.³⁰⁰

Zudem erscheint der Umstand, dass in § 5 I, III MietenWoG Bln die „Wohnlagezuordnung“ mittels einer Verordnung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung vorbehalten bleibt, für den Vermieter wenig transparent.³⁰¹

Die in § 6 MietenWoG Bln mittels Mietentabelle vorgesehenen Obergrenzen der Miete stellen eine Differenzierung nach erstmaliger Bezugsfertigkeit und der Wohnungsaus-

²⁹⁵ Heusch, NZM 2020, 357 (365).

²⁹⁶ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 15.

²⁹⁷ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 13, 16 f.

²⁹⁸ BVerfG NZM 2019, 676 (683 Rn. 83) m.w.N.

²⁹⁹ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (40).

³⁰⁰ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (40).

³⁰¹ Selk, NZM 2020, 342 (343).

stattung dar, wobei der Landesgesetzgeber Berlin verkannt hat, das Kriterium der Wohnungsgröße zu berücksichtigen.³⁰² Das hat zur Folge, dass deutlich teurere kleinere Wohnungen, die gerade in Ballungszentren häufiger nachgefragt sind, somit ohne erkennbare Begründung großen Wohnungen mietpreislich gleichgestellt werden.³⁰³ Ein gewichtiger Eingriff in die Eigentumsverwertungsmöglichkeit des Vermieters zeigt sich aufgrund der Unterschiedlichkeit einer mit wenigen Merkmalen ausgestatteten Mietentabelle (§ 6 I MietenWoG Bln) im Vergleich zu einem ausdifferenzierten qualifizierten Mietspiegel der Mietpreisbremse.³⁰⁴ Man könnte annehmen, dass die Ausarbeitung der Mietentabelle mit wenigen Merkmalen der Vereinfachung der Darstellung für die Mieter dient,³⁰⁵ jedoch ist diese Annahme gerade deshalb ein Trugschluss, weil der Berliner Mietendeckel insgesamt ein ziemlich kompliziertes Konstrukt ist, welches dem Mieter zur alleinigen Ermittlung der zulässigen Miete wohl kaum nützlich sein dürfte.

Ein Widerspruch in sich – von einer „modernen“ Wohnung zu sprechen – liegt beispielsweise dann vor, sofern ohne Weiteres drei von fünf Kriterien einer modernen Ausstattung (z.B. Einbauküche, hochwertiger Bodenbelag und Sanitärausstattung) in einer Wohnung mit Bad, aber ohne Sammelheizung (z.B. Altbau bis Baualter 1964) vorhanden sind und jedoch auch noch andere Kriterien wie veraltete, wärmeenergiedurchlässige Holzfenster hinzukommen, sodass nicht von einer „modernen“ Wohnung die Rede sein kann.³⁰⁶ Eine Einbauküche soll gem. § 6 III Nr. 2 MietenWoG Bln zu einer modernen Ausstattung zählen. Dem Kriterium „Einbauküche“ fehlt allerdings ein Attribut, wie „modern“ oder „hochwertig“, denn damit könnte der Vermieter eine veraltet abgenutzte Küche mit alten Technikgeräten zur Verfügung stellen, ohne dass der zuvor beschriebene Fall etwas mit „modern“ zu tun hat.³⁰⁷ Fraglich ist auch der Umgang mit der Umrüstung von teils alten Bestandteilen/Geräten auf Neue.³⁰⁸ Zu einer „modernen“ Ausstattung zählt auch ein hochwertiger Bodenbelag gem. § 6 III Nr. 4 MietenWoG Bln. Die Vorlage des Kriteriums ist besonders fraglich in Bezug auf die in der Wohnung bedeckten Fläche mit dem „hochwertigen“ Bodenbelag, denn es ist denkbar, dass lediglich eine Teilausstattung mit dem vorliegenden Kriterium ausreicht.³⁰⁹

Weitreichende Folgen bestehen zudem für Vermieter, die den Wohnraum selbst nutzen und durch eine Finanzierung für die Ermittlung des Beleihungswertes die fiktiv erzielte Miete zugrunde gelegt wird, die nun aufgrund der eingeführten Mietobergrenze sinkt, sodass auch der Beleihungswert sinkt und von nun an zusätzliche Sicherheiten vom Finanzierungsinstitut gefordert werden, die dem Darlehensgeber ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht einräumen.³¹⁰

³⁰² Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (222).

³⁰³ Selk, NZM 2020, 342 (343).

³⁰⁴ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 26.

³⁰⁵ Tietzsch, WuM 2020, 121 (129).

³⁰⁶ Selk, NZM 2020, 342 (344).

³⁰⁷ Selk, NZM 2020, 342 (344).

³⁰⁸ Selk, NZM 2020, 342 (344).

³⁰⁹ Selk, NZM 2020, 342 (344).

³¹⁰ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 29.

(dd) Modernisierung

Im angemessenen Umfang müssen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.³¹¹ Solche werden durch § 7 MietenWoG Bln um maximal 1 EUR/qm über die zulässige Miete gem. §§ 3, 6 MietenWoG Bln berücksichtigt.

Anzumerken ist, dass hinsichtlich der Möglichkeiten der Erhöhungen wegen Modernisierungen eine enge Begrenzung nach Grund, Häufigkeit und Höhe – die deutlich enger als bei § 556d BGB ist – vorgenommen wurde.³¹² Anders als § 7 MietenWoG Bln werden von § 555b BGB tatbestandlich mehr Modernisierungsmaßnahmen umfasst (z.B. bauliche Veränderungen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen gem. § 555b Nr. 4 BGB).³¹³ Die Vorschrift des § 7 MietenWoG Bln kollidiert mit den §§ 559 ff. BGB aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit zur Mieterhöhung und eines weniger umfangreichen Katalogs der Modernisierungsmaßnahmen.³¹⁴ Des Weiteren ist ungewiss, wieso § 7 MietenWoG Bln lediglich einmal auf die Durchführung der Maßnahme und auf die einmalige Erhöhung abstellt.³¹⁵ Unklar ist das Verhältnis zu der bundesrechtlichen Vorschrift des § 555b BGB, der die Umlage von jährlich 8 % der Modernisierungskosten möglich macht, denn § 7 I 1 MietenWoG Bln deckt sich nicht mit dieser und es fehlt an einem Verweis auf § 555b BGB.³¹⁶ Mieter können teils nach umfangreich erfolgter Modernisierung ihre neue Miethöhe nicht mehr aufbringen und sind zur Aufgabe ihrer Wohnungen gezwungen.³¹⁷ Dem Vermieter muss es dennoch möglich sein die Kosten der Modernisierung, die dieser zwecks Wertstabilität durchführt, in angemessenem Umfang umlegen zu können. Denkbar sind zudem mehrfach Modernisierungen, die aber an der Mieterhöhungsmöglichkeit um höchstens 1 EUR/qm nichts ändern können und das Gesetz lässt offen, wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung auch z.B. nur bei einer kleineren und kostengünstigen Modernisierung berechnet wird.³¹⁸ Auslegungskriterien erhält der Normanwender keine und der Verweis auf das BGB fehlt, sodass die Norm nicht hinreichend bestimmt ist und zudem durch die bußgeldrechtliche Konsequenz nach § 11 I Nr. 5 MietenWoG Bln Ungemach droht.³¹⁹

(ee) Flächenberechnung

Der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) enthält keinerlei Definition zur „Quadratmeter Wohnfläche“ und sorgt damit auch wiederholt in Hinblick auf die bußgeldrechtlichen Konsequenzen (§ 11 MietenWoG Bln) für Probleme, denn für den Normanwender ist die Ermittlung bzw. die Berechnung der Wohnfläche nach Angabe der Quadratmeteranzahl – z.B. von Dachschrägen und Außenbereichen – unklar.³²⁰ Eine Übertragung bzw. ein

³¹¹ *Wissenschaftlicher Dienst des BT*, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 8.

³¹² *Grzeszick*, ZRP 2020, 37 (40).

³¹³ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 20.

³¹⁴ *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 16.

³¹⁵ *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (223).

³¹⁶ *Selk*, NZM 2020, 342 (345).

³¹⁷ *Tietzsch*, WuM 2020, 121 (130).

³¹⁸ *Selk*, NZM 2020, 342 (345).

³¹⁹ *Selk*, NZM 2020, 342 (345 f.).

³²⁰ *Selk*, NZM 2020, 342 (346).

Verweis auf die zivilrechtlich entwickelte Rechtsprechung der §§ 535, 536, 558 BGB zur „Wohnfläche“ dürfte sich für den Landesgesetzgeber Berlin verbieten, aufgrund dessen dieser sich auf die Einschlägigkeit des „öffentlich-rechtlichen Mietpreisrechts“ beruft.³²¹

(ff) Härtefallklausel

Die Härtefallregelung findet sich in § 8 MietenWoG Bln wieder und ermächtigt die Investitionsbank Berlin auf Antrag eines Vermieters eine höhere Miete als die nach §§ 3 bis 6 zulässige Miete zu genehmigen, sofern dies aus Gründen erforderlich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen. Zudem werden einige Beispiele in § 8 I MietenWoG Bln aufgezählt, die im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen. § 8 II MietenWoG Bln hingegen regelt die unbillige Härte, die bei dauerhaften Verlusten bzw. einem Substanzverlust der maßgeblichen Wirtschaftseinheit vorliegt. Die Begriffe der Substanzgefährdung und des Verlustes sind dort ebenfalls näher definiert. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird zudem ermächtigt maßgebliche Kriterien für einen Härtefall durch Rechtsverordnung festzulegen, vgl. § 8 III MietenWoG Bln.

Ausnahmen von der Mietpreisbindung werden durch entsprechende Regelungen der Härtefälle kreiert, um eine Substanzverletzung zu verhindern.³²² Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, hat der Gesetzgeber die Begriffe Substanzgefährdung und des Verlustes zwar näher definiert, jedoch dürfte die Überantwortung der näheren Festlegung der für den Härtefall maßgeblichen Kriterien auf die zuständige Senatsverwaltung für das Wohnungswesen nur schwer damit in Deckung zu bringen sein, dass die wesentlichen Entscheidungen vom Gesetzgeber selbst zu treffen sind, sodass auch die Bestimmung der Grenze der dem Eigentümer auferlegten Mietpreisbindung zu den wesentlichen Entscheidungen gehört.³²³ Der Gesetzgeber muss die Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer Eigentumsbeschränkung (Art. 14 I 2 GG) hinreichend bestimmt selbst regeln, sodass die Ermächtigung an den Ordnungsgeber den verfassungsrechtlichen Anforderungen und insbesondere den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen nicht genügt.³²⁴ Des Weiteren fehlt nicht nur der zum Verordnungserlass ermächtigten Verwaltung, sondern auch dem Eigentümer an den nötigen, hinreichend bestimmten Vorgaben für die Frage, ob die gesetzlich verlangten Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen, denn der Gesetzgeber regelt eine pauschale Gegen Ausnahme für Gründe, welche im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen und nennt im Zuge dieser Gegen Ausnahme nur wenige, nicht abschließend aufgezählte Beispiele.³²⁵ Im Fall der Beurteilung einer „unbilligen Härte“ handelt es sich um einzelfallabhängige Entscheidungen, die unter allen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten berücksichtigt werden müssen.³²⁶ Angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung und der Auswirkungen auf ggf. längerfristige Investitionsplanungen sowie der Rückwirkung des Gesetzes, spricht vieles für die Vorlage einer Ermessensreduzierung.³²⁷ Der Härtefallklausel

³²¹ Selk, NZM 2020, 342 (346).

³²² Wissenschaftlicher Dienst des BT, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 8.

³²³ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

³²⁴ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 18.

³²⁵ Grzeszick, ZRP 2020, 37 (39).

³²⁶ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 35 vom 28.11.2019.

³²⁷ Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217 (224).

sel fehlt eine (kurze) Frist für die Entscheidung in einem beschleunigten Verfahren, trotzdem man dem Landesgesetzgeber eine Frist von zwei Monaten für einen Entscheidungsrahmen nahegelegt hat.³²⁸ Die Härtefallregelung, deren Anwendung der Exekutiven überlassen wird, kann den übermäßigen Eingriff in die Rechte des Vermieters nicht ausgleichen.³²⁹

(gg) Ordnungswidrigkeiten und Stellung der Behörden

§ 11 II MietenWoG Bln lässt bußgeldrechtliche Konsequenzen von bis zu 500.000 EUR bei einer Ordnungswidrigkeit i.S. d. § 11 I MietenWoG Bln zu. Unklare Kriterien des MietenWoG Bln (z.B. das Vorliegen einer „modernen“ Ausstattung) können den Vermieter u.U. die tatsächliche Rechtslage verkennen lassen und sind durch die bußgeldrechtlichen Konsequenzen belastet.³³⁰ Den Behörden werden weitreichende Befugnisse („alle Maßnahmen, die zur Durchsetzung erforderlich sind“) durch die Generalklauseln eingeräumt, vgl. dazu §§ 2 II, 5 II MietenWoG Bln. Die vorherige Absenkungsregelung der zuständigen Senatsverwaltung auf Antrag des Mieters (§ 5 I, II MietenWoG Bln) ist im Gegensatz zur jetzigen Endfassung des Berliner Mietendeckels dahingehend abgeändert worden, dass die Senatsverwaltung jetzt ermächtigt ist von Amts wegen alle notwendigen Maßnahmen zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten zu treffen.³³¹

Die vorherige Fassung bedürfte durch solch eines intensiven Eingriffs nach der Wesentlichkeitstheorie einer ausdrücklichen Eingriffsgrundlage, die jedoch nach Änderung des Wortlauts als nicht mehr gegeben angesehen werden kann.³³² Dem ist jedoch nicht so, denn die Umformulierung räumt der Senatsverwaltung durch die jetzige geltende Generalklausel mehr Befugnisse ein, indem diese sogar eine Absenkung kraft Gesetzes und nicht mehr lediglich durch Antrag des Mieters möglich macht, sodass die zur vorherigen Fassung des § 5 MietenWoG Bln gefundenen Ergebnisse für diese gewählte Konstruktion gleichermaßen angenommen werden können.³³³ Bei der vorherigen Fassung handelte es sich um einen Entzug oder Teilentzug privatrechtlicher Ansprüche, der zwar eine Inhalts- und Schrankenbestimmung (Art. 14 I 2 GG) und keine Enteignung (Art. 14 III GG) darstellt, jedoch der Schwere des Eingriffs nach einer (Teil-) Enteignung nahezu äquivalent ist, sodass hierfür überragende Gründe des Allgemeinwohls den Belangen Privater überwiegen müssen, die aufgrund der zuvor aufgezeigten Gründe der Unverhältnismäßigkeit des Mietenstopps fehlen.³³⁴

Die gewählten gesetzgeberischen Instrumentarien des Mietenstopps und der Mietobergrenzen sind selbst durch Ausnahme- und Härtefallregelungen aus den zuvor dargelegten Gründen im Ergebnis nicht verhältnismäßig und führen zur materiellen Verfassungswidrigkeit.

³²⁸ *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019, S. 11 f.

³²⁹ *Heusch*, NZM 2020, 357 (365).

³³⁰ *Selk*, NZM 2020, 342 (345).

³³¹ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 9 vom 28.11.2019.

³³² *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (225).

³³³ *Heusch*, NZM 2020, 357 (365).

³³⁴ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 19 f.

c) Ergebnis der Eigentumsgarantie (Art. 14 I GG)

Die materielle Verfassungswidrigkeit auslösenden unverhältnismäßigen Eingriffe in die Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums sind somit nicht mit Art. 14 I 1 GG vereinbar.

2. Gleichheitsgebot (Art. 3 I GG)

Zudem könnte der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 I GG verletzt sein. Neben der Beachtung der willkürfreien Anwendung des Gleichheitssatzes bei der Anwendung des Gesetzes durch die Judikative und Exekutive (Rechtsanwendungsgleichheit als Gleichheit vor dem Gesetz) muss zudem ebenso die Legislative den Gleichheitssatz bei Erlass von Gesetzen beachten (Rechtsetzungsgleichheit als Gleichheit des Gesetzes).³³⁵ Im Gegensatz zu der dreistufigen Prüfung der Freiheitsrechte (Schutzbereich, Eingriff und Rechtfertigung) wird der Gleichheitssatz zweistufig geprüft (Vorliegen einer Ungleichbehandlung und Rechtfertigung).³³⁶

a) Rechtlich relevante (Un)gleichbehandlung

Die Rechtsgleichheit ist das Schutzgut des Art. 3 I GG.³³⁷ Die Legislative als Normgeber hat die Gleichbehandlung von wesentlich Gleichem und die Ungleichbehandlung von wesentlich Ungleichem zu beachten.³³⁸ Verboten ist also die Ungleichbehandlung wesensmäßig gleicher Tatbestände und die Gleichbehandlung wesensmäßig ungleicher Tatbestände.³³⁹ Auf dieser Prüfungsstufe wird durch Filterfunktion untersucht, ob eine bestehende Ungleichheit rechtlich relevant und rechtlich bedingt ist, d.h. es muss zunächst einmal eine Vergleichsgruppe bzw. ein Vergleichsfall gefunden werden, die/der mit dem Ausgangsfall vergleichbar ist, dass diese eine rechtliche anzuerkennende Gemeinsamkeit aufweisen.³⁴⁰ Für die zu vergleichenden Tatbestände erfolgt eine wertende Beurteilung.³⁴¹ Anhand des Vergleiches der Rechtsfolgen beurteilt sich, ob zunächst zwei Gegenstände ungleich oder gleich behandelt werden.³⁴²

aa) Vermieter mit gemäßigten Mietpreisen

Durch die eingeschränkten Erhöhungsmöglichkeiten des Mietenstopps erfolgt eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem, denn Vermieter, die bisweilen gemäßigte Mietpreise verlangt haben und Vermieter, die den höchstmöglichen Mietpreis nach den Vorschriften des BGB verlangt haben, werden gleichbehandelt.³⁴³

³³⁵ Schmidt, Grundrechte, Rn. 323.

³³⁶ Sodan, in: Sodan, GG-Kommentar, Art. 3 GG Rn. 2.

³³⁷ Ipsen, StaatsR II, Rn. 799.

³³⁸ BVerfGE 132, 72 (81) m.w.N.

³³⁹ Hufen, StaatsR II, § 39 Rn. 5.

³⁴⁰ Michael/Morlok, Grundrechte, Rn. 787.

³⁴¹ Badura, StaatsR, Kapitel C Die Grundrechte Rn. 47.

³⁴² BeckOK GG/Kischel, Art. 3 GG Rn. 15.

³⁴³ Papier, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 31.

bb) Finanzielle Grundlage der eigenen Lebensgestaltung

Ungeachtet dessen, ob die Vermietung der finanziellen Grundlage der eigenen Lebensgestaltung dient oder nicht, werden alle Vermieter gleichbehandelt, sodass eine weitere Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem erfolgt.³⁴⁴

cc) Erfassung des gesamten Stadtgebiets von Berlin

Weiterhin bezieht sich das MietenWoG Bln pauschal auf das ganze Stadtgebiet Berlins und insbesondere im Rahmen der Mietobergrenzen wird der zentrale preisbildende Faktor der Lage nicht berücksichtigt, sondern dieser findet lediglich bei der Bestimmung der Kappungsgrenze Berücksichtigung.³⁴⁵ Demnach liegt eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem vor.³⁴⁶

dd) Nichtberücksichtigung der Größe der Wohnung

Zudem erfolgt eine Gleichstellung von deutlich teureren, kleineren Wohnungen mietpreislich zu den großen Wohnungen ohne erkennbare Begründung, da im Rahmen der Mietobergrenzen die Tabelle aus § 6 MietenWoG Bln keinerlei Differenzierung nach dem Kriterium der Wohnungsgröße vornimmt, sodass der Vorwurf der Ungleichbehandlung auch hier vorhanden ist.³⁴⁷

b) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Dem Gesetzgeber ist nicht jede Differenzierung durch Art. 3 I GG verwehrt, denn die Differenzierungen setzen sachliche Gründe voraus, die dem Ausmaß und dem Ziel der (Un)gleichbehandlung angemessen sein müssen.³⁴⁸ Die Legislative muss die verfassungsrechtlichen Grenzen unter Einhaltung ihrer Gestaltungsfreiheit beachtet haben, sodass keine Untersuchung in Hinblick auf die gerechteste oder zweckmäßigste Lösung zu erfolgen hat.³⁴⁹ Es gilt insoweit für die verfassungsrechtliche Rechtfertigung der stufenlose Prüfungsmaßstab, dessen Grenzen und Inhalt sich nicht abstrakt, sondern lediglich nach den jeweils betroffenen verschiedenen Regelungs- und Sachbereichen bestimmen lassen.³⁵⁰ Für den Gesetzgeber ergeben sich bei den verfassungsrechtlichen Anforderungen an den die (Un)gleichbehandlung tragenden Sachgrund des allgemeinen Gleichheitssatzes je nach Differenzierungsmerkmalen und Regelungsgegenstand verschiedene Grenzen, die von gelockerten auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit reichen können.³⁵¹ Gleichheitsrechte und Freiheitsrechte verdrängen sich nicht gegenseitig, sondern diese stehen grundsätzlich nebeneinander, wobei die Beeinflussung des Rechtfertigungsmaßstabs eines Gleichheitsgrundrechts durch ein einschlägiges Freiheitsrecht möglich ist.³⁵² Eine

³⁴⁴ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 31.

³⁴⁵ *Grzeszick*, ZRP 2020, 37 (39 f.).

³⁴⁶ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 31.

³⁴⁷ *Selk*, NZM 2020, 342 (343 f.).

³⁴⁸ BVerfG NJW 2019, 1793 (1796 Rn. 64) m.w.N.

³⁴⁹ BVerfGE 84, 348 (359) m.w.N.

³⁵⁰ BVerfG NZM 2019, 676 (684 Rn. 94) m.w.N.

³⁵¹ BVerfGE 129, 49 (68) m.w.N.

³⁵² BeckOK GG/*Kischel*, Art. 3 GG Rn. 4.

strengere Bindung der Legislativen ist aus dem einschlägigen Freiheitsrecht möglich.³⁵³ Vor dem Hintergrund der durch das MietenWoG Bln ausgelösten massiven Eingriffe in die Eigentumsгарantie (Art. 14 I GG) erfolgt die Vornahme eines strengen Prüfungsmaßstabs der Verhältnismäßigkeit.³⁵⁴

aa) Legitimer Zweck und Verhältnismäßigkeit

Falls die (Un)gleichbehandlung einen grundsätzlichen legitimen Zweck verfolgt (d.h. legitim sind alle Zwecke, die nicht ausdrücklich verboten sind), ist zu prüfen, ob die Differenzierung zur Erreichung des Zwecks verhältnismäßig ist.³⁵⁵ Allgemein soll das MietenWoG Bln durch die Kombination von Mietenstopp und Mietobergrenzen für preislich angemessen Wohnraum sorgen und dem Verdrängungsprozess entgegenwirken.³⁵⁶

(1) Vermieter mit gemäßigten Mietpreisen

Die gewählte Pauschalität soll der vereinfachten Handhabung dienen, denn auch eine Differenzierung von „guten“ und „bösen“ Vermietern durch abstrakte Regelungen sei oftmals nicht möglich.³⁵⁷ Bezüglich der tatsächlichen Verhältnisse steht der allgemeine Zweck/Sachgrund jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zur gesetzgeberischen Wahl der pauschalen Einfrierung der Mieten für alle Arten von Mietverhältnissen, denn gerade Vermieter, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten, handeln durch ihre angebotenen Mietpreise gerade in besonderem Maße nach dem gesetzlichen Grundgedanken eines entspannten Wohnungsmarktes, auf dem einkommensschwache Mieter nicht aufgrund von überhöhten Mieten verdrängt werden.³⁵⁸

(2) Finanzielle Grundlage der eigenen Lebensgestaltung

Die Gesetzesbegründung verweist im Rahmen des § 8 II MietenWoG Bln (Härtefallklausel) auf eine verfassungskonforme Anwendung der Norm hin, dass die Berücksichtigung der Tatsache, sofern die Erzielung der Miete der finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung dient, von den Gerichten künftig weitere Maßgaben vorgenommen werden sollen.³⁵⁹ Der Gesetzgeber hat jedoch hinreichend Vorkehrungen zu treffen, die einer Berücksichtigung ausreichend genügen. Die Härtefallregelung und sonstige Ausnahmen berücksichtigen den Aspekt an dieser Stelle aus den bereits zur Eigentumsгарantie genannten Gründen nicht hinreichend.

(3) Erfassung des gesamten Stadtgebiets von Berlin

Begründet wird das fehlende Kriterium der Wohnlage einschließlich der fehlenden Unterscheidung von Ost und West neben der einheitlichen Festlegung von Mietobergrenzen sowie der einheitlichen Behandlung von Mietern, mit der Gewährleistung der Rechtssicherheit und zur Erfüllung des Gesetzesziels, um der Verdrängung entgegenwirken zu

³⁵³ BVerfG NJW 2019, 3054 (3061 Rn. 94) m.w.N.

³⁵⁴ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 32.

³⁵⁵ *Kingreen/Poscher*, Grundrechte, Rn. 528, 530.

³⁵⁶ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 2 vom 28.11.2019.

³⁵⁷ *Tietzsch*, WuM 2020, 121 (126).

³⁵⁸ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 33.

³⁵⁹ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 35 vom 28.11.2019.

können und gemischte Stadtquartiere zu erhalten.³⁶⁰ Sachliche Gründe liegen demnach grundsätzlich vor, sodass sich solche am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, d.h. insbesondere im engeren Sinne der Verhältnismäßigkeit, messen lassen müssen.³⁶¹ Es ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass eine einheitliche Regulierung der Preise, die einzelne örtliche Märkte übergreift, ggf. für eine Erhaltung oder Erreichung einer sozialen Durchmischung von Stadtvierteln gerechtfertigt sein kann.³⁶² Die durch die grundsätzliche Entkoppelung der Mietgrenzen vom freien Markt ausgelöste grundrechtliche Rechtfertigungslast erfordert eine grundsätzliche umfassende und vergleichbare Differenzierung bezüglich der gesetzlichen Gestaltung der Mietobergrenzen.³⁶³ Die völlige Entkopplung vom Markt, d.h. die vollständige Aufgabe einer Marktbezogenheit der regulierten Mietpreise sowie auch die pauschale Erfassung von Ost und West – trotz der Erkenntnis nach dem aktuellen ausdifferenzierten Kriterien des qualifizierten Mietspiegel für anhaltende erheblich bestehende Unterschiede zwischen Ost- und Westobjekten – kann nicht als verhältnismäßig oder als angemessen bewertet werden.³⁶⁴ Die Wohnlage findet sich als entscheidendes Kriterium bereits im Berliner Mietenspiegel wieder und die Gesetzesbegründung mit der fehlenden Berücksichtigung der Wohnlage zu Zwecken der Rechtssicherheit vermag den Verzicht nicht zu rechtfertigen, denn § 5 MietenWoG Bln berücksichtigt selbst die Wohnlage bei der Kappung.³⁶⁵ Die Zielsetzung von durchmischten Stadtquartieren ist ebenso wenig durch pauschale Gleichbehandlung zu rechtfertigen, denn die Wohnlage bildet einen wesentlichen wertbildenden Faktor, sodass an dieser Stelle durch die Aufgabe der Marktbezogenheit und einer völligen Entkopplung vom Markt empfindlich in die Wirtschaftlichkeit des Eigentums sowie der Nutzungsmöglichkeit des Vermieters unangemessen eingegriffen wird.³⁶⁶

(4) Nichtberücksichtigung der Größe der Wohnung

Im Gegensatz zum Berliner Mietenspiegel differenziert das MietenWoG Bln nicht zwischen kleineren deutlich teureren Wohnungen und großen Wohnungen, ohne das sich eine erkennbare Begründung aus den einschlägigen Gesetzesmaterialien entnehmen lässt und der Berliner Normgeber diese Tatsache scheinbar für irrelevant hielt.³⁶⁷ Vereinfachungsgründe könnten allerdings für die unterschiedslose Erfassung von Wohnungsgrößen zur erleichterten Handhabung des Gesetzes sprechen.³⁶⁸ Der Berliner Mietendeckel stellt jedoch insgesamt ein derart komplexes Werk dar, dass das MietenWoG Bln durch die fehlende Erfassung der Wohnungsgröße für Mieter nicht verständlicher wird. Der alternative Mehraufwand durch Differenzierung der Wohnraumgröße – für Großstädte üblich – wäre für den Landesgesetzgeber durch Unterteilung in vier Klassen

³⁶⁰ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 31 vom 28.11.2019.

³⁶¹ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 33 f.

³⁶² *Grzeszick*, ZRP 2020, 37 (41).

³⁶³ *Grzeszick*, ZRP 2020, 37 (41).

³⁶⁴ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 34.

³⁶⁵ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 34.

³⁶⁶ *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, S. 35.

³⁶⁷ *Selk*, NZM 2020, 342 (343).

³⁶⁸ *Tietzsch*, WuM 2020, 121 (129).

der Mietentabelle problemlos möglich und ist trotz bereits erwähnter gesetzgeberischer Gestaltungsfreiheit nicht zu rechtfertigen.³⁶⁹

bb) Fazit der verfassungsrechtlichen Rechtfertigung

Die einzelnen Aspekte, der Gleichbehandlung bei Ungleichem, sind aus den zuvor genannten Gründen nicht verhältnismäßig bzw. unangemessen und daher nicht gerechtfertigt.

c) Ergebnis des Gleichheitssatzes (Art. 3 I GG)

Der Gleichheitssatz des Art. 3 I GG ist nicht nur tangiert, sondern auch in nicht zu rechtfertigender Weise verletzt worden.

IV. Ausblick

Als Gesamtfazit ist festzuhalten, dass die Regelungen des MietenWoG Bln (Berliner Mietendeckel) sowohl in formeller (Gesetzgebungskompetenz) als auch in materieller Hinsicht (Art. 3 I, 14 I GG) verfassungswidrig sind.

Abschließend sollen neben den Auswirkungen der neuen Landesregelungen auch mögliche Handlungsweisen für die Legislative und für die Vertragsparteien des Mietverhältnisses aufgezeigt werden. Beendet wird die Arbeit durch ein Fazit.

1. Auswirkungen der neuen Landesregelungen

Die Auswirkungen der neuen Landesregelungen (MietenWoG Bln) werden in Hinblick auf die Zerrissenheit über die Anwendung des MietenWoG Bln, Normenkontrollverfahren, Rechtsberatung und sonstige Aspekte erläutert.

a) Zerrissenheit über die Anwendung des MietenWoG Bln

Das MietenWoG Bln kann nicht risikolos in Folge der Bußgeldbewährung von Verstößen ignoriert werden, wobei selbst ein Befolgen des Gesetzes ein Risiko birgt, indem die Parteien eine vertragliche Vereinbarung erheblich unterhalb der Marktmiete eingehen, die durch eine festgestellte Verfassungswidrigkeit nicht gegenstandslos werden würde, denn unklar ist, ob und in welchem Ausmaß eine Anpassung nach Maßgabe des § 313 BGB vorgenommen werden kann.³⁷⁰ Auf mögliche Handlungsweisen für die Parteien des Mietverhältnisses sei an dieser Stelle auf (IV.2.b)) verwiesen.

b) Normenkontrollverfahren

Der Berliner Mietendeckel wird aufgrund seiner verfassungsrechtlichen Zweifel eine Überprüfung vor den Verfassungsgerichten auf Bundes- und Landesebene, besonders im Wege einer abstrakten Normenkontrolle, mit sich bringen.³⁷¹ Die abstrakte Normenkontrolle ist die Prüfung eines bestimmten Rechtssatzes auf seine Übereinstimmung mit

³⁶⁹ Selk, NZM 2020, 342 (344).

³⁷⁰ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

³⁷¹ Schedel/Schuldt, NVwZ 2019, 1572 (1576 f.).

höherrangigem Recht, ohne das ein konkreter, anhängiger Rechtsstreit bei einem Gericht veranlasst worden ist.³⁷²

Vorprogrammiert sind – u.a. aufgrund verfassungsrechtlicher Zweifel – langwierige zivilrechtliche Auseinandersetzungen der Mietvertragsparteien.³⁷³ Besonders problematisch sind in diesem Rahmen die wenig klar definierten Kriterien (z.B. für eine moderne Ausstattung i.S. d. § 6 III MietenWoG Bln), die einem Rechtsfrieden im Gegensatz zu einer klaren Normsetzung im Wege stehen.³⁷⁴ Durch zivilrechtliche Auseinandersetzungen, die das MietenWoG Bln berühren, ist u.a. auch die konkrete Normenkontrolle denkbar. Im Gegensatz zur abstrakten Normenkontrolle ist ein konkreter Prozessstreit Anlass für eine konkrete Normenkontrolle.³⁷⁵ Bei dieser sog. Richtervorlage hält ein Richter ein von ihm anzuwendendes Gesetz im fachgerichtlichen Verfahren für verfassungswidrig und legt es sodann dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung und Entscheidung vor.³⁷⁶

c) Beratung durch Komplexität

Der Berliner Mietendeckel bringt schwierige Verweisungen mit sich und hätte einfacher formuliert werden können.³⁷⁷ Zumindest für die Behörden sollen 48 zusätzliche Beschäftigungspositionen zur Bearbeitung von kalkulierten 40.000 Vorgängen im Jahr durch das MietenWoG Bln geschaffen werden, die der Landesgesetzgeber durch eigene Hochrechnung für ausreichend erachtet.³⁷⁸ Ein unkomplizierteres Konzept würde keinen derart großen Personalbedarf bei Behörden einschließlich der Justiz auslösen.³⁷⁹

Das komplizierte Konstrukt des Berliner Mietendeckels und die damit verbundene schwere Verständlichkeit für den Laien dürfte außerdem zu einer Zunahme von fachkundigem Rat durch Rechtsberatung führen. Allein die durch den Bund im Rahmen der Mietpreisbremse eingefügten bzw. überarbeiteten Vorschriften haben zu einem komplexen mietrechtlichen Regelungssystem geführt, dass es Vermietern und Mietern nicht einfacher gemacht hat, ihre Rechte bzw. Pflichten zu durchschauen bzw. zu begreifen. Besonders für Einkommens- und Finanzschwache dürfte die Hinzuziehung rechtlichen Rats durch die Komplexität zunächst ein Hindernis bedeuten. Ob die rechtsberatende Inanspruchnahme verbunden mit einem möglichen daraus resultierenden Anschreiben an die Gegenpartei den Frieden des Dauerschuldverhältnisses fördert oder sicherstellt, darf stark bezweifelt werden.

d) Sonstige Auswirkungen

Vermieter, die in einem einvernehmlich geführten Dauerschuldverhältnis ihr Recht auf Mieterhöhung in Anspruch nehmen „greifen an“, sodass das Mietverhältnis in eine (zumindest emotionale) Schiefelage gerät und die betroffenen Mieter sich ggf. Gedanken zu Gegenpositionen – z. B. durch das Aufsuchen von Dingen, die innerhalb und außerhalb der Mieträume „im Argen liegen“ – machen, die sie bisher bereit waren im Rahmen der bisherigen Miethöhe hinzunehmen.³⁸⁰ Ähnlich schwierig verhält es sich mit dem Recht

³⁷² Ipsen, StaatsR I, Rn. 905.

³⁷³ Schedel/Schuldt, NVwZ 2019, 1572 (1576).

³⁷⁴ Selk, NZM 2020, 342 (345).

³⁷⁵ Gersdorf, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, Rn. 166.

³⁷⁶ Gröpl, StaatsR I, Rn. 1558.

³⁷⁷ Tietzsch, WuM 2020, 121 (134).

³⁷⁸ Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/2347, S. 45 ff. vom 28.11.2019.

³⁷⁹ Selk, NZM 2020, 342 (346).

³⁸⁰ Weber, NZM 2019, 878 (880 f.).

des Mieters auf Einsichtnahme der Abrechnungsbelege im Zuge der Betriebskostenabrechnung, denn die Inanspruchnahme kann ein Bedrängnis des Vertrauensverhältnisses mit sich führen, dadurch dass dem Vermieter in seiner gewissenhaften Geschäftsführung misstraut wird.³⁸¹ Diese beispielhaften Aufzählungen zeigen die Spannungen auf, die in einem Mietverhältnis bestehen können.

2. Mögliche Handlungsweisen

Neben den Folgen sollten auch mögliche Handlungsweisen aufgezeigt werden.

a) Für die Legislative

Auf dem Wohnungsmarkt bestehende strukturelle Probleme lassen sich nicht nur mit Regulierungen des Miet- und Wohnungsrechts der Legislative beheben, sondern es bedarf zudem langfristig einer ausreichenden Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Bau von Wohnungen mit Hilfe des Abbaus rechtlicher Hemmnisse, die einer Errichtung von Neubauten im Wege stehen.³⁸² Denkbare Maßnahmen sind bspw. Gesetzes- und Verordnungsvorhaben zur Beschleunigung der Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren, die konsequente Mobilisierung von Baulandreserven und die Förderung der Nachverdichtung.³⁸³ Ebenso kann eine nachhaltige Entlastung durch die zielgerichtete Förderung von einkommensschwachen Mietern erreicht werden, um den Problemen auf dem Wohnungsmarkt Herr zu werden.³⁸⁴

Sofern die Entwicklung der Einkommen hinter der Mietpreisentwicklung zurückbleibt, so könnte – auch um für preislich angemessenen Wohnraum zu sorgen – eine Anhebung des Mindestlohns umgesetzt werden, die sodann die steigenden Mieten kompensieren könnte. Die Mindestlohnanhebung würde im Übrigen neben der verbesserten Bezahlbarkeit von Wohnraum auch möglichen steigenden Lebenshaltungskosten Einhalt gebieten.

b) Für die Mietvertragsparteien

Es sollten alternativ zwei unterschiedliche Miethöhen bis zur ausstehenden Entscheidung vereinbart werden, wobei die höhere Miete lediglich dann von Anfang an als vereinbart gilt, sofern sich die Normen, die zur Vereinbarung der niedrigeren Miete zwingen, als unwirksam erweisen.³⁸⁵ Im Einzelfall kann diese Vereinbarung allerdings infolge Intransparenz an § 307 I BGB scheitern, wobei der Verzicht auf die Eventualvereinbarung aufgrund der unklaren Rechtslage dem Vermieter nicht zuzumuten ist und nicht einseitig zu Lasten des Vermieters gehen kann.³⁸⁶ Auch einer Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten aus den §§ 557 ff. BGB steht einer solchen zuvor beschriebenen Eventualabrede über zwei unterschiedliche Miethöhen im Vertrag nicht im Wege, denn es handelt sich bei zuvor beschriebener Ausgestaltung nicht um eine Mieterhöhung und bei festgestellter Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln, wäre ein Teil der Miete vorerst

³⁸¹ Weber, NZM 2019, 878 (881).

³⁸² Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 44.

³⁸³ Schedel/Schuldt, NVwZ 2019, 1572 (1577).

³⁸⁴ Schedel/Schuldt, NVwZ 2019, 1572 (1577).

³⁸⁵ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

³⁸⁶ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

gestundet, sodass Derartiges nicht gegen die §§ 557 ff. BGB verstößt.³⁸⁷ Aus Vertragsabreden soll sich klar ergeben, unter welchen Voraussetzungen die höhere – das MietWoG Bln übersteigende – Miete fällig wird und wann.³⁸⁸

Es erscheint zudem angemessen, eine mögliche Zahlungsverzugskündigung für zwei Monate nach Mitteilungszugang (§ 569 III Nr. 3 BGB) zu suspendieren.³⁸⁹

Bis zur verfassungsrechtlichen Klärung des Berlin Mietendeckels sei Mietern geraten den verbotenen Anteil der Miete unter Vorbehalt zu zahlen, um diesen ggf. zurückfordern zu können, sodass im nicht ganz unwahrscheinlichen Fall der Aufhebung des MietWoG Bln zu einem späteren Zeitpunkt kein Geld nachgezahlt werden müsste und dem Vermieter dadurch kein Kündigungsgrund vorliegt.³⁹⁰ Unterdessen wäre es aufgrund der schwierigen Anforderungen der neuen Rechtslage und der auf längere Dauer miteinander zu verzeichneten Verbundenheit ratsam, bei Rückforderungen maßvoll vorzugehen und Forderungen lediglich in den Fällen zu stellen, in denen die vereinbarte Miete bereits nach den allgemeinen Regelungen des BGB als besonders unangemessen anzusehen ist.³⁹¹ Alternativ kann der Mieter versuchen eine Erklärung vom Vermieter zu erlangen, dass mögliche Forderungen, die die Stoppmiete übersteigen, vom Vermieter nicht mehr erhoben werden.³⁹²

3. Fazit

Ob und inwiefern andere Bundesländer mit ähnlichen Regelungen es Berlin gleichtun werden, wird sich ggf. auch mit der verfassungsrechtlichen Klärung zeigen. Jedenfalls sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Notwendigkeit der Regulierung für jedes Geltungsgebiet eines eigenen Bundeslandes gesondert geprüft werden bzw. erforderlich sein muss. Die pauschale Anwendung für ein gesamtes Stadtgebiet erweist sich unter den zuvor angesprochenen Aspekten als fragwürdig. Dies setzt wahrlich die Gesetzgebungskompetenz der Länder voraus, die in der vorliegenden Arbeit allerdings dem Bund zugesprochen wurde und höchstwahrscheinlich nicht anders von den Gerichten beurteilt werden dürfte.

Bei Versagen der Marktmechanismen ist das staatliche Eingreifen eine Korrekturmöglichkeit, deren Folgen dabei jedoch auch nicht unerwähnt bleiben dürfen. Zweifelsfrei problematisch sind Immobiliengesellschaften, die durch große Wohnraumbestände und daraus resultierenden Mieteinnahmen einen steigenden Profit bei steigenden Mieten zu lasten der einkommensschwachen Mieter zu verzeichnen haben. Die mit Mieterhöhungen einhergehenden Profitsteigerungen mögen für solche Gesellschaften aus betriebswirtschaftlichen Gründen rational sein, dennoch dürfen die damit verbundenen Folgen der Mieter nicht außer Betracht bleiben, die der Gesetzgeber vorliegend anging. Allerdings dürfen die Vermieter ebenso nicht verkannt werden, die über wenige Immobilienobjekte – z.B. durch eine Erbschaft – verfügen und ihre geringen Mieteinnahmen beispielsweise zur Aufbesserung ihrer Altersversorgung verwenden. Deren akkumulierten Erträge stehen in einem anderen Verhältnis als dies bei Gewinnen der großen Immobiliengesellschaften der Fall ist. Zudem darf der zeitliche Aufwand des Vermieters nicht

³⁸⁷ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

³⁸⁸ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

³⁸⁹ Häublein, ZfPW 2020, 1 (17).

³⁹⁰ Freudenberg, ZRP 2020, 64 (64).

³⁹¹ Tietzsch, WuM 2020, 121 (134).

³⁹² Tietzsch, WuM 2020, 121 (134).

missachtet werden, der durch die Vermietung einer Immobilie (z.B. durch Korrespondenz, Reparaturvorgänge und Erstellung der Betriebskostenabrechnung) besteht und insoweit lediglich mit der Miete beglichen wird. Die langfristige Geltung des MietenWoG Bln ohne schnelle verfassungsrechtliche Klärung dürfte in Folge von sinkenden Mieteinnahmen bei Mietverhältnissen zu sinkenden Preisen von Immobilien im Falle eines Verkaufs in Berlin führen, denn das staatliche Eingreifen reguliert die Mietpreise in besonderem Ausmaß. Die Interessen der Vermieter werden nicht ausreichend und angemessen berücksichtigt.

Literaturverzeichnis

- Artz, Markus; Börstinghaus, Ulf, Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, 1-2/2019 S. 12 – 25 (zit.: *Artz/Börstinghaus*, NZM 2019)
- Badura, Peter, *Staatsrecht*, 7. Auflage, München 2018, (zit.: *Badura*, StaatsR)
- Bamberger, Heinz Georg; Roth, Herbert; Hau, Wolfgang; Poseck, Roman (Hrsg.), *Beck'scher Online-Kommentar BGB*, 53. Edition, Stand: 01.02.2020, München 2020 (zit.: *BeckOK BGB/Bearbeiter*)
- Berlit, Uwe, Migration und ihre Folgen – Wie kann das Recht Zuwanderung und Integration in Gesellschaft, Arbeitsmarkt und Sozialordnung steuern? (Teil 2) in: *Zeitschrift für Ausländerrecht und Ausländerpolitik* 8/2018 S. 287 – 297, (zit.: *Berlit*, ZAR 2018)
- Börstinghaus, Ulf P., *Miethöhe-Handbuch*, 2. Auflage, München 2016, (zit.: *Miethöhe-HdB/Börstinghaus*)
- Börstinghaus, Ulf P.; Clar, Michael, Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 24/2014 S.889 – 901 (zit.: *Börstinghaus/Clar*, NZM 2014)
- Börstinghaus, Ulf P.; Kirchhoff, Ulrike, Neue Gesetze zur Bekämpfung überhöhter Mieten?, in: *Zeitschrift für Rechtspolitik* 5/2013 S. 158 (zit.: *Börstinghaus/Kirchhoff*, ZRP 2013)
- Brox, Hans; Walker, Wolf-Dietrich, *Besonderes Schuldrecht*, 44. Auflage, München 2020, (zit.: *Brox/Walker*, SchuldR BT)
- Bunzel, Arno, Soziale Wohnraumförderung durch städtebauliche Verträge, in: *Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht* 1/2015 S. 11 – 18 (zit.: *Bunzel*, ZfBR 2015)
- Degenhart, Christoph, *Staatsrecht I – Staatsorganisationsrecht*, 35. Auflage, Heidelberg 2019 (zit.: *Degenhart*, StaatsR I)
- Derleder, Peter, Neue Gesetze zur Bekämpfung überhöhter Mieten?, in: *Zeitschrift für Rechtspolitik* 5/2013 S. 158, (zit.: *Derleder*, ZRP 2013)
- Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme des DAV durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Berlin Stellungnahme Nr. 32/2019 S. 1 – 17, abrufbar unter <https://anwaltverein.de/de/newsroom/sn-32-19-refe-berliner-mieten-deckel>, abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Deutscher Anwaltverein*, Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme Nr. 32/2019)

- Dreier, Horst, (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, Band II, Art. 20 – 82 GG, 3. Auflage, Tübingen 2015, (zit.: *Bearbeiter*, in Dreier, GG-Kommentar, Band II)
- Epping, Volker, Grundrechte, 8. Auflage, Berlin 2019 (zit.: *Epping*, Grundrechte)
- Epping, Volker; Hillgruber, Christian (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar GG, 42. Edition, Stand: 01.12.2019, München 2019, (zit.: BeckOK GG/*Bearbeiter*)
- Fischer-Lescano, Andreas; Gutmann, Andreas; Schmid, Christoph U., Rechtsgutachten im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Landeskompetenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, Berlin Studien 8/2019, S. 1 – 20, abrufbar unter https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_8-19_Mietpreisregulierung_web.pdf abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Landeskompetenzen für Massnahmen der Mietregulierung)
- Freudenberg, Tobias, Deckel drauf – und dann? in: Zeitschrift für Rechtspolitik 2/2020 S. 64 (zit.: *Freudenberg*, ZRP 2020)
- Gersdorf, Hubertus, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung, 5. Auflage, Heidelberg 2019, (zit.: *Gersdorf*, Verfassungsprozessrecht und Verfassungsmäßigkeitsprüfung)
- Gröpl, Christoph, Staatsrecht I, 11. Auflage, München 2019, (zit.: *Gröpl*, StaatsR I)
- Gröpl, Christoph; Windthorst, Kay; Coelln, Christian von, Studienkommentar GG, 4. Auflage, München 2020 (zit.: *Bearbeiter*, in: Gröpl/Windthorst/v. Coelln, StuKo GG)
- Grzeszick, Bernd, Strategien der Mietenbegrenzung aus grundrechtlicher Sicht, in: Zeitschrift für Rechtspolitik 2/2020 S. 37 – 41, (zit.: *Grzeszick*, ZRP 2020)
- Gsell, Beat, Die gerechte Miete, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 10/2017 S. 305 – 312 (zit.: *Gsell*, NZM 2017)
- Häublein, Martin, „Mietpreisbremse“ und „Mietendeckel“ – ein kritischer Überblick aus aktuellem Anlass, in: Zeitschrift für die gesamte Privatrechtswissenschaft 1/2020 S. 1 – 19 (zit.: *Häublein*, ZfPW 2020)
- Hannemann, Thomas; Wiegner, Michael, (Hrsg.), Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Auflage, München 2019, (zit.: MAH MietR/*Bearbeiter*)
- Herrlein, Jürgen, 100 Jahre „Mietpreisbremse“, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 1-2/2016 S. 1 – 9, (zit.: *Herrlein*, NZM 2016)
- Herrlein, Jürgen, Das Mietrecht als „Baustein am Unrechtsgebäude“ des Nationalsozialismus, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 17/2015 S. 641 – 654 (zit.: *Herrlein*, NZM 2015)
- Herrlein, Jürgen, Ein Leben mit der Miete, in: Neue juristische Wochenschrift 10/2017 S. 711 – 716 (zit.: *Herrlein*, NJW 2017)
- Herrlein, Jürgen; Tuschl, Patrick, Das Ringen um Mietpreisbegrenzung in Bund und Ländern, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 5/2020 S. 217 – 235 (zit.: *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020)
- Heusch, Andreas, Mietpreisbegrenzungen und Eigentumsgarantie, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 8/2020 S. 357 – 365 (zit.: *Heusch*, NZM 2020)
- Hömig, Dieter; Wolff, Heinrich Amadeus (Hrsg.), Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Handkommentar, 12. Auflage, Baden-Baden 2018 (zit.: *Bearbeiter*, in: Hömig/Wolff, HK-GG)
- Hufen, Friedhelm, Das geplante „Bestellerprinzip“ im Recht der Wohnungsvermittlung auf dem Prüfstand des Verfassungsrechts, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 18/2014 S. 663 – 668 (zit.: *Hufen*, NZM 2014)
- Hufen, Friedhelm, Staatsrecht II – Grundrechte, 8. Auflage, München 2020, (zit.: *Hufen*, StaatsR II)
- Ipsen, Jörn, Staatsrecht I – Staatsorganisationsrecht, 31. Auflage, München 2019 (zit.: *Ipsen*, StaatsR I)

- Ipsen, Jörn, Staatsrecht II – Grundrechte, 22. Auflage, München 2019, (zit.: *Ipsen, StaatsR II*)
- Jarass, Hans D.; Pieroth, Bodo, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Kommentar, 15. Aufl., München 2018 (zit.: *Bearbeiter*, in: Jarass/Pieroth, GG-Kommentar)
- Katz, Alfred; Sander, Gerald, Staatsrecht, 19. Auflage, Heidelberg 2019, (zit.: *Katz/Sander, StaatsR*)
- Kingreen, Thorsten; Poscher, Ralf, Grundrechte - Staatsrecht II, 35. Auflage, Heidelberg 2019, (zit.: *Kingreen/Poscher, Grundrechte*)
- Kloepfer, Michael, Die Sozialisierung von Wohnungsunternehmen und die Verfassung, in: NJW 23/2019 S. 1656 – 1662 (zit.: *Kloepfer, NJW 2019*)
- Kment, Martin, Wohnungsnot und Verfassungsrecht, in: Neue juristische Zeitschrift, 51/2018 S. 3692 – 3696, (zit.: *Kment, NJW 2018*)
- Köster, Bernd, Möglichkeiten der kommunalen Förderung des sozialen Wohnungsbaus im allgemeinen Städtebaurecht, in: Kommunaljurist 3/2016 S. 81 – 86, (zit.: *Köster, KommJur 2016*)
- Korioth, Stefan, Staatsrecht I, 4. Auflage, Stuttgart 2018, (zit.: *Korioth, StaatsR I*)
- Liesenfeld, Cassandra; Bickert, Elmar; Dittmann, Jan, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, Rechtsgutachten der HEUSSEN Rechtsanwalts-gesellschaft mbH 2019 S. 1 – 12, abrufbar unter <https://www.heussen-law.de/assets/Uploads/News/PDFs/Gesetzgebungskompetenz-der-Laender-fuer-die-Miethoehe-final2.pdf>, abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!*)
- Mangoldt, Hermann von; Klein, Friedrich; Starck, Christian (Begr.); Huber, Peter M.; Voßkuhle, Andreas (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, Band II, Art. 20 – 82 GG, 7. Auflage, München 2018, (zit.: *Bearbeiter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG-Kommentar, Band II)
- Manssen, Gerrit, Staatsrecht II – Grundrechte, 17. Auflage, München 2020 (zit.: *Manssen, StaatsR II*)
- Maunz, Theodor; Düring, Günter (Begr.); Klein, Hans H., Herdegen, Matthias u.a. (Hrsg.) Grundgesetz Kommentar Band V, A, Art. 68 – 87 GG, 89. Ergänzungslieferung, München 2019 (zit.: *Maunz/Düring/Bearbeiter, GG-Kommentar, Band V*)
- Mayer, Franz C.; Artz, Markus, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin 2019 S. 1 – 58, abrufbar unter https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf, abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin*)
- Michael, Lothar; Morlok, Martin, Grundrechte, 7. Auflage, Baden-Baden 2020, (zit.: *Michael/Morlok, Grundrechte*)
- Möllers, Thomas M. J., Juristische Arbeitstechnik und wissenschaftliches Arbeiten, 9. Auflage, München 2018, (zit.: *Möllers, Juristische Arbeitstechnik und wissenschaftliches Arbeiten*)
- Möllers, Thomas M. J., Juristische Methodenlehre, 2. Auflage, München 2019, (zit.: *Möllers, Juristische Methodenlehre*)
- Münch, Ingo von (Begr.); Kunig, Philip (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, Band II, Art. 70 – 146 GG, 6. Auflage, München 2012, (zit.: *Bearbeiter*, in: v. Münch/Kunig, GG-Kommentar, Band II)
- Obermann, Torsten, Die immerwährende (?) Blase – Immobilien- und Mietpreise und das Familienrecht, in: Neue Zeitschrift für Familienrecht 5/2019 S. 206 – 209 (zit.: *Obermann, NZFam 2019*)

- Palandt, Otto, (Begr.), Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare, 79. Auflage, München 2020, (zit.: *Palandt/Bearbeiter*, BGB-Kommentar)
- Papier, Hans-Jürgen, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW 2019 S. 1 – 16, abrufbar unter https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Gutachten_Mietendeckel_Zustaendigkeit.pdf, abgerufen am 01.06.2020, (zit.: *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?)
- Papier, Hans-Jürgen, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW 2019 S. 1 – 36, abrufbar unter https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Materielle_Verfassungsmaessigkeit_des_Berliner_Mietendeckels.pdf, abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung)
- Papier, Hans-Jürgen; Krönke, Christoph, Grundkurs Öffentliches Recht 1, 3. Auflage, Heidelberg 2019, (zit.: *Papier/Krönke*, Grundkurs ÖffR 1)
- Putzer, Max, Ein Mietendeckel für Berlin, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 5/2019 S. 283 – 286 (zit.: *Putzer*, NVwZ 2019)
- Sachs, Michael (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 8. Auflage, München 2018 (zit.: *Bearbeiter*, in Sachs, GG-Kommentar)
- Schach, Klaus; Schultz, Michael; Schüller, Peter (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht, 19. Edition, Stand: 01.03.2020, München 2020 (zit.: BeckOK MietR/*Bearbeiter*)
- Schede, Christian; Schuldt, Johann-Frederik, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 21/2019 S. 1572 – 1577 (zit.: *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019)
- Schmidt, Rolf, BGB Allgemeiner Teil, 18. Auflage, Grasberg bei Bremen 2019 (zit.: *Schmidt*, BGB AT)
- Schmidt, Rolf, Grundrechte, 25. Auflage, Grasberg bei Bremen 2020, (zit.: *Schmidt*, Grundrechte)
- Schmidt, Rolf, Staatsorganisationsrecht, 21. Auflage, Grasberg bei Bremen 2020 (zit.: *Schmidt*, StaatsorganisationsR)
- Schröer, Thomas, Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 12/2019, S. 832 – 839 (zit.: *Schröer*, NVwZ 2019)
- Schuldt, Johann-Frederik, Mietrechtsanpassungsgesetz – Ein effektives Instrument?, in: Zeitschrift für Rechtspolitik 8/2018 S. 222 – 225, (zit.: *Schuldt*, ZRP 2018)
- Schulze, Reiner (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar, 10. Auflage, Baden-Baden 2019, (zit.: *Bearbeiter*, in: Schulze, HK-BGB)
- Selk, Michael, Von der Gesetzgebungskunst unserer Zeit: Einfachrechtliche Ungeheimtheiten im Berliner „Mietendeckel“, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 8/2020 S. 342 – 346 (zit.: *Selk*, NZM 2020)
- Sodan, Helge (Hrsg.), Grundgesetz, Beck'sche Kompakt-Kommentare, 4. Auflage, München 2018 (zit.: *Bearbeiter*, in: Sodan, GG-Kommentar)
- Suendorf-Bischof, Ulrike, Negative Zinsen bei Sicht-, Termin- und Spareinlagen im Geschäft der Kreditinstitute mit Verbrauchern, in: Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht 6/2019 S. 279 – 286 (zit.: *Suendorf-Bischof*, BKR 2019)
- Tietzsch, Rainer, Landesgesetzliche Preisregulierung für Wohnungsmieten, Mietendeckel für Berlin, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 3/2020 S. 121 – 134 (zit.: *Tietzsch*, WuM 2020)

- Voigtländer, Michael, Effizienz staatlicher Wohnraumförderungsmodelle und ihr Einfluss auf das Mietpreisniveau, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 10/2017 S. 312 – 315 (zit.: *Voigtländer*, NZM 2017)
- Wagner, Klaus-R., Zur rechtlichen Wirksamkeit von Negativzinsen, in: Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht 8/2017 S. 315 – 320 (zit.: *Wagner*, BKR 2017)
- Weber, Peter, Zwischenruf zum Berliner „Mietendeckel“, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 23/2019 S. 878 – 881, (zit.: *Weber*, NZM 2019)
- Weitemeyer, Birgit, Das Soziale Mietrecht und die Finanzkrise, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 17/2010 S. 605 – 606, (zit.: *Weitemeyer*, NZM 2010)
- Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, Ausarbeitung Fachbereich Verfassung und Verwaltung, Aktenzeichen WD 3 – 3000 – 149/19 2019 S. 1 – 8, abrufbar unter https://www.bundestag.de/resource/blob/650086/bda1f29871822f23137957df4_7e2f4bf/WD-3-149-19-pdf-data.pdf abgerufen am 01.06.2020 (zit.: *Wissenschaftlicher Dienst des BT*, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19)

Abgeschlossen Dezember 2020

www.logos-verlag.de unter ‚Zeitschriften‘

www.w-hs.de/ReWir

URN: [urn:nbn:de:hbz:1010-opus4-38611](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:1010-opus4-38611) (www.nbn-resolving.de)

URL: <https://whge.opus.hbz-nrw.de/frontdoor/index/index/docId/3861>

Impressum: Westfälische Hochschule, Fachbereich Wirtschaftsrecht, August-Schmidt-Ring 10,
D - 45665 Recklinghausen, www.w-hs.de/wirtschaftsrecht



Dieser Text steht unter der Lizenz ‚Namensnennung- Keine kommerzielle Nutzung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland‘ (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/de/>)

logos

Vertrieb: Logos Verlag Berlin GmbH
Georg-Knorr-Str. 4, Gebäude 10
D-12681 Berlin
<http://www.logos-verlag.de>