

Antrag

der Abgeordneten Roman Johannes Reusch, Stephan Brandner, Jens Maier, Dr. Lothar Maier, Tobias Matthias Peterka, Thomas Seitz, Marc Bernhard, Jürgen Braun, Marcus Bühl, Petr Bystron, Tino Chrupalla, Siegbert Droese, Dr. Michael Espendiller, Dietmar Friedhoff, Dr. Götz Frömming, Albrecht Glaser, Franziska Gminder, Wilhelm von Gottberg, Kay Gottschalk, Armin-Paulus Hampel, Mariana Iris Harder-Kühnel, Udo Theodor Hemmelgarn, Martin Hess, Karsten Hilse, Nicole Höchst, Martin Hohmann, Leif-Erik Holm, Johannes Hubert, Stefan Keuter, Norbert Kleinwächter, Jörn König, Steffen Kotré, Dr. Rainer Kraft, Rüdiger Lucassen, Frank Magnitz, Andreas Mrosek, Volker Münz, Sebastian Münzenmaier, Jan Ralf Nolte, Ulrich Oehme, Gerold Otten, Paul Viktor Podolay, Martin Reichardt, Martin Erwin Renner, Dr. Robby Schlund, Uwe Schulz, Martinichert, Detlev Spangenberg, René Springer, Dr. Harald Weyel, Dr. Christian Wirth und der Fraktion der AfD

Antrag auf Normenkontrolle beim Bundesverfassungsgericht gemäß Artikel 93 Absatz 1 Nummer 2 des Grundgesetzes wegen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Land Berlin

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Es bestehen Zweifel über die förmliche und sachliche Vereinbarkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Land Berlin mit dem Grundgesetz. Dies gilt zum einen mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Artikel 14 GG. Zum zweiten ist das Gesetz nicht formell verfassungsgemäß zustande gekommen, weil dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für Regelungen über die Zulässigkeit von Mieterhöhungen im Wohnungsmietrecht fehlt.

Nur die Ausweitung des Wohnungsangebots und damit genau das Gegenteil dessen, was mit dem „Mietendeckel“ bewirkt wird, führt zu einer nachhaltigen Lösung der Wohnungssituation und damit auch zu einer Entspannung bei den Mieten.

II. Der Deutsche Bundestag begrüßt,

wenn sich Abgeordnete des Deutschen Bundestags in ausreichender Zahl zusammenfinden, um beim Bundesverfassungsgericht die Feststellung zu beantragen, dass das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Land

Berlin (Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347) mit dem Grundgesetz unvereinbar und daher nichtig ist.

Berlin, den 7. Februar 2020

Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Land Berlin stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG dar. Nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip muss der Eingriff in das Eigentum zur Erreichung eines legitimen Eingriffsziels geeignet sein und darf nicht weiter gehen, als es die Gemeinwohlbelange erfordern; ferner müssen Eingriffszweck und Eingriffsintensität in einem angemessenen Verhältnis stehen (BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 59). Nach § 5 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung im Land Berlin obliegt es der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um das Verbot von Mieten zu erzwingen, die einen festgelegten Schwellenwert übersteigen. Dies gilt unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Mieters. Damit hat der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen der Vermieter und die Belange des Gemeinwohls nicht in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Vielmehr berücksichtigt die Regelung einseitig die finanziellen Interessen der Mieter mit dem Ergebnis, dass auch wirtschaftlich leistungsstarke Mieter in den Genuss einer Mietzinskappung gelangen. Dies geht einseitig auf Kosten der Vermieterinteressen an der Erzielung einer höheren, marktangemessenen Miete und ist zur Erreichung des angeblichen Sozialziels der Regelung nicht erforderlich. Die Regelung erweist sich daher nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts als unausgewogen und unzumutbar für die Vermieterseite und damit als verfassungswidrig (BVerfG, Beschl. v. 18.7.19, BvL 1/18 Rn. 68 ff.).

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass das Mietgesetz die Substanzgarantie des Eigentums aus Artikel 14 GG verletzt. Für den Vermieter besteht bei Geltung des Gesetzes die Gefahr von Verlusten (BVerfGE 71, 230; 91, 294). Modernisierungsinvestitionen in das Mietobjekt dürfen nach § 7 des Gesetzes nur insoweit auf die Miete umgelegt werden, als sich die Miete nicht um mehr als 1 EUR/qm monatlich erhöht. Diese Höchstgrenze gilt auch im Fall mehrfacher Modernisierung während des fünfjährigen Geltungszeitraums des Gesetzes. Damit werden bei einer Vielzahl der Modernisierungsmaßnahmen, zu deren Durchführung Vermieter z.T. sogar gesetzlich verpflichtet sind, die Eigentümer verpflichtet sein, die Kosten dieser Maßnahmen ohne Beteiligung der Mieter allein zu tragen. Das kann zu Verlusten führen, wenn die Kosten die Mieteinnahmen übersteigen. Für den Fall einer „unbilligen Härte“ sieht das Gesetz in § 8 zwar die Möglichkeit vor, dass die Investitionsbank Berlin auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen kann. Was unter einer „unbilligen Härte“ zu verstehen ist, regelt § 8 Absatz 2 des Gesetzes jedoch nur bruchstückhaft. Demnach soll eine unbillige Härte vorliegen, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete „auf Dauer“ zu Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die „laufenden Aufwendungen die Erträge ... übersteigen.“ Die entscheidende Frage, über welche Dauer – ein Jahr, drei Jahre oder länger – die Verluste anfallen müssen, um als unbillige Härte zu gelten, regelt das Gesetz nicht. Die Regelung ist unbestimmt. Die entscheidende Frage der Dauer darf der Gesetzgeber nicht der Verwaltungspraxis überlassen.

Schließlich bestehen erhebliche Zweifel an der formellen Rechtmäßigkeit der Regelung. Der Berliner Landesgesetzgeber hat keine Gesetzgebungskompetenz zum Erlass von Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Eine Kompetenz aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG als Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz der Länder scheidet nach überzeugender Ansicht aus. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Vorschriften der §§ 557 ff. BGB eine abschließende Regelung zu den Voraussetzungen der Mieterhöhung geschaffen. Das gilt insbesondere auch für Mieterhöhungen aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB). Somit tritt eine Sperrwirkung gegenüber der Landesgesetzgebung für die gesamte durch den Bund geregelte Materie ein (wiss. Dienst

des Bundestages, Ausarbeitung WD 3 – 3000 – 149/19, dort Seite 4 unter Hinweis auf Uhle in: Maunz/Dürig, GG, 86. EG Jan. 2019, Art. 72 Rn. 105; Ausarbeitung WD 3 – 3000 – 017/19, dort Seite 3 ff.).

Die Gesetzgebung auch der Länder ist nach Artikel 20 Absatz 3 GG an die verfassungsmäßige Ordnung gebunden. Nicht nur der Respekt vor dem Grundgesetz, sondern auch die Verpflichtung aus Artikel 20 Absatz 3 GG gebieten es deshalb, die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes im Wege der abstrakten Normenkontrolle dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorzulegen.

Unabhängig davon ist das Miethöhe-Begrenzungsgesetz nicht ansatzweise geeignet, dem Mangel an Wohnraum in Berlin abzuhelpfen. Das Gesetz wird im Gegenteil zu einer Verschärfung der Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt führen. Die rigide Preisgrenze für Wohnraum bis hin zur Inkaufnahme von temporären Verlusten für Vermieter lässt die Bereitschaft von Vermietern rapide sinken, in die Modernisierung oder auch nur die Renovierung von bestehendem Wohnraum zu investieren. Auch Investitionen in den Wohnungsneubau werden negativ betroffen sein. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass das Gesetz für Wohnungen ab dem Baujahr 2014 keine Anwendung finden soll. Es ist kein Wunder, dass sich der Rückgang der Neubautätigkeit in Berlin zuletzt beschleunigt hat (www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-berlin-wird-weiter-wachsen-schon-wieder-weniger-wohnungen-genehmigt/25200616.html). Denn die Erwartung der Rechtssicherheit, die für jede Investition notwendig ist, wird mit diesem Gesetz nachhaltig zerstört. Die Mieter ihrerseits können sich nur solange über die vermeintlich günstige Miete ihrer Wohnung freuen, bis sich der Investitionsstau auch bei ihnen bemerkbar macht. Wohnungssuchende werden schnell feststellen, dass eine große Nachfrage auf ein immer kleineres Angebot an Wohnraum treffen und die vermeintliche Ersparnis aufgrund des „Mietendeckels“ schnell aufgebraucht sein wird durch Abschlagszahlungen und Provisionen an Altmietern und Vermittlungspersonen. Nur die Ausweitung des Wohnungsangebots und damit genau das Gegenteil dessen, was mit dem „Mietendeckel“ bewirkt wird, führt zu einer nachhaltigen Lösung der Wohnungssituation und damit auch zu einer Entspannung bei den Mieten.

