

6.12.2019

## **Landesmietendeckel: unverhältnismäßig und verfassungswidrig**

### **Ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichts bestätigt materielle Verfassungswidrigkeit eines Landesgesetzes zur Mietenbegrenzung**

#### **Zusammenfassung Teil 2 des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier**

Der vom Berliner Senat beschlossene Entwurf eines "Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" (sog. Mietendeckel) verstößt gegen die grundrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit aus Art. 14 GG und das Gleichheitsgebot aus Art. 3 GG. Zu diesem Schluss kommt der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans Jürgen Papier in seinem zweiten Teil des Gutachtens zum sog. Gesetz über den "Berliner Mietendeckel" im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Bereits im ersten Teil seines Gutachtens von September 2019 hat Prof. Dr. Papier festgestellt, dass die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, nach dem Grundgesetz "unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels" verfügen. Teil 2 des Gutachtens behandelt daher lediglich "hilfsweise" darüberhinausgehende verfassungsrechtliche Einwände.

#### **Wieso verstößt der Landesmietendeckel gegen die Eigentumsfreiheit?**

Prof. Dr. Papier führt zunächst aus, dass der Gesetzgeber sicherstellen müsse, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich auch dem Wohl der Allgemeinheit diene. Der Gesetzgeber sei aber vor die Aufgabe gestellt, nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsprinzips und einer gerechten Abwägung die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und der Belange des Gemeinwohls stets in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Der Kernbereich des Eigentums dürfe aber in keinem Fall ausgehöhlt werden. Hierzu zähle auch die Privatnützigkeit des Eigentums, die nicht genommen werden dürfe (vgl. Gutachten S. 6).

#### **Warum ist ein Mietenstopp verfassungswidrig?**

Hinsichtlich des in § 3 geregelten Mietenstopps ist nach Papier der Eingriff durch die Einfrierung der Mieten bei Bestandsmietverhältnissen und damit durch Suspendierung der durch das BGB ausdrücklich vorgesehenen Rechte zur – schrittweisen – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB als besonders schwerwiegend zu erachten.

Papier stellt fest:

*"Die vollständige Suspendierung von nach dem Bundesrecht eigentlich bestehenden Rechten der Vermieter auf (schrittweise) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird aber nicht durch anderweitige Regelungen im geplanten Landesgesetz zugunsten der Vermieter hinreichend kompensiert", vgl. Gutachten S. 15.*

Und:

*"Außerdem findet keinerlei Differenzierung nach der Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter statt. Angesichts der Zielsetzung des Berliner Landesgesetzgebers, die Verdrängung wenig leistungsfähiger Mieterinnen und Mieter zu verhindern und einer Gefährdung des sozialen Friedens durch Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum vorzubeugen, ist nicht nachvollziehbar, warum keinerlei Unterscheidung zwischen leistungsfähigeren Mieterinnen und Mietern und weniger leistungsfähigen Personen stattfindet. Gerade die leistungsfähigeren Mieter sind gegenüber den Interessen der Vermieter als Eigentümer weniger schutzwürdig, vor allem dann, wenn jene bislang Mieten unterhalb des Mietspiegels 2019 beziehungsweise der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt haben", vgl. Gutachten S. 17.*

## **Wieso verstößt die vorgesehene Härtefallregelung gegen das Grundgesetz?**

Die Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs wird nach Ansicht von Prof. Dr. Papier auch nicht durch die in § 8 vorgesehene Härtefallregelung ausgeglichen. Nach § 8 Abs. 1 „kann“ die „Investitionsbank“, die offenbar mit dieser hoheitlichen Aufgabe beliehen werden soll, zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie für alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen. Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sei es aber Sache des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Der Gesetzgeber dürfe dies nicht der vollziehenden Gewalt überlassen, vgl. Gutachten S. 18.

## **Warum ist die geplante Absenkungsregelung nicht verfassungskonform?**

Zusammen mit dem Mietenstopp ermöglicht § 5 des geplanten Gesetzes auf Antrag der Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der bereits eingefrorenen, überhöhten Miete.

Prof. Dr. Papier meint hierzu, dass diese Regelung "in seiner Schwere einer (Teil-)Enteignung nahezu äquivalent" sei, so dass an die rechtfertigenden Gründe vergleichbar hohe Anforderungen an die Bedeutung und an das Gewicht der Eingriffsgründe zu stellen seien.

*"Ein solcher Entzug oder Teilentzug bestehender Rechtspositionen muss demnach durch überragende Gründe des Wohls der Allgemeinheit oder der widerstreitenden Belange Privater gerechtfertigt sein, welche die Gründe, die den Gesetzgeber veranlassen, einen solchen Entzug oder Teilentzug anzuordnen, eindeutig überwiegen." Dies sei unzweifelhaft aus den oben zur Unverhältnismäßigkeit des Mietenstopps dargestellten Gründen nicht der Fall, vgl. Gutachten S.19 f.*

## **Greift die zeitliche Befristung überhaupt?**

Zum Argument, dass die Schwere des durch den Mietenstopp ausgeübten Eingriffs zumindest dadurch abgemildert werde, dass das Einfrieren nur für fünf Jahre gelten wird, verweist Prof. Papier auf die nachhaltige Wirkung des Mietenstopps auch über 5 Jahre hinaus.

*"Die Rückkehr zum bundesrechtlichen Regelungsregime wird jedoch nachhaltig von den Folgen des Mietenstopps geprägt sein. Die eingefrorenen oder sogar nach § 5 abgesenkten Mietpreise werden dann die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln. Die Vermieter werden damit nur in erheblich eingeschränktem Maße den Mietzins erhöhen können, um die durch die Einfrierung eingetretenen Verluste irgendwann ausgleichen zu können. Die zeitliche Befristung sollte somit nicht über die zeitlich wesentlich weiterreichenden Folgen hinwegtäuschen," vgl. Gutachten S. 21.*

## **Wieso verstoßen die geplanten Mietobergrenzen gegen die Verfassung?**

Prof. Dr. Papier verweist zunächst auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur sog. Mietpreisbremse. Hier hat das Bundesverfassungsgericht die Verhältnismäßigkeit des bundesrechtlichen Eingriffs vor allem dadurch gewährleistet gesehen, dass eine Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete stattfindet. Prof. Dr. Papier zeigt zudem, dass im Gegensatz zum wesentlich ausdifferenzierteren qualifizierten Mietspiegel die Mietentabelle nur an die Merkmale Baujahr und Vorhandensein von Sammelheizung und Bad anknüpfe und kommt daher zu dem Schluss:

*"Die Mietobergrenzen des Berliner Landesrechts hingegen stellen eine nahezu vollständige Entkoppelung des verlangbaren Mietzinses von der Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe dar. Es sind aber gerade diese Kriterien einer Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe, welche die Wirtschaftlichkeit der Vermietung sicherstellen. Die gesetzlichen Regelungen wahren insoweit nicht den Kerngehalt der Eigentumsgarantie, nämlich das Erfordernis eines hinreichenden Maßes an Privatnützigkeit des Eigentums, vgl. Gutachten S. 27,35.*

## **Inwiefern verstößt der Landesmietendeckel gegen den Gleichheitssatz?**

Prof. Dr. Papier stellt fest, dass durch das Gesetz Ungleiches gleich behandelt wird. Durch den Mietenstopp werden vor allem die Vermieter, die bisher gemäßigt hinsichtlich des Mietpreises

gehandelt haben, genauso behandelt wie die Vermieter, die den nach den Regelungen des BGB möglichen maximalen Mietpreis verlangt haben, vgl. Gutachten S. 30.

### **Fazit:**

Ein Landesmietendeckel ist in doppelter Hinsicht verfassungswidrig – sowohl formell als auch materiell. Damit hat das Gesetzesvorhaben keine Berechtigung und sollte vom Berliner Senat "beerdigt" werden.

### **Die Wertung der Wohnungswirtschaft:**

Die doppelte Verfassungswidrigkeit eines Landesmietendeckels ist mit dem zweiten Teil des Gutachtens von Prof. Dr. Papier eindeutig belegt. Deshalb rät die Wohnungswirtschaft dringend davon ab, über den Entwurf zu beschließen.

Ein Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist juristisch unhaltbar. Dieses Ergebnis der beiden Gutachten-Teile von Prof. Dr. Papier gilt nicht nur für Berlin, sondern auch für alle anderen Bundesländer in Deutschland. Damit wird jede Diskussion über die inhaltliche Ausgestaltung eines Landesmietendeckels überflüssig.

Fest steht auch: Die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt können nicht über eine Einschränkung der generellen Miethöhe geregelt werden. 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.

Die Wohnungswirtschaft fordert die Berliner Landesregierung erneut dringend auf, sich endlich komplett von dem rechtswidrigen Instrument eines Mietendeckels abzuwenden und so jahrelange Unsicherheit für Vermieter und Mieter mit allen negativen Folgen zu vermeiden.

Stattdessen sollte es endlich wieder darum gehen, die Wohnungswirtschaft insgesamt als Partner für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums anzusehen. Das gemeinsame Ziel muss es sein, die Interessen von Eigentümern und Mietern auszugleichen und mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin – wie in den anderen Ballungsräumen Deutschlands – zu schaffen.