

5.9.2019

Ehemaliger Präsident des Bundesverfassungsgerichtes bestätigt: Landesmietendeckel ist verfassungswidrig

Zusammenfassung Teil 1 des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. Hans- Jürgen Papier

Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre verfassungswidrig. Das hat ein Rechtsgutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans Jürgen Papier im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eindrucksvoll bestätigt.

So kommt Prof. Dr. Papier in seinem Gutachten zu dem Schluss: "Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels."

Wieso ist laut Prof. Dr. Papier ein Landesmietendeckel verfassungswidrig?

Prof. Dr. Papier begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch den Mietendeckel. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich. Daraus ergibt sich die Verfassungswidrigkeit.

Wieso dürfen Bund und Land nicht gleichzeitig Mietpreise regulieren?

Prof. Dr. Papier stellt fest, dass der Bund mit der Mietpreisbremse für neue Mietverträge und die Mieterhöhungsmöglichkeit für bestehende Mietverhältnisse in § 558 BGB bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz für das BGB Gebrauch gemacht hat. Damit hat er auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht Gebrauch gemacht (vgl. Gutachten S. 6). Der Bundesgesetzgeber besitzt für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz. Das Landesverfassungsrecht kann diese grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen, noch anders auslegen. Es dürfen, wie bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden hat (BVerfGE 98, 265, 301), "konzeptionelle Entscheidungen eines Bundesgesetzgebers nicht durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers verfälscht werden." (vgl. S. 9). Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher eine Sperrwirkung in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus.

(BVerfGE 98,265,300):

"Zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, zusätzliche Regelungen auszuschließen, darf sich ein Landesgesetzgeber mit anderen Worten nicht in Widerspruch setzen, selbst wenn er das Bundesgesetz wegen Fehlens einer Regelung für unzureichend hält."

Und weiter:

"Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet alle rechtssetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnung widersprüchlich wird (BVerfGE 98,265,301)"

Es besteht also keine Gesetzgebungskompetenz für einen Landesmietendeckel.

Fällt die Zuständigkeit für das Wohnen und damit auch für die Höhe von Mietpreisen nicht seit der Föderalismusreform in die Kompetenz der Länder?

Nein. Laut amtlicher Begründung im Zuge der Föderalismusreform I fallen lediglich die Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögen in die ausschließliche

Gesetzgebungskompetenz der Länder. "Vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht ist gerade nicht die Rede" (vgl. S 14.)

Darf das Land nicht neben dem Mietrecht im BGB eine eigene zusätzliche Regelung einführen?

Das soziale Mietpreisrecht kann nur einmal geregelt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat schon sehr frühzeitig klargemacht, dass das bürgerliche Recht die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Das bedeutet: Es kann kein danebenstehendes "öffentliches Recht" geben.

Rein begrifflich oder terminologisch orientierte Differenzen (öffentliches Recht etc.) spielen dabei juristisch gesehen keine Rolle und bieten keine Legitimierung für die Einführung eines Mietendeckels (vgl. S. 7)

Aber das Land Berlin gewährt doch ein Recht auf Wohnen?

Die in Art. 28 Abs. 1 der Landesverfassung von Berlin enthaltene Bestimmung im Hinblick auf die Schaffung und Bereitstellung angemessenem Wohnraums ist und bleibt Landesrecht. Landesrecht kann, wie Prof. Dr. Papier ausführt, nur dann zur Anwendung kommen, wenn dies im Rahmen der Kompetenzordnung des Grundgesetzes geschieht. Bei einem Landesmietendeckel wäre dies gerade nicht der Fall.

Fazit:

Das Mietpreisrecht ist abschließend im BGB geregelt. Eine parallele Gesetzgebungszuständigkeit der Länder - etwa über ein öffentliches Mietrecht - besteht eindeutig nicht.

Die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Ein Mietendeckel auf Landesebene entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und ist juristisch unhaltbar. Dieses Ergebnis des Gutachtens 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.

Dieses Ergebnis ist ein deutliches Stoppzeichen für alle, die nach einem Landesmietendeckel rufen, ohne sich über die Folgen auch nur im Ansatz Gedanken zu machen.

Wir fordern die Berliner Landesregierung auf, sich endlich von diesem verfassungswidrigen Instrument abzuwenden und so jahrelange Unsicherheiten 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.