

Unterschied der Texte: E-Mail von Wanderwitz an Wegner (grün) und die Zusammenfassung des internen Gutachtens (rot). Der schwarze Text ist in beiden.

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. Der Gesetzesentwurf zur Mietenbegrenzung in Berlin beruft sich auf die Gesetzgebungskompetenz zum Wohnungswesen (Art. 70 Abs. 1 GG), die bis zur Föderalismusreform im Jahr 2006 Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. war. Ob hiermit das öffentliche Mietpreisrecht in die Kompetenz der Länder gefallen ist, ist zwar umstritten (dagegen Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sog. Mietendeckels?, Gutachten 2019; dafür Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, Gutachten 2019, S. 36; Battis, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfs, Gutachten 2019, S. 8 f.), jedenfalls hat der Bund mit der Regelung des Mietpreises auf dem freien Wohnungsmarkt von seiner Kompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG abschließend Gebrauch gemacht, sodass die Gesetzgebungskompetenz der Länder gesperrt ist (so auch Papier aaO, S. 7 ff.).

Von dieser Regelungskompetenz hat der Bundesgesetzgeber u. a. 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) durch die Einführung der §§ 556d ff. BGB Gebrauch gemacht, was vom BVerfG kompetenzrechtlich nicht beanstandet wurde (vgl. BVerfG, NJW 2019, 3054 ff.). Zentrale Neuregelung ist § 556d Abs. 1 BGB, der vorsieht, dass die

grundgesetzlichen Kompetenzordnung überhaupt zuständig sei, ein solches Gesetz zu erlassen und ob in unzulässiger Weise in das Grundrecht auf Eigentum eingegriffen werde.

Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Die Mietpreisbegrenzung wurde damit durch den Bund umfassend und abschließend geregelt.

Eine solche konzeptionelle Entscheidung des zuständigen Bundesgesetzgebers darf durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden (BVerfGE

98, 265 <301>). Durch den geplanten Berliner „Mietendeckel“ würde jedoch den Vermietern untersagt, von rechtlichen

~~2~~

Möglichkeiten Gebrauch zu machen, die ihnen die §§ 556d ff. BGB gewähren. Dies wäre ein Verstoß gegen die bundesstaatliche Kompetenzordnung, die alle rechtsetzenden Organe dazu verpflichtet, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnungen widersprüchlich wird (BVerfGE 98,265<301>).

☐ Dada

Der Gesetzentwurf greift in die Eigentumsfreiheit der Wohnungseigentümer (und ihre Vertragsfreiheit) ein.

☐ Der gesetzgeberische Zweck, durch die Begrenzung der Miethöhe der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, liegt nach der Rechtsprechung des BVerfG im öffentlichen Interesse (Verhinderung der Gentrifizierung ist Gemeinwohlbelang).

~~Der Gesetzentwurf dürfte geeignet und erforderlich sein, den o.g. Zweck zu erreichen.~~

☐ Problematisch ist die Zumutbarkeit: Ob die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen der Eigentümer derart weit in den Hintergrund gestellt werden dürfen, wie es der Gesetzentwurf vorsieht, erscheint zweifelhaft.

7

~~8~~

☐ (siehe auch Anlage).

Vom sog. Mietenstopp werden unterschiedslos alle Vermieter erfasst, auch solche, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Dies ist auch unter Art. 3 GG-Aspekten problematisch.

☐ Die Mietobergrenze versetzt die zulässige Miete auf den Stand des Mietspiegels von 2013 (basierend auf den Mieten der Jahre 2008-2012). Die

seit dieser Zeit gestiegenen Preise (im Baugewerbe für In-standhaltung sowie sonstige für das Grundeigentum typische Kosten), bleiben unberücksichtigt.

☐ Aus dem gleichen Grund erscheint auch die Kappung zu hoher Bestandsmieten („Wuchermiete“) problematisch. Bezugspunkt ist hier wiederum die 2013 ortsübliche Miete. Ob 120 % der 2013 ortsüblichen Miete bereits als Grenze zur „Wuchermiete“ angesehen werden kann, erscheint zweifelhaft.

☐ Es fehlt an einer gesetzlichen Absicherung für Eigentümer, um eine (verfassungswidrige) Substanzverletzung auszuschließen, wenn Eigentümer/Vermieter erhebliche Investitionen (energetische Sanierung) getätigt haben. Eine Abmilderung ist lediglich über die Härtefallklausel möglich.

☐ Es ist zudem durch den Gesetzentwurf selbst nicht abgesichert, dass durch die Vermietung auch ein Ertrag, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, erwirtschaftet werden kann.