

07.09.21

Antrag
des Landes Berlin

**Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer
Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung durch Mietendeckel**

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, 7. September 2021

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Reiner Haseloff

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat beschlossen, dem Bundesrat die als Anlage beigefügte

Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer
Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung durch Mietendeckel

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der 1008. Sitzung des Bundesrates am 17. September 2021 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Müller

Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Mietenregulierung durch Mietendeckel

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Schaffung einer Länderöffnungsklausel vorzulegen, die es ermöglicht, durch Landesrecht von den Regelungen des sozialen Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Miethöhe bei Mietverhältnissen über ungebundenen Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten mietpreisbegrenzend abzuweichen.

Begründung:

Das soziale Mietpreisrecht für ungebundenen Wohnraum im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wird der Lage auf den Wohnungsmärkten in vielen Städten und Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland nicht gerecht.

In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerung vielerorts stark gewachsen. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum ließ die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und insbesondere bei Neuvermietung von ungebundenen Wohnraum stark ansteigen.

Die mietpreisrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch tragen den unterschiedlichen Situationen auf den jeweiligen lokalen Wohnungsmärkten nicht ausreichend Rechnung. Die Länderermächtigungen zur Ingangsetzung der sogenannten Mietpreisbremse (§ 556d Absatz 2 BGB) und zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 3 Sätze 2 und 3 BGB) haben die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten nicht oder nur leicht verbessert. In vielen dieser Gebiete gehen die vorhandenen Instrumente nicht weit genug, um eine wirksame Mietpreisbegrenzung zu erreichen.

Das soziale Mietrecht muss aber auf allen Wohnungsmärkten die Mieterinnen und Mieter wirksam vor Verdrängung aufgrund steigender Mieten schützen und die Mieten nachhaltig leistbar halten.

Mit seinem Beschluss vom 25. März 2021 hat der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Regelungen zur Miethöhe für ungebundenen Wohnraum fallen danach als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes. Mit den §§ 556 bis 561 BGB habe der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht. Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbleibe für landesrechtliche Regelungen zur Miethöhe kein Raum.

Es ist daher unabdingbar, dass durch Bundesrecht eine Ermächtigung eingeführt wird, die es den Ländern erlaubt, von den mietspreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches umfassend abzuweichen, wenn die Wohnungsmarktlage in einzelnen Gebieten dies erfordert, um die Mieterinnen und Mieter wirksam vor Verdrängung aufgrund steigender Mieten zu schützen und die Mieten nachhaltig leistbar zu halten.