

Kernthesen: Normenkontrollverfahren Berliner Mietendeckel

(Stand: 5. Mai 2020)

Die Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag ist der Auffassung, dass das vom rot-rot-grünen Berliner Senat beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel“) gegen das Grundgesetz verstößt. Die Fraktion hat daher gemeinsam mit 204 Abgeordneten der Fraktion der CDU/CSU im Deutschen Bundestag am heutigen Tag beim Bundesverfassungsgericht ein Normenkontrollverfahren eingeleitet, um die verfassungsrechtliche Zulässigkeit des Mietendeckels gerichtlich überprüfen zu lassen.

1. Fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin

a) Der Mietendeckel ist bereits deshalb verfassungswidrig, weil dem Berliner Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Dieser Verfassungsverstoß ist so **eindeutig**, dass wir darauf den **Schwerpunkt unseres Antrags** legen. Der Bundesgesetzgeber hat bereits umfassend und abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz (v.a. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG: „bürgerliches Recht“) im Bereich der Mietenregulierung Gebrauch gemacht.

- Im **Mietrecht des BGB** die Regeln, wann und in welchem Umfang der Vermieter die Miete erhöhen dürfen, z.B. bei Veränderung der örtlichen Vergleichsmiete oder nach Modernisierungsmaßnahmen. Die Berechnung des **Mietspiegels** ist hier gerade erst angepasst worden (Verlängerung des Betrachtungszeitraums, Folge: Verwässerung des Aussagegehalts, da Mietspiegel ja Auskunft über den aktuellen Marktpreis geben soll). Gegen den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen hat die Große Koalition die **Mietpreisbremse** eingeführt, die höheren Mieten bei neuen Mietverhältnissen Grenzen setzt (10 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete).

Der **Mietendeckel** sieht demgegenüber starre Höchstgrenzen vor, die unter der örtlichen Vergleichsmiete liegen und nur geringfügige Zuschläge für gute Wohnlagen oder Ausstattungen erlauben.

- Es gibt zahlreiche Bestimmungen im Bundesrecht, die verhindern, dass die Not von Mietern bei Wohnungsknappheit ausgenutzt wird (z.B. § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch).

Auch die **Föderalismusreform** hat an der Gesetzgebungskompetenz nichts geändert. Die Länder sind jetzt zwar für das „Wohnungswesen“ zuständig. Davon war aber nie die Regulierung von frei finanziertem Wohnraum erfasst. Kontrollüberlegung: Wäre dem so, hätte der Bund für weite Teile des Mietrechts keine Gesetzgebungskompetenz. Dieser Punkt war bei der Mietpreisbremse für das BVerfG kein Thema.

b) Selbst wenn das Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz hätte, darf es diese **nicht nutzen, um die Entscheidung des Bundes zu konterkarieren**, indem es ein Verhalten verbietet, das nach Bundesrecht erlaubt ist. **Bundesrecht bricht hier Landesrecht** (Art. 31 GG). Die Mieter und Vermieter dürfen nicht zum Spielball der Bundespolitik werden.

2. Mietendeckel verletzt die Grundrechte

a) Der Mietendeckel verletzt das **Eigentum der Vermieter** und greift in bestehende Vertragsverhältnisse ein. Der Mietendeckel begrenzt erheblich die Mieten, die Vermieter bereits zur Grundlage ihrer Kalkulation gemacht haben. Die Härtefallregelung ist nur ein Trostpflaster.

b) Der Mietendeckel verstößt gegen den **Gleichheitssatz**:

- Mietendeckel „**schert**“ **Wohnraum ohne Rücksicht auf Art, Ausstattung und Lage „über einen Kamm“**. Wohnungen am Kurfürstendamm werden nur unwesentlich anders behandelt als Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf.
- **Gesetz unterscheidet nicht zwischen privaten Vermieterinnen und Vermietern**, die mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten, und gewerblichen Vermieterinnen und Vermietern unterscheidet. Viele Vermieter sind Private, die mit einer Immobilie für das Alter vorsorgen wollten.
- Eigentümerinnen und Eigentümer frei finanzierter Wohnungen werden systematisch schlechter gestellt werden als öffentlich geförderte, denen die volle Kostendeckung zusteht.

3. Der Mietendeckel hat katastrophale Folgen für den Berliner Wohnungsmarkt:

- **Der Mietendeckel führt nicht zum Bau von neuen Wohnungen, sondern zu Unsicherheit.** Auch wenn er nicht für Neubauten gilt und befristet ist. Die meisten mietrechtlichen Regelungen wurden befristet eingeführt und wurden dann zu Dauerlösungen. Wenn sie langfristig eine Immobilie finanzieren, schadet diese Unsicherheit.
- **Modernisierungen lohnen sich nicht mehr**, weil sie nicht mehr kostendeckend umgelegt werden können. Darunter wird **die Wohnsubstanz und –qualität leiden**.
- Vom Mietendeckel **profitieren nicht diejenigen, die Unterstützung benötigen**. Es ist absehbar, dass gerade wohlhabendere Mieter aus guten Wohnlagen jetzt gestärkt werden, weil die Wohnungen in guten Wohnlagen gedeckelt werden.