

Berliner Mietendeckel verfassungswidrig

**Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Gesetz zur
Mietenbegrenzung im Wohnungswesen für nichtig.**

15. April 2021

Heute, am 15. April 2021, hat das Bundesverfassungsgericht seinen Beschluss (vom 25. März 2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20) veröffentlicht, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) verfassungswidrig und deshalb nichtig ist. Die Entscheidung war mit Spannung erwartet worden, hatte das Gesetz doch für Mieter und Vermieter auf dem Berliner Wohnungsmarkt enorme wirtschaftliche Auswirkungen. Darüber hinaus ist die Aufmerksamkeit aber auch bundesweit groß, stellt sich doch die Frage, ob nicht im Falle einer Bestätigung durch das Bundesverfassungsgericht auch andere Bundesländer von ähnlichen, eigenen Instrumenten Gebrauch gemacht hätten.

Das Bundesverfassungsgericht hat unter anderem im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens entschieden, dass zahlreiche Bundestagsabgeordnete initiiert hatten. Es hat sich deshalb auch gar nicht mit der Frage beschäftigt, ob durch das Mietendeckelgesetz möglicherweise in die Grundrechte der Vermieter eingegriffen wird. Vielmehr war die zentrale Frage, ob Berlin im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung als Land überhaupt befugt war, neben dem existierenden Bundesrecht ein solches Gesetz zu erlassen. Das hat das Bundesverfassungsgericht nun verneint. Es argumentiert, dass der Bundesgesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch die Fragen zur Miete und Mietpreiskontrolle abschließend geregelt habe, für Landesgesetzgebung mithin kein Raum gewesen sei. Damit dürfte für das Land Berlin auch die Möglichkeit einer Nachbesserung des Mietendeckelgesetzes abgeschnitten sein.

Aber natürlich stehen in diesem Jahr die Bundestagswahlen an und die Idee einer bundesweiten Mietpreisbremse findet sich durchaus in dem einen oder anderen Parteiwahlprogramm. Je nach Ausgang der Wahl könnte das Instrument einer Mietpreisbremse in einer bundesweiten Version also durchaus zurückkehren, wobei sich natürlich auch dann die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit stellen würde.

German Federal Constitutional Court declares Berlin Law on Rent Cap for Tenements void.

Dear readers,

today, April 15, 2021, the German Federal Constitutional Court announced its decision that Berlin Law on Rent Caps for Tenements (“Berliner Mietendeckel”) is unconstitutional and hence void (Court order, March 25, 2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20). The decision had been highly anticipated, since it has an enormous economic impact for tenants and lessors on the Berlin tenement market. However, attention was nationwide high as it was suspected that – in case the German Federal Constitutional Court had confirmed the law – other federal states might have developed their own instruments to control the tenement market.

The German Federal Constitutional Court decided today in the course of a norm control procedure that had been initiated by numerous members of the German Bundestag. The court did, hence, not consider the question whether the law might infringe fundamental rights of lessors. However, it stated that Berlin was not competent to enact such law since it is subject to concurrent legislation with the federal government. The German Federal Constitutional Court emphasized that federal government’s regulations on leases and lease controls are comprehensive and conclusive with no further room for additional regulations by the federal states. This is why chances for Berlin to “repair” their “Berliner Mietendeckel” are low.

However, there will be the federal election in Germany this year and some of the parties do have the idea of a federal version of the “Mietendeckel” in their programmes. Depending on the outcome of the federal election a federal version of the “Mietendeckel” might return in the near future. However, the question whether such a “Mietendeckel” would be constitutional had to be decided then.

Über uns

Ihre Ansprechpartner

Dr. Philipp Pröbsting, maître en droit
Tel.: +49 211 981 4158
philipp.proebsting@pwc.com

Ansgar Messow, LL.M.
Tel.: +49 211 981 1507
ansgar.messow@pwc.com

Die Beiträge dieser Publikation sind zur Information unserer Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer Büros zurück. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

_Disclaimer

www.pwc.de