



Kurzinformation

Mietpreisregulierungen durch Landesgesetz und Rechtsbehelfsmöglichkeiten

Gefragt wird im Zusammenhang mit dem Berliner Entwurf für das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (sogenannter **Mietendeckel**) nach der Gesetzgebungskompetenz für Mietpreisbindungen, nach der Vereinbarkeit von Mietobergrenzen und Mietpreisabsenkungen mit dem Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz (GG) sowie nach den Möglichkeiten, die Verfassungsmäßigkeit von Landesgesetzen überprüfen zu lassen.

Mit den Möglichkeiten für gesetzliche Mietpreisregulierungen durch die Länder sowie der Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG befasst sich die

Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 - 3000 - 149/19 (**Anlage 1**).

In der Ausarbeitung wird zunächst darauf hingewiesen, dass der Bund im Bereich des Mietprei-
rechts von seiner **konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG** durch
das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stär-
kung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ Gebrauch gemacht und damit eine
abschließende Regelung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn geschaffen hat. Darüber hinaus
wird die Reichweite der Gesetzgebungskompetenz der Länder für das **Wohnungswesen** nach Art. 70
Abs. 1 GG betrachtet. In Bezug auf die Vereinbarkeit von Mietpreisbindungen mit Art. 14 Abs. 1 GG
wird festgestellt, dass diese mit Blick auf die Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich verhältnis-
mäßig und damit verfassungskonform sein können, soweit sie auf **Gebiete mit Wohnraumknappheit**
für die **Dauer der Wohnraumknappheit** begrenzt wären. Einer Verletzung der Bestandsgarantie
aus Art. 14 Abs. 1 GG durch eine **Substanzverletzung** ließe sich darüber hinaus mit Ausnahmerege-
lungen und Härtefallklauseln entgegenreten.

Mit Aspekten des **Vertrauensschutzes** bzw. des **Rückwirkungsverbots** beschäftigt sich der

Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, Mietobergrenze
und Vertrauensschutz, WD 3 - 3000 - 186/19 (**Anlage 2**).

Demnach habe die Einführung einer Mietpreisobergrenze, welche keine Auswirkungen auf bereits getätigte Mietzahlungen hat, eine **unechte Rückwirkung**. Diese sei grundsätzlich zulässig, soweit eine **Abwägung** ergebe, dass das vom Gesetzgeber verfolgte Ziel dem Vertrauensschutz überwiegt.

Werden Landesgesetze für verfassungswidrig gehalten, können sie aufgrund eines Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt werden. In Betracht kommt dafür zunächst eine **abstrakte Normenkontrolle** nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG in Verbindung mit § 13 Nr. 6, §§ 76 ff. Bundesverfassungsgerichtsgesetz (BVerfGG). Dabei handelt es sich um ein objektives Verfahren zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit von Bundes- und Landesgesetzen, welches unter anderem von einem Viertel der Mitglieder des Bundestages beantragt werden kann. Wird durch eine vom Landesgesetz betroffene Person der ordentliche Rechtsweg beschritten, ist darüber hinaus eine **konkrete Normenkontrolle** nach Art. 100 Abs. 1 GG, § 13 Nr. 11, §§ 80 ff. BVerfGG durch ein entscheidendes Gericht oder nach Rechtswegerschöpfung eine **Verfassungsbeschwerde** gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, §§ 13 Nr. 8a, 90 ff. BVerfGG möglich. In Betracht kommt schließlich ein **Bund-Länder-Streitverfahren** nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 3 GG, § 13 Nr. 7, §§ 68 ff. BVerfGG. Dieses Verfahren kann nach § 68 BVerfGG nur von der Bundesregierung oder der Landesregierung beantragt werden. Im Gegensatz zur abstrakten Normenkontrolle gilt für Bund-Länder-Streitverfahren eine Frist von sechs Monaten nach Bekanntwerden der Maßnahme (Inkrafttreten des Gesetzes), § 64 Abs. 3 i.V.m. § 69 BVerfGG. Überdies ist das Bundesverfassungsgericht darauf beschränkt, den Verstoß gegen das GG festzustellen.

Entsprechende Rechtsbehelfe sieht auch die Berliner Verfassung (BlnVerf) vor. So entscheidet der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin auf Antrag des Berliner Senats oder eines Viertels der Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses im Wege der **abstrakten Normenkontrolle** nach Art. 84 Abs. 2 Nr. 2 BlnVerf, § 14 Nr. 4, §§ 43 ff. Gesetz über den Verfassungsgerichtshof (BerlVerfGHG) über die Vereinbarkeit von Landesrecht mit der Verfassung von Berlin. Hält ein Gericht ein Gesetz, auf dessen Gültigkeit es bei der Entscheidung ankommt, mit der Verfassung von Berlin für unvereinbar, so kann es eine **konkrete Normenkontrolle** nach Art. 84 Abs. 2 Nr. 4 BlnVerf, § 14 Nr. 5, §§ 46 ff. BerlVerfGHG beantragen. Darüber hinaus kann nach Rechtswegerschöpfung von Betroffenen eine **Verfassungsbeschwerde** nach Art. 84 Abs. 2 Nr. 5 BlnVerf, § 14 Nr. 6, §§ 49 ff. BerlVerfGHG erhoben werden.
