

AK Mietrecht und WEG

– Nach dem Mietendeckel –

JOHANNES HOFELE, RECHTSANWALT

FACHANWALT FÜR STEUERRECHT, BERLIN



www.breiholdt-legal.de

Die Entscheidung

BVerfG Beschluss vom 25.03.2021

– 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20

BeckRS 2021, 7204

Das Grundgesetz

Um welche Normen geht es?

Die Gesetzgebungskompetenzen

Gesetzgebungskompetenz

Art 70

(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

(2) Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemißt sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung.

Gesetzgebungskompetenz

Art 73 GG

(1) Der Bund hat die ausschließliche Gesetzgebung über:

1. die auswärtigen Angelegenheiten sowie die Verteidigung einschließlich des Schutzes der Zivilbevölkerung;
2. die Staatsangehörigkeit im Bunde;
3. die Freizügigkeit,
4. das Währungs-, Geld- und Münzwesen,
5. die Einheit des Zoll- und Handelsgebietes, ..., die Freizügigkeit des Warenverkehrs und den Waren- und Zahlungsverkehr mit dem Auslande einschließlich des Zoll- und Grenzschutzes;
- 5a den Schutz deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung ins Ausland;
- ...

Gesetzgebungskompetenz

Art 74 GG

(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

1. das bürgerliche Recht, das Strafrecht, die Gerichtsverfassung, das gerichtliche Verfahren (ohne das Recht des Untersuchungshaftvollzugs), die Rechtsanwaltschaft, das Notariat und die Rechtsberatung;
2. das Personenstandswesen;
3. das Vereinsrecht;
4. das Aufenthalts- und Niederlassungsrecht der Ausländer;
5. (weggefallen)

....

Gesetzgebungskompetenz

Art 109 GG

- (1) Bund und Länder sind in ihrer Haushaltswirtschaft selbständig und voneinander unabhängig.
- (2) Bund und Länder erfüllen gemeinsam die Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland aus Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaft
- (3) Die Haushalte von Bund und Ländern sind grundsätzlich ohne Einnahmen aus Krediten auszugleichen....
- (4) Durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, können für Bund und Länder gemeinsam geltende Grundsätze für das Haushaltsrecht, für eine konjunkturgerechte Haushaltswirtschaft und für eine mehrjährige Finanzplanung aufgestellt werden.
- (5) Sanktionsmaßnahmen der Europäischen Gemeinschaft.....

Leitsatz 1

Das Grundgesetz enthält - von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen - eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder.

Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar.

Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab.

Leitsatz 2

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (**ungebundener Wohnraum**), fallen als **Teil des sozialen Mietrechts** in die **konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit** für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

Leitsatz 3

Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts **abschließend Gebrauch** gemacht.

Die Entscheidung

Rz 1 Bis 27

Darstellung des Gesetzes, der Überlegungen des Senates und des Gesetzgebungsverfahrens

Begründung des Berliner Senats

Rz 7.

Seit der Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I von 2006 seien die Länder befugt, aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zum Wohnungswesen zu erlassen. Dazu hätten stets auch Regelungen des öffentlichen Mietpreisrechts gezählt. Während die Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts unter den Titel „bürgerliches Recht“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) fielen, könnten die Länder auf Art. 70 Abs. 1 GG gestützte Mietpreisbestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur erlassen.

Normenkontrollantrag

II. 1 Rz. 27 bis Rz. 43

Darstellung der Normenkontrollanträge
gem. von 284 Bundestagsabgeordneten

Rüge:

Verstoß gegen Art. 72 Abs. 1 und Art. 31
Grundgesetz

Art 71

Im Bereiche der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung nur, wenn und soweit sie hierzu in einem Bundesgesetze ausdrücklich ermächtigt werden.

Vorlage Landgericht Berlin

II. 2 Rz. 44 bis Rz. 51

Vorlagebeschluss LG Berlin gem Art. 100
GG;

Es ging um eine Mieterhöhung nach § 558
BGB; Das Amtsgericht Spandau hatte dem
Begehren stattgegeben

Vorlage Landgericht Berlin

Vorlagefrage: Ist § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig?

- Entscheidungserheblich?
- Das Landgericht hält das Gesetz für verfassungswidrig

Vorlage Amtsgericht Mitte

Rz. 52 – 59:

Mieterhöhungsklage: Nachdem die Beklagten die Zustimmung verweigerten, erhob die Vermieterin Klage zum Amtsgericht Mitte und macht geltend, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei.

Vorlage Amtsgericht Mitte

Das Amtsgericht hält das Gesetz für nichtigweil dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz fehle. Die Regelung unterfalle dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht“, von dem der Bundesgesetzgeber umfassend Gebrauch gemacht habe.

Entscheidung:

B I. Zulässigkeit der Anträge

Rz. 62 bis 71 Der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle ist zulässig

Rz. 72-74 Vorlage des Landgerichts Berlin ist zulässig die Entscheidungserheblichkeit ist hinreichend dargelegt.

Rz. 75 das gleiche gilt für die Vorlage des Amtsgerichts Mitte.

Entscheidung

C.

Rz. 78: das Gesetz ist mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig

Rz. 8ff. Der Bund hat das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz ihm dieses ausdrücklich zuweist

Entscheidung

Rz. 81: Gesetzgebungskompetenzen sind vollständig verteilt

Rz. 82: keine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder

Rz. 83: Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind grundsätzlich zulässig, geben den Ländern jedoch keine weitgehenden Spielräume.

Rz. 84: die verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung ist unverfügbar

Entscheidung

Rz. 82 ff konkurrierende Gesetzgebung
abschließend

Rz. 97 ff: Im Bereich der konkurrierenden
Gesetzgebung sind die Länder zur Gesetzgebung
somit befugt, solange und soweit der Bund von
seiner Gesetzgebungsbefugnis keinen
abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70,
Art. 72 Abs. 1 GG). Ihnen verbleibt trotz der vom
Grundgesetz verwandten Regelungstechnik eines
Regel-Ausnahme-Verhältnisses zugunsten der
Länder (lediglich) eine sogenannte
Residualkompetenz deren konkrete Reichweite
sich nach der Subtraktionsmethode bemisst.

Entscheidung

Rz. 98 ff :Für die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einer Kompetenzmaterie sind die verfassungsrechtlichen Kompetenztitel auszulegen (a) und die fragliche Regelung nach ihrem Regelungsgegenstand, dem Normzweck, ihrer Wirkung und ihren Adressaten zuzuordnen (b).

Entscheidung

- II Rz. 107

(1) Die Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (im Folgenden ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Darstellung im einzelnen Rz. 108 bis Rz. 147 mit einer äußerst lehr- und aufschlussreichen Darstellung der Gesetzgebungsgeschichte

Entscheidung

II Rz. 108 - Rz 148

Absolute Pflichtlektüre für alle, die im Mietrecht tätig sind!

Hier werden die Grundlagen aufgezeigt, die aus meiner Sicht auch für eine etwaige Bundesgesetzgebung zu berücksichtigen sind

Entscheidung

II Rz. 107, 149 ff

(2) Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

Darstellung im einzelnen: Rz. 149-160

Entscheidung

II Rz. 107, 160 ff

(3) Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbleibt für die Regelungen zur Miethöhe in § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln kein Raum

Darstellung im einzelnen: Rz. 160-174

Entscheidung

Rz. 165:

Die Berliner Regelung verengt dabei die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume der Vertragsparteien und führt ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein.

§ 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln statuiert gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB, die die Privatautonomie der Parteien beim Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum über das nach §§ 556 ff. BGB erlaubte Maß hinaus begrenzen.

Er modifiziert damit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und verschiebt die von diesem angeordnete Austarierung der beteiligten Interessen.

Entscheidung

II Rz. 107, 175 ff

(4) Die Vorschriften lassen sich zudem weder auf den Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) noch auf Art. 70 GG stützen

Darstellung im einzelnen: Rz. 175-185

Entscheidung

Rz 186 D.

Die Unvereinbarkeit von § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG führt zur Nichtigkeit des gesamten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. Das gilt auch für den Ordnungswidrigkeitentatbestand ...

Entscheidung

E. Rz 188

Die Entscheidung ist hinsichtlich der Begründung mit 7 : 1 Stimmen, im Ergebnis einstimmig ergangen.

Folgen der Nichtigkeit

Folge der Erklärung der Nichtigkeit (§ 78 BVerfGG)

- Die Nichtigkeit wirkt auch in die Vergangenheit
- Sie führt rechtlich gesehen zu einem Zustand, als ob das Gesetz niemals erlassen worden wäre.

Folgen der Nichtigkeit

§ 79 Abs. 2 BVerfGG:

[Bei anderen als Strafurteilen] bleiben vorbehaltlich der Vorschrift des § 95 Abs. 2 [BVerfGG]* oder einer besonderen gesetzlichen Regelung die nicht mehr anfechtbaren Entscheidungen, die auf einer gemäß § 78 für nichtig erklärten Norm beruhen, unberührt. Die Vollstreckung aus einer solchen Entscheidung ist unzulässig. Soweit die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung durchzuführen ist, gilt die Vorschrift des § 767 der Zivilprozeßordnung entsprechend. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung sind ausgeschlossen.

*Stattgabe einer Verfassungsbeschwerde gegen eine Gerichtsentscheidung

Konkrete Folgen für Mietverhältnisse

Alles zurück auf Anfang

- Frage: wann tritt Verzug des Mieters ein?
- Konkreter Einzelfall?

Konkrete Folgen für Mietverhältnisse

Der Vermieter hatte geschrieben:

Die Miete reduziert sich ab dem 1.12.20 auf xxx. Dies bedeutet kein Verzicht auf die vereinbarte Miete, der Erhöhungsbetrag wird nur nicht gefordert. Die Gesamtmiete berechnet sich ab 01.12.20 wie folgt xx. Überweisen Sie nur noch xxx. Der Vermieter behält sich ausdrücklich die Nachforderung des reduzierten Betrages vor für den Fall der Nichtigkeit des Gesetzes.“

Muss der Vermieter hier mitteilen, dass er die Nachzahlungsbeträge jetzt haben will?

Dafür spricht: Ausdrücklicher Nachforderungsvorbehalt

Was ist mit den ausgesetzten Klagen?

Hat ein anderes Gericht bereits ein konkretes Normenkontrollverfahren angestrengt

Unklar

- schlichte Aussetzung nach § 148 ZPO analog ?
- oder nur eine Aussetzung nach Art. 100 GG mit eigener Vorlage (§ 80 BVerfGG), die den Betroffenen ein Äußerungsrecht vor dem BVerfG gibt (§§ 82 Abs. 3, 84 BVerfGG) gibt?

(Musielak/Voit/Stadler, 18. Aufl. 2021, ZPO § 148 Rn. 16)

Was ist mit den ausgesetzten Klagen?

- Wg Justizentlastung wohl einfache Aussetzung möglich
- Fakultativ ist eine Aussetzung nach § 148 analog, wenn das Gericht selbst nicht von der Verfassungswidrigkeit überzeugt ist.
- Ist eine Norm bereits für verfassungswidrig erklärt, kann bis zur gesetzlichen Neuregelung ausgesetzt werden.

Was ist mit den ausgesetzten Klagen?

Die Aussetzung endet mit Erledigung des Verfahrens, das Anlass der Aussetzung war, auch ohne ausdrückliche Aufnahmeerklärungen der Beteiligten.

Nehmen die Parteien das Verfahren dann nicht auf, tritt Verfahrensstillstand ein.

Ein Aufnahmebeschluss des Gerichts (§ 150) ist zulässig, die Aussetzung ist dann mit dessen Verkündung, Zustellung oder formloser Mitteilung (§ 329) beendet.

Fristen laufen mit Ende der Aussetzung neu (§ 249 Abs. 1).

Was ist mit den ausgesetzten Klagen?

Nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB tritt Verjährungshemmung ein.

§ 204 Abs. 2 S. 2 BGB greift zwar ein, sobald nach Beendigung des anderen Verfahrens der Aussetzungsgrund wegfällt und die Parteien das zunächst ausgesetzte Verfahren nicht weiter betreiben.

Die Anknüpfung an die letzte Verfahrenshandlung passt jedoch im Falle der Aussetzung nicht – sonst könnte die Hemmung trotz der sechsmonatigen Nachfrist ggf. schon vor Ende der Aussetzung wegfallen.

Was ist mit den ausgesetzten Klagen?

Als „anderweitige Beendigung“ im Sinne von § 204 Abs. 2 S. 1 BGB muss daher der Wegfall des Aussetzungsgrundes (Beendigung des anderen Verfahrens) gelten; sechs Monate später endet dann auch die Verjährungshemmung. Diese beginnt erneut, wenn eine Partei das Verfahren wiederaufnimmt (§ 204 Abs. 2 S. 3 BGB entsprechend)

(Musielak/Voit/Stadler, 18. Aufl. 2021 Rn. 9, ZPO § 148 Rn. 9)

Hilfen für die Mieter

<https://mietendeckel.berlin.de/>

Und die Vermieter?

Berliner Senat:



Legislatives Unrecht?

BGH (III. Zivilsenat), Urteil vom
28.01.2021 – III ZR 25/20

Unwirksamkeit der hessischen
Mietpreisbremsen Verordnung

Kein Amtshaftungsanspruch für Mieter

Legislatives Unrecht?

§ 839 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass ein Amtsträger eine ihm gegenüber einem „Dritten“ obliegende Amtspflicht verletzt hat.

(BGH Urt. v. 28.1.2021 – III ZR 25/20,

Legislatives Unrecht?

Nur wenn eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem Geschädigten „3.“ besteht.

Bei Gesetzgebungsaufgaben übernimmt der Gesetzgeber in der Regel ausschließlich Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit wahr

Eine Richtung auf bestimmte Personen oder Personenkreise fehlt.

Legislatives Unrecht?

Ausnahme 1: Einzelfallgesetz

- Einzelfallgesetze sind als solche nach dem Grundgesetz (GG) nicht generell, sondern nur als sachwidrige Sonderregelung unzulässig.
- Art. 19 Abs. 1 S. 1 GG „Soweit nach diesem Grundgesetz ein Grundrecht durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes eingeschränkt werden kann, muss das Gesetz allgemein und nicht nur für den Einzelfall gelten.“
- Die Verfassung verbietet Einzelfallgesetze also von vornherein nur für die Einschränkung von Grundrechten.
- Bei der Beurteilung einer Norm als „allgemein“ ist nicht die – größere oder kleinere – Zahl der von einem Gesetz erfassten Fälle entscheidend; es kommt vielmehr darauf an, ob sich wegen der abstrakten Fassung des gesetzlichen Tatbestandes nicht genau übersehen lässt, auf wie viele und auf welche konkreten Fälle das Gesetz Anwendung findet.

Legislatives Unrecht?

Ausnahme 1: Einzelfallgesetz

- Es ist zulässig, dass ein Einzelfall der Anlass für ein Gesetz ist, solange der Gesetzgeber nicht beabsichtigt, ausschließlich den betreffenden Fall zu regeln.
- Solche „Anlass- oder Maßnahmegesetze“ widersprechen weder Art. 19 Abs. 1 S. 1 GG noch dem Rechtsstaatsprinzip;
- laut Bundesverfassungsgericht unterliegen sie keiner strengeren verfassungsrechtlichen Prüfung als andere Gesetze.
- Kein unzulässiges Einzelfallgesetz liegt zudem vor, wenn es nur einen zu regelnden Fall gibt und die Regelung dieses Sachverhalts von sachlichen Gründen getragen wird.

Legislatives Unrecht?

Ausnahme 2: Maßnahmegesetze

- Knüpfen zwar an einen konkreten Sachverhalt an,
- Sind aber sachlich und persönlich auf eine Vielzahl von Personen oder Handlungen anwendbar
- Bsp.: Wahlgesetz für eine bestimmte Bundestagswahl.

Legislatives Unrecht?

Ist das MietenWoG ein Einzelfall oder
Maßnahmegesetz?

Aus meiner Sicht ist das nicht völlig abwegig,
weil es ja gerade darum geht, einen
bestimmten Sachverhalt für das Land Berlin zu
regeln

Legislatives Unrecht?

Haftung wegen eines Eingriffs in eine geschützte Grundrechtspositionen?

Weil das Gesetz den privatrechtlich vereinbarte Mietpreis „änderte“ das meines Erachtens durchaus vor.

Legislatives Unrecht?

Amtshaftungsanspruch aufgrund eines besonderen Vertrauenstatbestandes?

- Dies machten im Falle der BGH-Entscheidung die Mieter geltend, da ihnen ja etwas „weggenommen“ wurde, nachdem die Mietenbegrenzungsverordnung unwirksam war.
- Ein allgemeiner Anspruch auf Entschädigung im Hinblick auf enttäushtes Vertrauen auf die Wirksamkeit der Rechtsform ist vom BGH nicht anerkannt.
- Im Rahmen des Mietendeckels dürfte dies im Hinblick auf die Vermieter aber ohnehin nicht der Fall sein.

Normatives Unrecht?

Darüber muss man auch mal nachdenken, insbesondere, falls schon ein Bußgeldbescheid ergangen ist.