

Pressemitteilung



Nr. 81/19 vom 09.12.2019

Anzahl der Anschläge: 3.587
Abrufbar unter: www.gdw.de

Landesmietendeckel: unverhältnismäßig und verfassungswidrig

- **ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts bestätigt materielle Verfassungswidrigkeit eines Landesgesetzes zur Mietenbegrenzung**

Berlin – Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre auch materiell verfassungswidrig. Das ergibt der zweite Teil eines Rechtsgutachtens des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Damit bestätigt nach dem Staatsrechtler Ulrich Battis, den Juristen vom wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages sowie des Bundesinnenministeriums ein weiterer renommiertes Verfassungsrechtler die Unvereinbarkeit eines Landesmietendeckels mit dem Grundgesetz.

Der erste Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier hatte im September 2019 bereits die formelle Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels belegt – und damit bestätigt, dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt, die eine Gesetzgebungskompetenz auf Landesebene für einen Mietendeckel ausschließt. Im zweiten Teil des Gutachtens kommt Papier nun unter anderem zu dem Schluss: "Der geplante Mietenstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz vereinbar." Denn sie stellen laut Prof. Dr. Papier einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter dar. Hinzu kommt: Ein Mietenstopp würde unterschiedslos alle Vermieter treffen – auch diejenigen, die bislang nur geringe Mieten verlangt haben. Das widerspricht dem Gleichheitssatz.

Papier beurteilt die geplanten Mietobergrenzen zudem als nicht verfassungskonform, da diese zu dauerhaften Verlusten bei der Vermietung und damit zu Beeinträchtigungen der Substanz von Wohngebäuden führen würden. Eine Anwendung des wichtigen Instruments Mietspiegel sei hier deutlich zielführender. Auch die geplante Absenkungsregelung für Mietpreise wird im Gutachten als verfassungswidrig beurteilt, da sie einer Enteignung gleichkomme. Für eine Enteignung gelten aber besonders hohe Anforderungen, denen das geplante Gesetz nicht gerecht wird. Die vorgesehene Härtefallregelung sieht Prof. Dr. Papier als unvereinbar mit dem Grundgesetz, da der Gesetzgeber selbst die Voraussetzungen und Einschränkungen vorgeben muss und nicht eine öffentliche Stelle nach deren Ermessen. Diese Grundrechtseingriffe werden auch durch die vorgesehene zeitliche Befristung nicht abgemildert, da sich die Effekte eines Mietendeckels auch deutlich später noch auswirken würden.

"Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt", so GdW-Präsident Gedaschko. "Zutiefst ungerecht am Mietendeckel wäre auch, dass er nicht nach Leistungsfähigkeit der Mieter differenziert und dadurch viele Menschen finanziell entlastet, die gar keine Entlastung brauchen", so Gedaschko weiter. "Fest steht: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden." Er forderte die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich von diesem rechtswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden. "Gegen die schwarzen Schafe, die das Bild der Vermieter in der Öffentlichkeit massiv in Verruf bringen, muss mit den verfassungsgemäßen und intelligenten Mitteln, die unsere Gesetzgebung vorsieht, vorgegangen werden", so der GdW-Präsident.

Die GdW-Vorschläge "Bezahlbares Wohnen jetzt" finden Sie [hier](#).

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

50