



Bundesverfassungsgericht kippt Mietendeckel

15. April 2021

Das Bundesverfassungsgericht (**Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021, Az. 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20**) hat entschieden, dass der Berliner Mietendeckel mangels Kompetenz des Berliner Landesgesetzgebers verfassungswidrig und damit nichtig ist. Die Entscheidung hat unmittelbare Auswirkungen auf bestehende Mietverträge.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat den sog. „Berliner Mietendeckel“ ein wenig früher als erwartet, aber – wie von uns vermutet – auf der Grundlage der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für verfassungswidrig erklärt.

In seiner heute veröffentlichten Entscheidung hat das BVerfG ausführlich begründet, dass dem Berliner Senat keine Gesetzgebungskompetenz für ein „paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene“ zustehe.

Regelungen zur Miethöhe bei ungebundenem Wohnraum fielen als Teil des bürgerlichen Rechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG). Von dieser habe der Bundesgesetzgeber mit den §§ 556 bis 561 BGB abschließend Gebrauch gemacht, da sie ebenso

umfassende wie ausdifferenzierte Regelungen über die Miethöhe im Allgemeinen (§§ 556 d ff. BGB) und die Mietpreisbremse im Besonderen (§§ 556d ff. BGB) vorsähen und keine Öffnungsklauseln oder Ermächtigungsvorschriften für den Landesgesetzgeber enthielten. Eine solche stelle insbesondere nicht die Verordnungsermächtigung der Länder in § 556d Abs. 2 BGB dar, welche den Ländern keine eigenständige Regelungsbefugnis verleihe, sondern einzig zur Festlegung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtige. Infolgedessen seien die Bundesländer von Regelungen zur Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen („Sperrwirkung“ des Art. 72 Abs. 1 GG).

Das BVerfG hat den – demgemäß – kompetenzwidrig erlassenen Mietendeckel

insgesamt für nichtig erklärt und sich nicht auf eine bloße Unvereinbarkeitserklärung beschränkt. Auf eine solche greift das BVerfG regelmäßig zurück, um – wie das Gericht in seiner Rechtsprechung zum Teil selber formuliert – ein „Chaos“ durch einen rückwirkenden Wegfall der Norm zu verhindern. Hierfür sah das Gericht indes keinen Anlass.

Was bedeutet das nun für die Vermieter und Mieter im Berliner Markt konkret? Können Vermieter die zwischenzeitlich gedeckelten bzw. einbehaltenen Mietzinsen vom Mieter verlangen? Bedarf es einer Fristsetzung oder Staffelung? Und: wer hat für den Zinsschaden aufzukommen?

Zur Beantwortung der Fragen ist nach den jeweils betroffenen Mietverhältnissen zu unterscheiden.

1. Altverträge, die eine höhere als nach dem „Berliner Mietendeckelgesetz“ zulässige Miete vorsahen

Bei diesen Verträgen, bei denen seit dem 23. November 2020 per Gesetz eine mietendeckelkonforme Miete zu entrichten war, lebt die Pflicht zur Zahlung der vereinbarten Miete ohne weiteres Zutun der Beteiligten sowohl mit Wirkung für die Zukunft als auch für die Vergangenheit wieder auf. Gleiches gilt für Staffel- und Indexmieten, die durch das „Berliner Mietendeckelgesetz“ ab dem 23. Februar 2020 „eingefroren“ waren.

2. Neuverträge, in denen eine sog. „Schattenmiete“ vereinbart wurde

Ab dem 23. Februar 2020 durfte zudem auch bei Neuverträgen nur noch eine mietendeckelkonforme Miete vereinbart werden. Ca. 90% dieser Neuverträge enthielten eine Klausel, nach welcher im Falle der Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels eine höhere Miete zu entrichten sei.¹ Diese Regelungen sind zwar (insbesondere in AGB-Verträgen) rechtlich nicht unumstritten, nach Ansicht erster instanzgerichtlicher Urteile und des BVerfG aber wohl zulässig. Auch hier können die höheren Mieten nach jetzigem Stand sowohl mit Wirkung für die Vergangenheit als auch für die Zukunft verlangt werden.

3. Neuverträge, in denen keine sog. „Schattenmiete“ vereinbart wurde

In den Fällen, in denen Neuverträge schlicht im Rahmen der im „Berliner Mietendeckel-Gesetz“ vorgesehen Mietgrenzen abgeschlossen wurden, sind die Vermieter auf eine reguläre Erhöhung der Miete nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Eine solche Erhöhung kommt aber erst nach 15 Monaten unveränderter Miethöhe in Betracht.

4. Wann können die Nachzahlungen verlangt werden und sind Zinsen zu zahlen?

Da eine monatlich vereinbarte Miete i.d.R. zum Monatsbeginn fällig wird, können die Vermieter die ausstehenden Mietnachzahlungen für vergangene Mieten theoretisch sofort verlangen. Entgangene Zinsen für die nicht geleisteten Mietzahlungen wird ein Vermieter von seinen Mietern jedoch nicht verlangen können. Dieser hat die späte Nachzahlung nicht zu vertreten, sondern durfte sich auf die Gültigkeit der zwischenzeitlichen Berliner Regelungen verlassen.

5. Bußgelder

Das „Berliner Mietendeckel-Gesetz“ sah auch Bußgelder bei Zuwiderhandlungen vor. Sofern bereits Bußgelder verhängt wurden, ist zu beachten, dass die Verfassungswidrigkeit von entscheidenden Teilen des „Berliner Mietendeckelgesetzes“ zur Nichtigkeit des gesamten Gesetzes führt. Das gilt somit auch für die dort geregelten Ordnungswidrigkeitentatbestände. Mit der Nichtigkeit des Gesetzes entfällt auch die tatbestandliche Anknüpfung an ein bußgeldbewehrtes Verhalten. Allerdings kann allein deshalb ein bereits gezahltes Bußgeld nicht ohne weiteres zurückgefordert werden: Über das konkrete Verfahren hinaus führt die Nichtigkeit einer Rechtsnorm nicht dazu, dass alle anderen auf ihrer Grundlage ergangenen Entscheidungen ungültig werden, § 79 Abs. 2 S.1 BVerfGG. Nicht mehr anfechtbare Entscheidungen bleiben demnach wirksam, können jedoch gemäß § 79 Abs. 2 S. 2 BVerfGG nicht mehr vollstreckt werden. Eine

¹ Handelsblatt Nr. 252 vom 30.12.2020 Seite 30.
allenoverly.com

Vollstreckung noch nicht gezahlter Bußgelder haben Vermieter also nicht zu fürchten.

6. Auswirkung auf weitere Verfahren

Das BVerfG hat in seiner Entscheidung drei anhängige Verfahren zum Abschluss gebracht. Das Verfahren 2 BvF 1/20 resultierte aus einem Antrag auf abstrakte Normenkontrolle (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG i.V.m. § 13 Nr. 6 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG) durch 284 Abgeordnete des Deutschen Bundestages aus den Fraktionen von CDU/CSU und FDP. Dem Verfahren 2 BvL 4/20 lag eine Vorlage des Landgerichts Berlin zugrunde, welches im Rahmen eines bei ihm rechtshängigen Rechtsstreits über ein Mieterhöhungsverlangen eine sog. konkrete Normenkontrolle (Art. 100 Abs. 1 GG) eingeleitet

hatte. Gleiches gilt für das Verfahren 2 BvL 5/20, das nach Anrufen des BVerfG durch das Amtsgericht Berlin Mitte initiiert wurde. Ein parallel beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin durch die CDU und FDP-Fraktionen im Berliner Abgeordnetenhaus rechtshängig gemachtes Normenkontrollverfahren wurde bis zur heute veröffentlichten Entscheidung des BVerfG ausgesetzt.

Neben diesen Verfahren waren noch weitere Individualverfassungsbeschwerden erhoben worden, etwa von vier Berliner Wohnungsbaugenossenschaften. Über diese wird das BVerfG in der Sache nun wohl nicht mehr entscheiden.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Jochen Scheel
Partner – Frankfurt
Leiter Immobilienrecht
Deutschland
Tel +49 69 2648 5551
jochen.scheel@allenoverly.com



Dr. Christian Hilmes
Partner – Hamburg
Immobilienrecht
Tel +49 40 82221 2187
christian.hilmes@allenoverly.com



Dr. Michael Fink
Counsel – Düsseldorf
M&A/Immobilienrecht
Tel +49 211 2806 7224
michael.fink@allenoverly.com



Dr. Udo H. Olgemöller
Counsel – Öffentliches
Recht
Tel +49 69 2648 5690
udo.olgemoeller@allenoverly.com