

## Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig – Was bedeutet das für Vermieter und Mieter?

### Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig – Was bedeutet das für Vermieter und Mieter?

Der in Berlin seit dem 23. Februar 2020 geltende Mietendeckel wurde durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt (Beschluss vom 25. März 2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BVL 5/20). Das Land Berlin hat seine Gesetzgebungskompetenz überschritten, so dass das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietengesetz, GVBl. 2020, S. 50) mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig ist. Nun drohen Nachzahlungen für viele Mietende – und es braucht mehr denn je geeignete Mittel, den Wohnungsbau in Berlin nachhaltig zu fördern.

#### Beschluss des BVerfG

Wie wir schon kurz nach Inkrafttreten des Gesetzes in unserer im Februar 2020 veröffentlichten Mandanteninformation erörtert hatten,[1] ist das Mietengesetz mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig. Das BVerfG hat auf einen Normenkontrollantrag hin festgestellt, dass dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für dieses Gesetz fehlte und der Bund mit den Vorschriften zur Mietenhöhe in den §§ 549 ff. BGB von der ihm allein zukommenden Kompetenz für das bürgerliche Recht abschließend Gebrauch gemacht hat. Spätestens mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015, in dem die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten geregelt wurde (die sog. Mietpreisbremse), hat der Bund die Bemessung der höchstens zulässigen Miete für preisungebundenen Wohnraum bundesrechtlich abschließend geregelt, wie das Gericht klarstellte. Das Mietengesetz regelt im Wesentlichen denselben Gegenstand wie die bundesgesetzliche Mietpreisbremse, so dass nach der Entscheidung des BVerfG kein Raum für eine weitergehende oder abweichende landesgesetzliche Regelung, wie sie das Mietengesetz darstellte, bleibt.

#### Folgen

Aus der Nichtigkeit des gesamten Mietengesetzes resultiert, dass die Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhungen gemäß den §§ 3 ff. des Mietengesetzes, welche rund 1,5 Millionen aller Berliner Mietwohnungen betrafen, von Anfang an nicht galten. Damit greift insbesondere der im Mietengesetz geregelte Mietenstopp, der einen Ausschluss von Mieterhöhungen für fünf Jahre vorsah, nicht mehr. Ebenfalls ist das Verbot, Mieten zu fordern, die mehr als 20 % über festgesetzten Mietobergrenzen liegen, aufgehoben. Für nähere Ausführungen zum vormalig geltenden Inhalt des Mietengesetzes verweisen wir gern auf unseren im Februar 2020 veröffentlichten Artikel.

Das Konzept des Berliner Senats, die Begrenzung der Miethöhen für frei finanzierten, nicht preisgebundenen Wohnraum mit einem Landesgesetz zu erreichen, ist nicht aufgegangen. Die Ziele des Berliner Senats, bedürftige Mieter zu entlasten, überbordenden Mietpreisen entgegenzuwirken und zugleich nachhaltig den angespannten Wohnungsmarkt zu beruhigen, waren so nicht zu erreichen – und wären es wohl auch nicht, wenn zukünftig

---

aufgrund parlamentarischer Initiative eine Mietendeckelung nach Berliner Vorbild in ein Bundesgesetz gegossen würde, weil weitere erhebliche Grundrechtsbedenken bestehen.

Durch den Beschluss des BVerfG ist nun die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels abschließend geklärt worden, die Folgen des Beschlusses werden viele Vermietende und Mietende jedoch erst in den kommenden Wochen erreichen. So dürften vielfach Nachzahlungsforderungen auf die Mieter in Berlin zukommen, sofern und soweit die vertraglich vereinbarte Miete die gemäß Mietengesetz zulässige und tatsächlich gezahlte Miete überschritt. Bereits kurz nach Bekanntgabe der Entscheidung zeichnet sich ein sehr differenziertes Bild ab, wie die Vermietenden reagieren werden: Zwar hat eines der größten Wohnungsunternehmen am Berliner Markt bereits bekannt gegeben, auf Mietnachzahlungen zu verzichten, doch nicht alle Vermietenden werden dies ebenso handhaben können, insbesondere dann nicht, wenn in Gebäudefinanzierungen die zuvor gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen eingerechnet wurden. Einzelne Wohnungsunternehmen kündigten bereits an, grundsätzlich nicht auf Nachzahlungsverlangen zu verzichten.

## **Ausblick**

Das Fehlen von ausreichend bezahlbarem Wohnraum in Berlin, aber auch in vielen anderen deutschen Städten und Ballungszentren, bleibt eine Herausforderung für Gesellschaft und Politik. Der Beschluss des BVerfG stellt klar, dass Regelungen zur Miethöhe für Mietverhältnisse des frei finanzierten Wohnungsbaus als Teil des sozialen Mietrechts jedenfalls im Hinblick auf die Festlegung der höchstzulässigen Miete abschließend dem Bundesgesetzgeber vorbehalten sind. Mithin wären weitere Verschärfungen oder Änderungen zur Miethöhe nur auf Bundesebene regelbar. Insoweit ist abzusehen, dass das Thema bezahlbarer Mieten Eingang in die vielen Wahlkämpfe in diesem besonderen Jahr finden wird.

Bundesgesetzliche Regelungen zur Miethöhe können aber nur ein Element einer nachhaltigeren Wohnungs- und Baupolitik sein, wie sie allorts gefordert wird. Zur Entspannung der Wohnungsmärkte bedarf es mehr als nur eine immer weiter fortschreitende Regulierung von Marktmieten. Allein durch eine Begrenzung bzw. Deckelung frei vereinbarter Mieten entstehen keine neuen Wohnungen. Neuer Wohnraum lässt sich vor allem durch Wohnungsneubau sowie Modernisierungen schaffen. Investoren dafür stehen nach unserem Eindruck im Inland wie aus dem Ausland bereit. Somit erscheint es sinnvoll, auf Landesebene die Chancen einer Fokussierung auf solche Instrumente zu nutzen, die den Landesgesetzgebern tatsächlich zur Verfügung stehen – das können bekannte Szenarien wie Sozialer Wohnungsbau, öffentlich geförderter Wohnungsbau oder der preisbewusste Neubau durch kommunale Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sein. Auch integrierte Konzepte zur Baulandentwicklung und eine ganzheitliche Stadtentwicklung könnten weiter vorangetrieben werden. Wichtig ist allerdings auch, dass Bauverwaltungen in Städten und Gemeinden nicht weiter personell ausgedünnt werden, damit Bauplanungen und Baugenehmigungen deutlich schneller als bisher bearbeitet werden können. Wenn städtisches Bauland nur nach dem Höchstgebot vergeben wird und bauliche Anforderungen nur nach dem technischen Optimum und nicht mit Augenmaß festgesetzt werden, wird dies Baukosten und in der Folge Mieten ebenfalls nicht senken. Im Mittelpunkt sollte ein gemeinsames Bemühen von Politik, Verwaltungen, Interessenverbänden, Wohnungsunternehmen, Investoren und Mietervertretungen stehen, ganzheitliche Ansätze für eine nachhaltige Entspannung der Wohnungsmärkte zu entwickeln und voranzutreiben. In welche Richtung die Entwicklung der städtischen Wohnungsmärkte sich weiterbewegt und welche Wege hier beschritten werden,

werden wir weiter aufmerksam verfolgen und für Sie berichten.

[1] <https://kpmg-law.de/mandanten-information/berliner-mietendeckel-landesgesetz-zur-mietenbegrenzung/>

**Ansprechpartner:**

Anna-Elisabeth Gronert  
Tel: +49 30 530199125  
[agronert@kpmg-law.com](mailto:agronert@kpmg-law.com)

Tel: