

Vergleich: Gutachten 09.08.2019 für Wanderwitz (1) und undatiertes Gutachten (evt. Ende Oktober 2019) für Wegner (2)

1	2
<p>Die Länder haben gemäß Art. 70 1GG das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder nach Art. 72 I GG die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner in Art. 74 GG benannten Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.</p>	<p>Die Länder haben gemäß Art. 70 Abs. 1 GG das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder gemäß Art. 72 Abs. 1 GG die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner in Art. 74 GG benannten Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.</p>

1	2
<p>Ob das geplante Gesetz über einen „Mietpreisdeckel“ auf eine Gesetzgebungskompetenz der Länder gestützt werden kann, wird derzeit kontrovers diskutiert (für eine Kompetenz der Länder etwa Weber, JZ 2018, 1022 ff.; Putzer, NVwZ 2019, 283 f.; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, Gutachten 2019, S. 36; a.A. Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in 2 Berlin ist nichtig!, Gutachten 2019, S. 1 ff.; Dünchheim, Die Unvereinbarkeit einer Mietpreisbremse mit dem Verfassungsrecht, Gutachten 2019, S. 20 f.; WD BT, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG, Gutachten Juni 2019, S. 3 f.) und ist verfassungsgerichtlich noch nicht entschieden.</p>	<p>(so aber etwa: Weber, JZ 2018, 1022 ff.; Putzer, NVwZ 2019, 283 ff.; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, Gutachten 2019, S. 36). Die öffentlich-rechtliche Natur wird damit begründet, dass das Land Berlin, wie im Rahmen des Berliner „Mietendeckel“ vorgesehen, dem Bürger mit Geboten und Verboten gegenüber tritt, während die zivilrechtlichen Regelungen zur „Mietpreisbremse“ die gegenseitigen Beziehungen der Bürger zueinander bestimmen (Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, S. 19 ff.; Putzer, NVwZ 2019, 283 (286); vgl. zur Abgrenzung des sozialen und des öffentlichen Mietrechts auch: Liesenfeld/Bickert/Dittmann, Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig!, Gutachten 2019, S. 2 ff.).</p>

1	2
<p>Das Gesetz soll die Vertragsfreiheit von Mietern und Vermietern insoweit einschränken, dass die Vereinbarung einer bestimmten Miethöhe unzulässig ist. Damit soll das Gesetz in privatrechtliche Individualrechtsverhältnisse eingreifen.</p>	<p>Mit dem geplanten Landesgesetz Berlins wird beabsichtigt, die Miethöhe auf dem freien Wohnungsmarkt zu begrenzen. Damit würde das Landesgesetz die Vertragsfreiheit von Mietern und Vermietern einschränken und in privatrechtliche Individualrechtsverhältnisse eingreifen.</p>

1	2
<p>Nichts anderes ergibt sich aus der Gesetzesbegründung zum „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ (BT-Drs. 16/813), mit dem der Kompetenztitel des Wohnungswesens gestrichen wurde. Dort wird ausgeführt, dass mit der Übertragung das Wohnungswesen nicht vollständig in die Zuständigkeit der Länder übergegangen sei, sondern nur „das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht“.</p>	<p>In seiner Gesetzesbegründung zum „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ im Jahr 2006 (BT-Drs. 16/813), mit welchem der Kompetenztitel des Wohnungswesens in die Zuständigkeit der Länder überführt wurde, hat der verfassungsändernde Gesetzgeber klargestellt, dass das Wohnungswesen nicht vollständig auf die Länder übergegangen ist. Vielmehr wurden ausdrücklich nur „das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht“ in die Länderkompetenz überführt.</p>

1	2
<p>Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des sozialen Mietrechts, das auch durch Elemente sozialer Regulierung von wirtschaftlichen Vorgängen geprägt ist (vgl. BVerfGE 142, 268)und vom Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erfasst wird. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Regelung nach derzeitiger Planung als öffentlich-rechtliche Regelung ausgestaltet werden soll. Denn das bürgerliche Recht versteht sich nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht, sondern stellt sich als Zusammenfassung aller Normen dar, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugeordnet werden. Insoweit ist auch eine öffentlich-rechtliche Norm dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, wenn sie Regelungen trifft, die herkömmlicherweise dem bürgerlichen Recht zuzuordnen sind (BVerfGE 11, 192).</p>	<p>Diese Begründung trägt jedoch nicht. Zunächst schließt der Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Regelungen auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts nicht von vornherein aus. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu klargestellt, dass das bürgerliche Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nur die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden und damit gerade nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen sei (BVerfGE 11, 192 <199>). Darüber hinaus verfolgen das soziale Mietrecht und etwaige öffentlich-rechtliche Regelungen oftmals den gleichen Zweck, nämlich die Dämpfung des Anstiegs der Mieten</p>

1	2
<p>Des Weiteren ließe sich anführen, dass der Bund von seiner Kompetenz bezüglich der Mietenbegrenzung für den frei finanzierten Wohnungsbau auch Gebrauch gemacht hat, so dass im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung kein Raum mehr für ergänzende Regelungen der Länder bleibt.</p>	<p>Von dieser Regelungskompetenz hat der Bundesgesetzgeber u.a.1 mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung im Jahre 2015 (BGBl. I S. 610) schließlich durch die Einführung der §§ 556d ff. BGB auch Gebrauch gemacht.</p>

1	2
<p>Für bestehende Verträge hat er in einem Unterkapitel „Regelungen zur Miethöhe“ Vorschriften zur Staffelmiete, Indexmiete, Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhung (vgl. 88 570 f. BGB) erlassen.</p>	<p>Daneben können etwa auch die Regelungen im Mietrecht zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhung genannt werden.</p>



1	2
<p>Sofern man zu dem Ergebnis kommt, dass dem Bund vorliegend eine umfassende Gesetzgebungskompetenz zukommt und dementsprechend für die Landesgesetzgebung eine Sperrwirkung besteht, wäre ein entsprechendes Landesgesetz formell verfassungswidrig.</p>	<p>Mithin kommt dem Bund vorliegend eine umfassende Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zu, was eine Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber zur Folge hat. Ein entsprechendes Berliner Landesgesetz zur Einführung eines „Mietendeckels“ wäre damit formell verfassungswidrig.</p>

