



"Berliner Mietendeckel" mit dem Grundgesetz unvereinbar

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 25.3.2021 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt.

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Die Länder sind nach dem Beschluss jedoch nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat. Nachdem der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht aber abschließend geregelt hat, ist für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum mehr. Da das MietenWoG Bln im Kern auch die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum regelt, ist es nach dem Beschluss des BVerfG insgesamt nichtig.

"Berliner Mietendeckel" besteht im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen:

- einem Mietestopp, der eine Miete verbietet, die die am 18.6.2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet,
- einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen, wobei gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sowie bestimmte Modernisierungsumlagen erlaubt sind sowie
- einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten.

Auf Neubauten, die ab dem 1.1.2014 erstmalig bezugsfertig wurden, fanden die Vorschriften des MietenWoG Bln dagegen keine Anwendung.