

## Aktenzeichen und Fundstelle

Az.: BVerfG, Beschl. 25.03.2021-2BvF 1/20, 2 BvL 4/20

in: BeckRS 2021, 7204

### A. Orientierungs - oder Leitsätze

1. Die Gesetzgebungskompetenz steht entweder dem Bund oder den Ländern zu. Doppelzuständigkeiten sind mit den Kompetenznormen unvereinbar, da der Bund und die Länder jeweils nur alternativ von ihrer Gesetzgebungskompetenz Gebrauch machen können.

2. Mit den §§ 556-561 BGB hat der Bund von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht. Damit hatte der Bund die Gesetzgebungskompetenz gemäß § 74 I Nr. 1 GG.

### B. Sachverhalt

Nachdem sich die Vorschriften zur Mietpreisbremse vom 21.04.2015 nicht als hinreichend wirksam erwiesen, erließ das Land Berlin am 30.01.2021 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, sog. MietenWoG Bln, auch Mietendeckel genannt. Dieses Gesetz regelte in § 3 MietenWoG Bln ein Mietestopp, der eine Miete verbietet, welche die am Stichtag wirksam vereinbarte Miete überschreitet. § 4 MietenWoG Bln sah eine lageunabhängige Mietobergrenze bei einer Wiedervermietung vor, bei dem gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge und Modernisierungumlagen von der Regelung ausgenommen und erlaubt waren. Ferner regelte § 5 MietenWoG Bln ein gesetzliches Verbot in Bezug auf überhöhte Mieten. Ein Verstoß gegen diese gesetzlichen Regelungen stellt nach § 11 MietenWoG Bln eine Ordnungswidrigkeit dar. 284 Abgeordnete des Deutschen Bundestages hielten das MietenWoG Bln für verfassungswidrig, da das Land Berlin für solche Regelungen nicht die Gesetzgebungskompetenz habe. Aufgrund dessen beehrten Sie vor dem Bundesverfassungsgericht formell ordnungsgemäß die Feststellung der Nichtigkeit des MietenWoG Bln.

### C. Anmerkungen

Der Schwerpunkt der Prüfung liegt in der Begründetheit im Rahmen der Gesetzgebungskompetenz. Eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in Bezug auf Miethöhen ist in Art. 73, 71 GG nicht gegeben. Möglicherweise könnte der Bund allerdings die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz nach Art. 74, 72 GG haben.

Da das Mietrecht im bürgerlichen Recht geregelt ist, könnte sich die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Art. 74 I Nr. 1 GG ergeben. Davon umfasst wird die Gesamtheit aller Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Entscheidend ist dabei, ob durch die streitigen Vorschriften Rechtsverhältnisse zwischen Privaten geregelt werden und ob sich daraus Rechte und Pflichten ergeben. Das Mietrecht ist in den §§ 535 ff. BGB geregelt und ein essentieller Bestandteil des bürgerlichen Rechts.

Allerdings könnte es sich bei den Mietpreisregelungen auch um Vorschriften des Wohnungswesens handeln, die in die Kompetenz der Länder nach Art. 70 GG fallen. Wohnungswesen umfasst hauptsächlich die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau, nicht hingegen den frei finanzierten Wohnraum. Damit sind vor allem staatlich geförderte Wohnungen umfasst. Die Mietpreisregelungen wurden für den frei finanzierten Wohnraum erlassen, weshalb sie vom Kompetenztitel "Wohnungswesen" nicht erfasst werden. Folglich hatte der Bund die ausschließlich konkurrierende Gesetzgebungskompetenz nach Art. 74 I Nr. 1 GG. Bei der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung nur solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch gemacht hat. Der Bundesgesetzgeber hat in §§ 556-561 Regelungen zur Miethöhe erlassen. Damit handelt es sich sowohl bei §§ 556 ff. als auch beim MietenWoG Bln um die Begrenzung der Miethöhe bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Dabei ist vor allem zu beachten, dass den Ländern auch kein inhaltlicher Gestaltungsspielraum eingeräumt wurde. Mithin wurde die zulässige Miethöhe von frei finanziertem Wohnraum durch die §§ 556 ff. BGB abschließend durch den Bund geregelt, sodass es dem Land Berlin an der Gesetzgebungskompetenz zum Erlass des Mietendeckels fehlte.

### D. In der Prüfung

#### A. Zulässigkeit

- I. Zuständigkeit
- II. Antragsgegenstand
- III. Beteiligtenfähigkeit
- IV. Antragsbefugnis

#### B. Begründetheit

- I. Gesetzgebungskompetenz