

Zum Bestehen einer Landesgesetzgebungskompetenz, zum Verbotcharakter und weiteren Problemzonen des MietenWoG Bln

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Hans-Joachim Gellwitzki, Berlin

Thesenpapier zum anliegenden Skript:

1.

Das MietenWoG Bln ist formell verfassungswidrig, weil seine Regelungen dem Privatrecht zuzuordnen sind und damit vollständig der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes unterfallen.

Das MietenWoG Bln ist nichts anderes als das Reichsmietengesetz in modernisierter Form, welches in der höchstrichterlichen Rechtsprechung dem Privatrecht zugeordnet wurde (BVerwG, Urteil vom 23. April 1954 – II C 50.53 –, Rn. 50, zitiert nach juris; NJW 1954, 1781; Grundeigentum 1956, 31).

2.

Selbst wenn eine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für ein öffentlich-rechtliches Mietenordnungsrecht bejaht wird, darf das Ordnungsrecht nur die bestehende Rechtsordnung stützen, schützen und bewahren.

Das Ordnungsrecht darf nur Auswirkungen von Störungen und Krisen des wirtschaftlichen Lebens auf die Preisentwicklung in Grenzen halten und durch Einwirkung auf die Preise Gefahren abzuwehren, die dem gesamten wirtschaftlichen, sozialen und politischen Leben durch eine ungestüme Preisentwicklung drohen können. Der auf Sicherung einer vorgegebenen Preis- und Wirtschaftsordnung gerichtete Zweck des Ordnungsrechts schließt es aus, durch Preisregulierungen eine aktive, die Preis- und Wirtschaftsordnung umgestaltende Wirtschaftspolitik zu betreiben (BVerfGE 8, 274, Beschluss des 2. Senats vom 12. November 1958 – 2 BvL 4, 26, 40/56 Nummer 1, 7/57 –, Rn. 147 und Rn. 148 zu öffentlich-rechtlichen wohnungsmietrechtlichen Ausführungsordnungsvorschriften des Preisgesetzes).

Das MietenWoG Bln ist nicht auf die Stabilisierung des Wohnungsmietpreises des BGB gerichtet, sondern statuiert unter dem Deckmantel des Ordnungsrechts in verfassungsrechtlich unzulässiger Weise ein eigenes Mietpreissystem anstelle des BGB-Mietrechts, und zwar nach den derzeitigen mieterpolitischen Vorstellungen der gegenwärtigen Regierungskoalition des Landes.

Der Landesmietendeckel beinhaltet die Ausübung einer Gesetzgebungsabweichungskompetenz, die dem Land Berlin nicht nach Art. 72 Abs. 3 GG zusteht. Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht gehört nicht zu den Rechtsmaterien, die nach dieser Vorschrift im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung vom Bundesrecht abweichende Landesgesetze erlauben.

3.

Selbst wenn das MietenWoG Bln als verfassungsrechtlich zulässig erachtet wird, bleiben Mietzinsvereinbarungen, die das Mietpreisrecht des BGB beachten, unter der Geltungsdauer dieses Gesetzes wirksam. Dies gilt auch für nach dem Mietpreisrecht des BGB zulässige Mietzinsvereinbarungen, die während der Geltungsdauer dieses Landesgesetzes geschlossen werden.

Das MietenWoG Bln verbietet zwar in sprachlich misslungener Weise Mietpreisüberhöhungen, sanktioniert (hemmt) aber nur das Fordern und deren Entgegennehmen, nicht jedoch das Sichversprechenlassen im Sinne des § 5 WiStG.

4.

Die Stichtagsmietenregelung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln beinhaltet eine echte verfassungsrechtlich unzulässige Rückwirkung, weil durch den ohnehin zu unbestimmten Senatsbeschluss vom 18. Juni 2019 der nur kurze Zeit zuvor am 13. Mai 2019 veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2019 komplett für Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ausgehebelt wurde. Nach der Intention des Senatsbeschlusses werden die am 18. Juni 2019 vereinbarten Mieten eingefroren, so dass gesetzlich zulässige Mieterhöhungsverlangen nach diesem Mietspiegel im Ergebnis während der Geltungsdauer des Mietendeckels nicht gefordert und entgegengenommen werden dürfen. Dies führt in Einzelfällen zu einem faktischen Mieterhöhungsstopp – auch bei moderaten Mieten – von 8 Jahren, wenn der Vermieter 3 Jahre vor Inkrafttreten des Mietendeckels die Miete wegen der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB nicht erhöhen konnte.

Zum Bestehen einer Landesgesetzgebungskompetenz, zum Verbotcharakter und weiteren Problemzonen des MietenWoG Bln

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Hans-Joachim Gellwitzki, Berlin

Inhaltsverzeichnis

I. Zu den Neuregelungen des MietenWoG Bln

A.) Zur Gesetzesentwicklung des MietenWoG Bln

B.) Kurzübersicht zur Endfassung des Gesetzes

II. Das MietenWoG Bln als öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht und Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB?

A.) Das MietenWoG Bln als öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht?

1.) Zur Rechtshistorie des Mietpreisrechts in der Nachkriegszeit

2.) Zum damaligen Verhältnis von Mietpreisbindung und Preisgesetz; die Sphärentheorie zur Abgrenzung von privatrechtlicher Mietpreisbindung vom öffentlich-rechtlichen Eingriffsrecht

3.) Die Sperrwirkung des Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 GG gegenüber gleichartig wirkenden Regelungen im öffentlich-rechtlichen Gewand

4.) Schlussfolgerungen zur Konzeption des MietenWoG Bln als vermeintliche öffentlich-rechtliche Ordnungsvorschrift im Bereich des Wohnungsmietrechts

a.) Keine Übertragbarkeit der Rechtslage aus der Nachkriegszeit auf die heutigen Rechtsverhältnisse

b.) Keine landesgesetzliche Abweichungskompetenz im Bereich des Mietpreisrechts

c.) Keine Befugnis des Landesordnungsrechts zur Installation eines eigenen Mietpreissystems

B.) Das MietenWoG Bln als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB?

1.) Zur Zielrichtung des MietenWoG Bln als Verbotsnorm im Sinne des § 134 BGB

2.) § 134 BGB als Auslegungsregel; keine Durchgriffsvorschrift für öffentlich-rechtliche Verbote auf das Zivilrecht

a.) § 134 BGB als Auslegungsregel; Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhungsverbote des MietenWoG Bln

b.) Keine Durchgriffsvorschrift für öffentlich-rechtliche Verbote auf das Zivilrecht

c.) Fazit zum Verbotcharakter des MietenWoG Bln

III. Zu den weiteren Problemfeldern des MietenWoG Bln

A.) Weitere Problemfelder des MietenWoG Bln

B.) Zum Verhältnis des Berliner Mietendeckels zur Verlängerung der Mietpreisbremse

IV. Fazit: Rechtslage bei fehlender und bei unterstellter Gesetzgebungskompetenz

A.) Rechtslage bei fehlender Gesetzgebungskompetenz

B.) Rechtslage bei unterstellter Gesetzgebungskompetenz des Landes

Zum Bestehen einer Landesgesetzgebungskompetenz, zum Verbotcharakter und weiteren Problemzonen des MietenWoG Bln

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Hans-Joachim Gellwitzki, Berlin

I. Zu den Neuregelungen des MietenWoG Bln

A.) Zur Gesetzesentwicklung des MietenWoG Bln

Auf der Tagung der Arbeitsgemeinschaft der Berliner Mietrechtspraktiker am 8. Januar 2020 habe ich meinen Vortrag zum zweiten Referentenentwurf des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) gehalten¹. Zuvor war vom Senat von Berlin die Vorlage zur Beschlussfassung über das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ vom 28. November 2019 beim Abgeordnetenhaus von Berlin eingereicht worden².

Diese Vorlage entsprach dem zweiten Referentenentwurf in noch einmal abgemilderter Fassung. Es wurde unter anderem § 4 dieser Vorlage im Vergleich zu § 3 Abs. 1 des zweiten Referentenentwurfs dahingehend geändert, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung nach dem Stichtag des 18. Juni 2019 verboten wurde, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete **zu fordern**, welche bestimmte Mietobergrenzen überschreitet. Dagegen lautete § 3 Abs. 1 des zweiten Referentenentwurfs in dem Sinne, dass **die Vereinbarung oder das Fordern** einer Mietpreisüberhöhung verboten wird.

Am 21. Januar 2020 wurde im Abgeordnetenhaus ein Änderungsantrag zur Beschlussvorlage vom 28. November 2019 eingereicht³, der am 30. Januar 2020 dort mehrheitlich verabschiedet wurde. Diese Beschlussvorlage in der Fassung des Änderungsantrages ist nach Veröffentlichung im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt am 23. Februar 2020 in Kraft getreten.

B.) Kurzübersicht zur Endfassung des Gesetzes

Die Endfassung baut auf dem zweiten Referentenentwurf mit der erwähnten Änderung der im Abgeordnetenhaus eingebrachten Beschlussvorlage auf. Diese wird nachfolgend kurz mit den betreffenden Änderungen vorgestellt⁴:

1.) § 1 MietenWoG Bln (im Folgenden MWG genannt) regelt wie bisher den Anwendungsbereich des Gesetzes. Er gilt für Wohnraum und nicht nur in Bezug auf einzelne Mietverhältnisse. Vom Geltungsbereich des Gesetzes wurde ergänzend zur Beschlussvorlage im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum

¹ Das Skript vom 8. Januar 2020 mit Anlagen kann über meine Homepage: www.rechtsanwalt-gellwitzki.de unter der Rubrik: Mietendeckel abgerufen werden. Dieses Skript, im Folgenden „VS“ genannt, beschäftigt sich mit dem zweiten Referentenentwurf. Meine darin getroffenen Feststellungen lassen sich sinngemäß auf das im Abgeordnetenhaus verabschiedete Gesetz übertragen.

² Drucksache 18/2347 vom 28. November 2019 des Abgeordnetenhauses von Berlin.

³ Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Drucksache 18/2347 des Abgeordnetenhauses von Berlin, der unter anderem eine Synopse des eingereichten und des geänderten Gesetzesentwurfs enthält.

⁴ Auf den Seiten 1 bis 4 des VS wird der Inhalt des ersten und zweiten Referentenentwurfs vorgestellt.

ausgenommen, der ab dem 1. Januar 2014 mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird.

2.) § 2 Abs. 1 MWG regelt wie bisher die behördlichen Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse nach diesem Gesetz.

§ 2 Abs. 2 Satz 1 MWG bestimmt unverändert, dass die Bezirksamter die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes überwachen, soweit nicht nach Abs. 1 andere Behörden zur Durchführung zuständig sind. Sie können **von Amts wegen** alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. **§ 2 Abs. 2 Satz 2** der bisherigen Fassung wurde gestrichen, wonach Vermietern **insbesondere** untersagt werden konnte, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen.

Das MWG wurde um **§ 2 Abs. 2 Satz 2** ergänzt, wonach die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt sind, Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Zudem sind nach dieser Vorschrift Mieter sowie Vermieter und die für diese handelnden Personen verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

3.) Es wurde die amtliche Überschrift des **§ 3 MWG** dahin ergänzt, dass diese lautet: „Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot“.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 MWG bestimmt, dass vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen eine Miete verboten ist, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich.

§ 3 Abs. 1 Satz 2 MWG schreibt wie bisher vor, dass der Vermieter dem Mieter unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen hat.

Abweichend von der Gesetzesvorlage regelt **§ 3 Abs. 2 MWG**, dass für Wohnraum, der noch nie als Wohnraum vermietet war und erstmals zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes als Wohnraum vermietet wird, bzw. nach dem Stichtag wiedervermietet wird und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes fortbesteht, die wirksam vereinbarte Miete maßgeblich ist.

§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 MWG enthalten somit zwei Stichtagsmietenregelungen. **§ 3 Abs. 1 Satz 1 MWG** gilt für zum Zeitpunkt des Stichtages bestehende Mietverhältnisse. **§ 3 Abs. 2 MWG** gilt für nach diesem Stichtag neu begründete Wohnungsmietverhältnisse.

Beide Stichtagsmietenregelungen stellen auf eine wirksam vereinbarte Miete ab. D.h., dass die vereinbarte Miete nach dem Mietpreisrecht des BGB zulässig sein muss, insbesondere nach den Mietpreisbremsenvorschriften der §§ 556 d ff. BGB.

Sofern die Stichtagsmieten des **§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 MWG** die Mietbegrenzungen des **§ 5 Abs. 1 MWG** um 20 % überschreiten, kann der Mieter – nach dem Willen des Landesgesetzgebers – die über die Wesentlichkeitsgrenze hinausgehende Mietpreisüberschreitung gegenüber dem Vermieter geltend machen.

Zur Abwehr von Ansprüchen des Mieters, die aus einer Mietpreisüberschreitung nach diesem Gesetz resultieren, kann der Vermieter gemäß **§ 8 Abs. 1 MWG** zur Vermeidung einer unbilligen Härte einen Härtefallantrag bei der Investitionsbank Berlin stellen, um sich für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Mierte genehmigen zu lassen.

Dabei wird darauf abgestellt, dass dies aus Gründen erforderlich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters wie Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen etc., liegen.

§ 8 Abs. 2 MWG beschreibt die unbillige Härte näher in dem Sinne, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässige Mierte auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde, während in der Beschlussvorlage nur auf den Verlust bzw. Substanzgefährdung der Mietsache abgestellt wurde.

4.) § 4 MWG sieht vor, dass bei der Wiedervermietung von Wohnraum oder erstmaligen Vermietung von Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes **eine Mierte** verboten ist, welche die sich aus dem §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet. Demgegenüber stellte § 4 der Beschlussvorlage noch lediglich darauf ab, dass es verboten ist, eine Mierte **zu fordern**. Der Landesgesetzgeber will, indem die Mierte selbst unter das Verbot gestellt wird, mit der gleichartigen Formulierung wie bei § 3 Abs. 1 Satz 1 MWG den Charakter der Vorschrift als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB unterstreichen⁵.

5.) § 5 Abs. 1 MWG besagt – wie schon zu § 3 MWG angesprochen –, dass eine überhöhte Mierte im Sinne dieses Gesetzes verboten ist. Diese ist überhöht, soweit sie die aus den §§ 6 oder 7 Abs. 1 MWG zu bestimmende Mietobergrenze um mehr als 20 % überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Diese Vorschrift soll nicht sofort mit Inkrafttreten des Gesetzes gelten, sondern erst 9 Monate später.

Das unter dem ursprünglichen § 5 Abs. 1 in den bisherigen Referentenentwürfen vorgesehene Verfahren, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung auf Antrag des Mieters überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat gesenkt werden, wurde gestrichen. Das bedeutet, dass der Mieter selbst notfalls zivilgerichtlich aktiv werden muss, um eine Mietsenkung gegenüber seinem Vermieter durchzusetzen.

6.) § 6 Abs. 1 MWG enthält eine nach Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Wohnung gestaffelte Mietentabelle, die sich für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen um einen Zuschlag von 10 % erhöht sowie für Wohnraum mit einer näher definierten modernen Ausstattung um 1 €.

§ 6 Abs. 4 MWG verpflichtet den Vermieter, innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft den Vermieter gegenüber einem neuen Mieter vor Vertragsschluss. Gegenüber der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

⁵ So die Gesetzesbegründung zu § 4 auf Seite 8 des Änderungsantrages zur Drucksache 18/2347.

§ 6 Abs. 5 verpflichtet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Abs. 1 dieser Vorschrift nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

7.) § 7 Abs. 1 MWG begrenzt zudem Modernisierungsmieterhöhungen. Auch im Falle mehrfacher Modernisierungen im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt nur für die unter § 7 Abs. 1 MWG aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen um nicht mehr als 1 € pro Quadratmeter erhöhen.

Gemäß § 7 Abs. 2 MWG gilt Abs. 1 dieses Gesetzes entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem 18. Juni 2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind.

Zudem muss der Vermieter Modernisierungsmieterhöhungen der Investitionsbank elektronisch oder schriftlich anzeigen.

8.) § 9 MWG sieht unter bestimmten Voraussetzungen einen Mietzuschuss für die Mieter vor, wenn dem Vermieter eine Mieterhöhung nach der Härtefallklausel des § 8 MWG genehmigt wird.

9.) § 10 Abs. 1 MWG regelt die Erforderlichkeit eines Vorverfahrens nach § 68 VwGO, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

§ 10 Abs. 2 MWG bestimmt, dass Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung haben.

10.) § 11 Abs. 1 MWG behandelt wie die vorangegangenen Referentenentwürfe bestimmte vorsätzlich oder fahrlässig begangene Verstöße gegen das Gesetz als Ordnungswidrigkeit, die gemäß § 11 Abs. 2 MWG mit einer Geldbuße (in einer unangemessenen und überzogenen Höhe) bis zu 500.000 € geahndet werden können.

Das Gesetz sieht es als ordnungswidrig an, wenn der Vermieter, aber auch der Mieter ihren Mitwirkungs- und Auskunftspflichten nach diesem Gesetz nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt.

Bußgeldbewehrt handelt der Vermieter auch, wenn er ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 MWG eine höhere als die nach dem §§ 3 bis 7 zulässige Miete **fordert** oder – was jetzt neu geregelt wird – **entgegennimmt** (§ 10 Absatz 1 Nr. 4 MWG).

Zudem wird als Ordnungswidrigkeit geahndet, wenn der Vermieter entgegen § 7 MWG die Modernisierungsmieterhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 MWG).

II. Das MietenWoG Bln als öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht und Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB?

Auf Seite 4 des zum Gesetz gewordenen Änderungsantrages vom 21. Januar 2020 wird in der Begründung einleitend ausgeführt, dass das Gesetz auf dem Regelungskonzept einer öffentlich-rechtlichen Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt, die sich in Abgrenzung zum Mietvertragsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch versteht, fußen würde. Der

Landesgesetzgeber gehe davon aus, dass das Preisrecht des MWG selbstständig neben das Mietrecht des Bundes tritt und unabhängig von diesen besteht.

Das MWG greife nicht unmittelbar (aus)gestaltend in bestehende oder nach Inkrafttreten des Gesetzes abzuschließende Mietverhältnisse ein, deren Zustandekommen und Inhalt richtet sich vielmehr allein nach den Bestimmungen des BGB. Die sich aus solchen Vereinbarungen ergebenden Rechte könnten im Geltungszeitraum des Gesetzes allerdings nur in den vom MWG gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen ausgeübt werden.

Die im MWG festgelegten Verbote (§§ 3 bis 5) stellen insofern gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB dar, die nach wohl allgemeiner Auffassung auch das Landesrecht statuieren könne. Rechtsfolge eines solchen Verstoßes ist bei der Verletzung von preisrechtlichen Vorgaben nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages, sondern nur die gesetzeswidrig überhöhten Preisabrede.

Das Verbotsgesetz ist befristet angelegt. Für die Zeit nach dessen Auslaufen wird zum Beispiel ein Wohnungs- und Mietenkataster eingerichtet, unter anderem als Unterstützung, um eine ortsübliche Vergleichsmiete auch künftig darzustellen.

A.) Das MietenWoG Bln als öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht?

In der zitierten Gesetzesbegründung bezieht sich der Landesgesetzgeber auf verschiedene Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts aus der Nachkriegszeit und des Bundesgerichtshofes als Beleg dafür, dass es sich bei dem MWG um öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht handeln würde, was jedoch nicht zutrifft.

Das MWG ist hinsichtlich der Rechtskonstruktion und -konzeption nichts anderes als das damalige Reichsmietengesetz (RGBl. I 1922, S. 273) in einer auf die heutigen Verhältnisse zugeschnittenen modernisierten Ausgestaltung:

§ 1 des Reichsmietengesetzes regelte, dass sich Vermieter wie Mieter jederzeit durch Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil sich auf die gesetzliche Miete berufen konnten. Die dazu erforderliche schriftliche Erklärung bewirkte, dass die gesetzliche Miete an die Stelle der vereinbarten Miete trat. War die Höhe der gesetzlichen Miete zwischen den Mietvertragsparteien streitig, konnte das Mieteinigungsamt angerufen werden. Auch sah diese Vorschrift vor, dass das Mieteinigungsamt auf Verlangen der Gemeindebehörde Mietzinsvereinbarungen nachzuprüfen hat und anstelle der vereinbarten Miete die gesetzliche Miete über Gebäude oder Gebäudeteile festsetzen konnte. Des Weiteren konnte die oberste Landesbehörde für das ganze Land oder für bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile anordnen, dass das Mieteinigungsamt die Nachprüfung und Festsetzung auch von Amts wegen vornehmen kann.

§ 2 des Reichsmietengesetzes regelte außerdem, dass die Berechnung der gesetzlichen Miete von dem Mietzins auszugehen hat, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnenden Mietzeit vereinbart war (Friedensmiete). Nach dieser Vorschrift hatte der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Höhe der Friedensmiete zu geben und dazu Unterlagen vorzulegen. Bei dem Streit über die Höhe der Friedensmiete war diese auf Antrag vom Mieteinigungsamt festzusetzen.

Das Reichsmietengesetz ist jedoch komplett dem bürgerlichen Recht und nicht dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Deshalb wird das MWG, bei dem es sich der Sache nach um

ein dem bürgerlichen Recht zuzuordnendes Mieterschutzgesetz handelt, verfassungsrechtlich unter dem Gesichtspunkt der konkurrierenden Gesetzgebung von der Sperrwirkung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG hinsichtlich des Kompetenztitel für das bürgerliche Recht erfasst:

1.) Zur Rechtshistorie des Mietpreisrechts in der Nachkriegszeit

In der Nachkriegszeit ging es um Fälle, in denen die Preisbehörde Erhöhungen preisgebundener Mieten durch Verwaltungsakt in Bezug auf den vom Mieter innegehaltenen Wohnraum genehmigten. So bestimmte § 2 Abs. 1 Satz 1 der VO PR 71/51, dass durch die Preisbehörde eine Erhöhung der Miete zuzulassen war, wenn die Miete bei Wohnraum, der bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertig geworden ist, hinter der ortsüblichen Miete für Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung nach dem Stand vom 17. Oktober 1936 zurückgeblieben war⁶. Solche Mieterhöhungen wurden damals in der Nachkriegszeit in der Gründungsphase der Bundesrepublik Deutschland zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Wohnraumbestandes behördlich zugelassen, bis das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955, BGBl 1955, Teil 1, S. 458) mit entsprechenden Regelungen zur Mietpreishöhe in Kraft trat.

Die Rechtslage, die dieser Entscheidung des BVerwG sowie weiteren Entscheidungen dieses Gerichts damals zugrunde lagen, war dadurch gekennzeichnet, dass die Mieten durch die Preisstoppverordnung vom 26. November 1936, RGBl. I S. 955 sowie durch die Erste Ausführungsverordnung zur Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 30. November 1936, RGBl. S. 956) auf den Stand vom 18. Oktober 1936 eingefroren wurden. III. Abs. 1 der 1. Ausführungsverordnung bestimmt unter anderem, dass eine höhere als die gesetzliche Miete nicht neu vereinbart werden dürfe.

§ 2 Abs. 1 des bundesrechtlichen Preisgesetzes vom 10. April 1948 in der veröffentlichten bereinigten Fassung des Gesetzes vom 18. Februar 1986, BGBl. I S. 265 ist heute noch in Kraft. Es bestimmt, dass die für die Preisbildung zuständigen Stellen Anordnungen und Verfügungen erlassen können, durch die die Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festgesetzt oder genehmigt werden oder durch die der Preisstand aufrecht erhalten werden soll.

2.) Zum damaligen Verhältnis von Mietpreisbindung und Preisgesetz; die Sphärentheorie zur Abgrenzung von privatrechtlicher Mietpreisbindung vom öffentlich-rechtlichen Eingriffsrecht

Das BVerwG sah das Preisgesetz als eine dem allgemeinen Interesse dienende öffentlich-rechtliche Eingriffsnorm an, durch die in der Nachkriegszeit im Verordnungswege im Bundesgebiet Vermietern gestattet wurde, aufgrund entsprechender Anträge (durch Verwaltungsakt) bei der Preisbehörde Mieterhöhungen zur Anpassung preisgebundener Mieten an die Marktmiete durchzusetzen⁷.

§ 2 Preisgesetz ist als Übergangsrecht noch nicht obsolet geworden, weil der Gesetzgeber diese Vorschrift bislang nicht aufgehoben hat⁸. Das als Übergangsrecht gedachte Preisgesetz soll

⁶ Einzelheiten dazu BVerwG, Urteil vom 31. Januar 1956 – V C 22.55 –.

⁷ BVerwG, Urteil vom 23. April 1954 – II C 50.53 –, Rn. 50 sowie Rn. 53, NJW 1954, 1781.

⁸ BVerwG, Urteil vom 21. Februar 1995 – I C 36.92 –.

weitgehend verfassungsgemäß sein, welches auf der Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur konkurrierenden Gesetzgebung aus Art. 74 Abs. 1 Nummer 11 GG („das Recht der Wirtschaft“) beruht⁹.

Das BVerfG versteht § 2 Preisgesetz ähnlich wie bei den Generalklauseln des Polizeirechts als eine Vorschrift, der eine vornehmlich die bestehende Rechtsordnung stützende, schützende und bewahrende Funktion zukommt. Diese Vorschrift soll der Exekutive die Mittel zur Verfügung stellen, um die Auswirkungen von Störungen und Krisen des wirtschaftlichen Lebens auf die Preisentwicklung in Grenzen zu halten und durch Einwirkung auf die Preise Gefahren abzuwehren, die dem gesamten wirtschaftlichen, sozialen und politischen Leben durch eine ungestüme Preisentwicklung drohen können. Demgemäß ermächtigt § 2 Preisgesetz nur zu solchen Preisregelungen, die zur Abwehr ernsthafter, für den gesamten Preisstand relevanter Störungen unerlässlich sind. Beim Gebrauch der Ermächtigung muss der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwischen Zweck und Mittel gewahrt werden. Der auf Sicherung einer **vorgegebenen** Preis- und Wirtschaftsordnung gerichtete Zweck der Ermächtigung des § 2 Preisgesetzes schließt es aus, durch Preisregelungen eine aktive, die Preis- und Wirtschaftsordnung umgestaltende Wirtschaftspolitik zu betreiben¹⁰.

Zum rechtlichen Verhältnis der damaligen Mietpreisbindungsvorschriften und des Preisgesetzes unterscheidet das BVerwG zwischen der Verschiedenheit der Sphären des objektiven Rechts, denen Mietpreisbindungsvorschriften wie das Reichsmietengesetz und die Preisstoppverordnung und das Preisrecht angehören. Das Reichsmietengesetz gehört zum Privatrecht, das die gegenseitigen Beziehungen der Bürger regelt – dem bürgerlichen Recht und dem Recht der Freiwilligen Gerichtsbarkeit im weiteren Sinne –, das Preisrecht hingegen zu dem Teile des öffentlichen Rechts, auf dessen Gebiet die öffentliche Gewalt dem Bürger mit Geboten und Verboten, Erlaubnis- oder Genehmigungsentscheidungen gegenübertritt. Demgemäß ist dem Reichsmietengesetz das Prinzip der Privatinitiative, dem Preisrecht das von dem Antrag der Beteiligten grundsätzlich unabhängige Amtsprinzip zugrunde zu legen. Auch dient das Reichsmietengesetz zum mindesten überwiegend dem Individualinteresse, das Preisrecht dem allgemeinen Interesse. Ferner wirken die in dem Reichsmietengesetz vorgesehenen Willenserklärungen der Beteiligten und der auf ihren Antrag tätigen Stellen unmittelbar auf das konkrete Mietvertragsverhältnis ein, während dem Preisrecht die dahingehende Regelung fehlt. Sie wäre auch mit dem Charakter einer preisrechtlichen Verfügung kaum vereinbar, denn eine Verfügung dieser Art ist auf das konkrete Mietobjekt, nicht dagegen auf die Person des jeweiligen Mieters zu beziehen und daher ausschließlich nach den für den Wert des Mietobjektes maßgeblichen sachlichen Maßstäben, unabhängig von den subjektiven Umständen der Vertragsbeteiligten, zu treffen¹¹.

Entsprechend dem Regelungsgehalt der Mietpreisvorschriften und des Preisgesetzes wird auch die Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (RGBl. I 1931, S. 699) dem Bereich des bürgerlichen Rechtes zugeordnet. Das Preisgesetz würde die preisrechtliche Zulassung einer Mieterhöhung nach § 2 VO PR 71/51 das öffentlich-rechtliche Verbot an den Vermieter, eine

⁹ BVerfGE 8, 274, Beschluss des 2. Senats vom 12. November 1958 – 2 BvL 4, 26, 40/56 1, 7/57 –Rn. 87, NJW 1959, 475.

¹⁰ BVerfGE 8, 274, Rn. 147 und Rn. 148,.

¹¹ BVerwG, Urteil vom 23. April 1954 – II C 50.53 –, Rn. 50, zitiert nach juris; NJW 1954, 1781; Grundeigentum 1956, 31.

höhere als die preisrechtlich zulässige Miete zu fordern oder anzunehmen nur hinsichtlich des zulässigen Höchstbetrages modifizieren, wirke aber im Übrigen auf die privatrechtlichen Rechte und Pflichten der Parteien aus einem Mietvertrag nicht unmittelbar ein¹². Ergehe auf der Grundlage des § 2 Preisgesetz Rechtsverordnungen, die verbieten, einen höheren als den festgesetzten Preis zu fordern oder anzunehmen, anzubieten oder zu zahlen, dann lasse das auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts liegende Verbot die auf die Vertragsfreiheit bezüglichen privatrechtlichen Normen des bürgerlichen Rechts, insbesondere nach § 535 BGB in ihrem Bestand unberührt. Das Preiserhöhungsverbot hemmt im allgemeinen Interesse lediglich die Ausübung der sich nach diesen Normen ergebenden subjektiven Rechte, ändert aber nicht das in § 535 BGB normierte objektive Recht¹³.

3.) Die Sperrwirkung des Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 GG gegenüber gleichartig wirkenden Regelungen im öffentlich-rechtlichen Gewand

Die Sperrwirkung des Art. 74 Absatz 1 Nr. 1 GG wird aber auch nicht durch eine öffentlich-rechtliche Eingriffsregelung des Landesgesetzgebers durchbrochen. Der verfassungsrechtliche Konkurrenzschutz zugunsten des Bundesrechtes gilt unabhängig von der Rechtsnatur der landesrechtlichen Eingriffsregelung. Maßgebend ist ausschließlich, ob es um dieselbe Regelungsmaterie geht, die der Bundesgesetzgeber hinsichtlich der Voraussetzungen und Rechtsfolgen erschöpfend geregelt hat. In diesem Sinne hat der BGH signalisiert, dass die öffentlich-rechtliche Wärmeschutzüberbau-Duldungsregelung des § 16 a Abs. 1 Berliner Nachbarrechtsgesetz im Verhältnis zur privatrechtlichen nachbarrechtlichen Überbauschutz-Bundesvorschrift des § 912 BGB gegen die Sperrwirkung zur konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes zum bürgerlichen Recht verstoßen und damit verfassungswidrig sein könnte¹⁴.

Der Kompetenztitel „bürgerliches Recht“ gewährt dem Bundesgesetzgeber im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung verfassungsrechtlich einen weiten gesetzgeberischen Spielraum für mietpreisgestaltende Regelungen bei Bestandsmietverhältnissen und Neuvermietungen, in denen der Landesgesetzgeber mit regionalen Mietpreisvorschriften, auch wenn diese vermeintlich öffentlich-rechtlicher Art sein sollen, nicht eingreifen darf. Das Bundesstaatsprinzip des Art. 31 GG soll gerade eine Rechtszersplitterung durch regionales Mietrecht verhindern. Der Bundesgesetzgeber muss zu Fragen der Mietpreisregulierung in angespannten Wohnungsmärkten stets das gesamtstaatliche Interesse (Stichwort: Stadt wächst-Land schrumpft¹⁵) im Auge behalten und braucht sich deshalb dem Landesgesetzgeber, der ausschließlich regionale Eigeninteressen verfolgt, nicht unterzuordnen.

4.) Schlussfolgerungen zur Konzeption des MietenWoG Bln als vermeintliche öffentlich-rechtliche Ordnungsvorschrift im Bereich des Wohnungsmietrechts

a.) Keine Übertragbarkeit der Rechtslage aus der Nachkriegszeit auf die heutigen Rechtsverhältnisse

¹² BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1954 – II C 100/53 –, NJW 1955, 317.

¹³ BVerwG, Urteil vom 23 April 1954 – II C 50/53 –, NJW 1954, 1781, 1783.

¹⁴ BGH, Urteil vom 2. Juni 2017 – V ZR 196/16 –, Rn. 8, NZBau 2017,656; siehe auch VS, S. 11.

¹⁵ Siehe hierzu den Bericht zu wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2019/2020, Grundeigentum 2019, 1598.

Die in der Gesetzesbegründung zum MWG zitierten Ausführungen des BVerwG betreffen nur das bundesrechtliche öffentlich-rechtliche Preisgesetz, nicht jedoch die dem bürgerlichen Recht zuzuordnenden damaligen Mietpreisvorschriften, wie das Reichsmietengesetz und die Preisstoppverordnung. Behördlich genehmigte Mieterhöhungen ließen – nach der damaligen Rechtslage – § 535 Satz 2 BGB a. F. unberührt.

Diese Aussage passt für die damals vorgestellte Heranführung preisgebundener Mieten an die ortsübliche Miete, nicht jedoch auf das heutige Begehren des Landesgesetzgebers, der statt einer Erhöhung der Mieten vertraglich vereinbarte Mieten festschreiben bzw. absenken will.

Damals war der Vermieter nicht berechtigt, nach den Grundsätzen der Vertragsfreiheit einen Mietzins frei zu vereinbaren. Er durfte nur wirksam eine preisgebundene Miete vereinbaren; soweit die vereinbarte Miete die zulässige Miete überschritt, war diese unwirksam. Eine öffentlich-rechtlich behördlich zugelassene Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete griff demzufolge nicht in die durch das Reichsmietengesetz und die Preisstoppverordnung beschränkte Vertragsfreiheit ein. Denn der Vermieter konnte ohnehin nicht wirksam eine Miete frei im Sinne des § 535 Satz 2 BGB vereinbaren.

Zutreffend ist das MWG dem bürgerlichen Recht zuzuordnen. Der Bundesgesetzgeber hat die Grenzen der privatvertraglich vereinbarten Mieten im BGB abschließend geregelt, insbesondere durch die Mietpreisbremsenregelung der §§ 556 d ff. BGB. Mit dem MWG wird unmittelbar in zivilrechtliche Vertragsverhältnisse eingegriffen. Das MWG ist im Grunde nichts anderes als eine besonders „harte“ Variante der Mietpreisbremse¹⁶.

b.) Keine landesgesetzliche Abweichungskompetenz im Bereich des Mietpreisrechts

Auch sprechen systematische Überlegungen hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenzregelungen des Art. 72 GG, der die Bereiche der konkurrierenden Gesetzgebung regelt, dagegen, dass der Landesgesetzgeber sein eigenes öffentliches Mietpreisrecht dem privatrechtlich statuierten Mietpreisrecht des BGB überstülpen darf.

Das bürgerliche Recht gehört zu den Bereichen der konkurrierenden Gesetzgebung, die der Bundesgesetzgeber – ohne Vorliegen besonderer Voraussetzungen – ausüben darf. Dagegen darf für andere Sachgebiete, wozu auch das Recht der Wirtschaft gehört, nur bei Bedarf der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse Gebrauch machen (Art. 72 Abs. 2 GG).

Auch räumt Art. 72 Abs. 3 GG dem Land bezüglich der Rechtsgebiete „das bürgerliche Recht“ sowie „das Recht der Wirtschaft“ keine Abweichungskompetenz vom Bundesrecht, wie etwa zur Bodenverteilung, der Raumordnung und der Grundsteuer ein.

Der geplante Landesmietendeckel beinhaltet aber die verfassungswidrige Ausübung einer Gesetzgebungsabweichungskompetenz, die dem Land Berlin nicht nach Art. 72 Abs. 3 GG zusteht.

¹⁶ Theesfeld in, Schach/Schultz/Schüller, Beck'scher Online Kommentar Mietrecht, 18. Edition, § 556 d, Rn. 70.

c.) Keine Befugnis des Landesordnungsrechts zur Installation eines eigenen Mietpreissystems

Das im bundesrechtlichen Preisgesetz bereits geregelte Ordnungsrecht zur Stabilisierung von Mieten hat nur die Funktion, eine bestehende Ordnung zu stützen und zu stabilisieren. Auch wenn insoweit eine landesrechtliche Gesetzgebungskompetenz – trotz des bundesrechtlichen Preisgesetzes als Ordnungsrecht – bestehen sollte, dürfte es als Instrumentarium nur zur Stützung des Mietpreisrechts im BGB eingesetzt werden, nicht jedoch um dieses ersichtlich durch ein eigenes Mietordnungsrecht zu ersetzen.

B.) Das MietenWoG Bln als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB?

1.) Zur Zielrichtung des MietenWoG Bln als Verbotsnorm im Sinne des § 134 BGB

Das MWG regelt in ähnlicher Weise wie das Reichsmietengesetz und die Preisstoppverordnung ein Einfrieren der Mieten mit öffentlich-rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten. Es wird als zentrales Anliegen des Gesetzes eine Mietpreisüberhöhung verboten. Nach der Gesetzesbegründung und den im Vergleich zu den vorhergehenden Referentenentwürfen weitergehenden Formulierungen (eine Miethöhe ist verboten) ist die zivilrechtliche Unwirksamkeit überhöhter Mieten gewollt.

Auch wenn dieses Verbot in Bezug auf Wohnraum gilt, für den die Miethöhe festgesetzt wird, wird dieses Verbot virulent, sobald eine Mietzinsvereinbarung geschlossen wird. Dieses Verbot zielt damit auf sämtliche Mietverhältnisse über den betreffenden Wohnraum, die während der Geltungsdauer des MWG geschlossen werden bzw. bestehen. Die Mieten bei Abschluss eines Mietvertrages und Mieterhöhungen während des laufenden Mietverhältnisses werden wesentlich stärker reglementiert als wie im Mietpreisrecht des BGB vorgesehen.

Auch wird dem Mieter gemäß § 5 MWG, der 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes gültig wird, die Befugnis eingeräumt, eine Mietpreissenkung gemäß der Mietentabelle des § 6 MWG notfalls gegenüber dem Vermieter zivilgerichtlich durchzusetzen. Diese Regelungen werden flankiert durch die in § 3 Abs. 1 Satz 2 MWG und § 7 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 MWG normierten Auskunftspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter, damit der Vermieter dem Mieter die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe bekannt gibt.

Zudem wurden der Ordnungswidrigkeitstatbestand des § 11 Absatz 1 Nr. 4 MWG verschärft, wonach der Vermieter, aber auch der Hausverwalter ordnungswidrig handelt, wenn er nicht nur eine überhöhte Miethöhe fordert, sondern auch „entgegennimmt“. Das Ordnungswidrigkeitenrecht des § 11 MWG dient mit der vorgesehenen Ahndung durch Bußgelder der Durchsetzung der im MWG geregelten Verbote der Mietpreisüberhöhungen und Auskunftspflichten des Vermieters und ist deshalb zugleich hinsichtlich der Zielsetzung – in gleicher Weise wie § 5 WiStG – als eine auf das Zivilrecht einwirkende Verbotsnorm im Sinne des § 134 BGB, um die Durchsetzung von überhöhten Mietzinsvereinbarungen zu verhindern. Es handelt sich bei den Regelungen des § 11 MWG auch um dem bürgerlichen Recht angehörende Mieterschutzvorschriften¹⁷.

¹⁷ Der BGH, Rechtsentscheid vom 1. Januar 1984 – VIII ARZ 13/83 –, NJW 1984, 722, 723 bezeichnet § 5 WiStG als Mieterschutzvorschrift, die die Vereinbarung überhöhter Mieten unterbinden soll.

Auch die in § 2 Abs. 1 und 2 sowie unter § 5 Abs. 2 MWG vorgesehenen staatlichen Eingriffsbefugnisse, wonach von Amts wegen alle Maßnahmen getroffen werden können, die zur Durchsetzung des Mietpreisüberhöhungsverbot es erforderlich sind, dienen dazu, um die Mietpreisbestimmungen des MWG im Vorrang vor den Mietpreisregelungen des BGB gegenüber dem Vermieter mit staatlicher Hilfe durchzusetzen.

2.) § 134 BGB als Auslegungsregel; keine Durchgriffsvorschrift für öffentlich-rechtliche Verbote auf das Zivilrecht

In der Gesetzesbegründung zum MWG werden die darin geregelten Mietpreisbegrenzungen als landesrechtliche gesetzliche Verbote im Sinne des § 134 BGB gesehen, die nur den Teil der Mietpreisabrede, der mit dem MWG unvereinbar ist, zu Fall bringt¹⁸.

a.) § 134 BGB als Auslegungsregel; Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhungsverbote des MietenWoG Bln

§ 134 BGB besagt, dass ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig ist, *wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt*. Daraus folgt, dass § 134 BGB eine reine Auslegungsvorschrift dahingehend ist, ob der Verstoß nach Sinn und Zweck der jeweils verletzten Norm die Anordnung der zivilrechtlichen Nichtigkeit des Geschäfts gebietet bzw. rechtfertigt¹⁹. D.h. es ist nach dem Inhalt einer (kompetenzrechtlich zulässigen) Verbotsnorm zu prüfen, ob die Verbotsnorm zum Beispiel die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, dessen teilweise Unwirksamkeit oder auch nur als Sanktion eine Bußgeldbewehrung, dienstrechtliche Konsequenzen für einen Arbeitnehmer im öffentlichen Dienst etc. bezweckt²⁰.

aa.) Betrachtet man die Vorschriften des MWG wird darin nirgendwo die zivilrechtliche Teilnichtigkeit von überhöhten Mietzinsvereinbarungen explizit angeordnet. Die diesbezüglich vom Landesgesetzgeber in der Gesetzesbegründung geäußerte Auffassung ist nicht verbindlich, weil die dort vorgestellte Rechtsfolge des Verbots nicht selbst im Gesetzestext verankert wurde. Es ist keine zwangsläufige Folge eines gesetzlichen Verbots, dass daraus die Nichtigkeit bzw. Teilnichtigkeit eines Rechtsgeschäfts folgt.

- So lässt zum Beispiel eine landesrechtliche Bauvorschrift, die eine Mindesthöhe für Wohn- und Arbeitsräume vorschreibt, einen Mietvertrag über die Vermietung von Räumen, bei denen dieses Erfordernis bauordnungsrechtlich nicht eingehalten wird, rechtlich unberührt. Daher ist entgangener Gewinn aus verbotswidrigen Verträgen nur dann nicht zu ersetzen, wenn das Verbotsgesetz nicht nur die Vornahme des gewinnbringenden Rechtsgeschäfts missbilligt, sondern auch dessen zivilrechtliche Wirksamkeit verhindert. Der bloße Umstand, dass die Verträge gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften über die Mindesthöhe von Wohnräumen verstoßen hatten, steht ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit nicht entgegen, so dass entgangene Mieteinnahmen ersatzfähig sind²¹.
- Auch führt das Verbot der Einlagenrückgewähr nach § 57 Absatz 1 AktG wieder zur Unwirksamkeit des Verpflichtungs- noch des Erfüllungsgeschäftes²².

¹⁸ Siehe Seite 5 der Begründung des Änderungsantrages zur Drucksache 18/2347.

¹⁹ Wendlandt in, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, Beck'scher Online Kommentar BGB, 52. Edition, § 134, Rn. 2.

²⁰ OVG Münster, Urteil vom 21. März 2012 – 1 A 2332/09 –, aus den Gründen: III, BeckRS 2012, 49226.

²¹ So BGH, Urteil vom 30. November 1979 – V ZR 214/77 –, NJW 1980, 775.

²² BGH, Urteil vom 12. März 2013 – II ZR 179/12 –, NJW 2013, 1742.

- Des Weiteren bewirkt beispielsweise das Verbot im öffentlichen Dienst zur Annahme von Geschenken nicht die zivilrechtliche Nichtigkeit des Schenkungsvertrages²³.
- Die Verbotsnorm des § 57 Abs. 4 Nr. 1 StBerG ist zwar ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB, das sich ausschließlich gegen den Steuerberater richtet und dem Schutz des Vertragspartners dient, es allerdings nicht gebietet, jegliche gewerbliche Tätigkeit eines Steuerberaters zu unterbinden, zumal wenn ausreichende berufsrechtliche Maßnahmen zu Gebote stehen²⁴.

§ 1 Abs. 2 MWG regelt (anstelle der zivilrechtlichen Teilunwirksamkeit), dass die Bezirksämter von Amts wegen alle Maßnahmen zur Umsetzung des Gesetzes treffen können. Gleiches gilt auch gemäß § 5 MWG zur Senkung überhöhter Mieten. Des Weiteren behandelt § 11 Abs. 1 Nr. 4 MWG die vorsätzliche oder fahrlässige Forderung oder Entgegennahme überhöhter Mieten als Ordnungswidrigkeit.

Im Vergleich zum MWG regeln ansonsten bislang Mietpreisvorschriften, wie zum Beispiel § 556 b Abs. 1 Satz 3 BGB, § 8 Abs. 2 WoBindG, aber auch zum damaligen Altbaumietpreisrecht § 26 Abs. 2 I. BMG nicht nur das Verbot der Mietpreisüberhöhung, sondern auch die daraus resultierende Teilnichtigkeit.

Selbst aus der Gesetzesbegründung ergibt sich nicht, ob eine statische oder eine dynamische Teilunwirksamkeit der überhöhten Mietzinsvereinbarung gewollt ist. Im ersteren Falle würde die überhöhte Miete auch nach Auslaufen des MWG hinsichtlich des überhöhten Teils unwirksam bleiben, während bei einer dynamischen Teilunwirksamkeit der überhöhte Teil der Miete wieder zulässig werden würde.

Es fehlen im MWG klarstellende Vorschriften zum Umfang und zur Geltungsdauer – insbesondere Übergangsvorschriften zum Auslaufen des MWG – der in der Gesetzesbegründung vorgestellten Teilnichtigkeit, die aber nicht Teil des Gesetzes selbst sein kann.

bb.) Auslegung nach Sinn und Zweck

Entsprechend den Ausführungen unter II.B.1 schützt § 11 Abs. 1 Nr. 4 MWG durch das bußgeldbewehrte Verbot des Forderns und Entgegennehmens zugleich den Mieter zivilrechtlich vor der Geltendmachung und Durchsetzung überhöhter Mietvereinbarungen. D.h., dass das eigentliche Rechtsgeschäft – das ist die Mietvereinbarung selbst – nicht sanktioniert wird.

Die Gesetzesbegründung zum MWG darf nicht herangezogen werden, um im Gesetz selbst fehlende Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Mietpreisüberhöhungen hinzu zu denken. Das Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass grundrechtsrelevante Vorschriften in ihren Voraussetzungen und ihrem Inhalt so klar formuliert sein müssen, dass die Rechtslage für den Betroffenen erkennbar ist und er sein Verhalten danach einrichten kann²⁵.

Es ist rechtsstaatlich unerlässlich, dass die Rechtsfolgen im MWG klar ausgesprochen werden. Ansonsten muss das darin gewollte Verbot der Vereinbarung von Mietpreisüberhöhungen nach diesem Gesetz während der Geltungsdauer des Mietendeckels ist ohne Rechtsfolgen (für den

²³ OVG Münster, Urteil vom 21. März 2012 – 1 A 2332/09 –, aus den Gründen: III, BeckRS 2012, 49226.

²⁴ BGH, Urteil vom 12. Mai 2011 – III ZR 107/10 –, Rn. 13 und Rn. 14, NJW-RR 2011, 1426.

²⁵ BVerfG, Beschluss vom 12. Juni 1979 – 1 BvL 19/76 –, NJW 1980, 985, 990.

Vermieter) bleiben. Der Mietendeckel ist eine Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Da die Mietpreisbindungen des BGB als bestehende Inhalts- und Schrankenbestimmungen das Privateigentum bereits begrenzen, muss das MietenWoG Bln nicht nur im Verhältnis zu Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, sondern auch im Verhältnis zu den Mietpreisbegrenzungen des BGB klare Rechtsfolgen aussprechen, damit in erster Linie der Vermieter als betroffener Bürger die Eingriffsreichweite dieses Gesetzes erkennen kann. Dies ist in Bezug auf die Frage der Vereinbarung der zulässigen Höhe des Mietzinses – ohne Benennung der gewollten Rechtsfolge im Gesetz – nicht der Fall.

Vereinbart der Vermieter vor oder während der Geltungsdauer des Mietendeckels eine dem Mietpreisrecht des BGB entsprechende Miete oder macht er einen Modernisierungszuschlag entsprechend § 559 BGB durch eine einseitig auf das Mietverhältnis wirkende Mieterhöhungserklärung geltend, sind die BGB-rechtlich geltenden Mieten wirksam. Nur deren Fordern und Entgegennehmen während der Geltungsdauer des Mietendeckels sind verboten. Entfällt aber mit Auslaufen des Mietendeckels dieses Umsetzungsverbot, ist dem Vermieter die vereinbarte mit dem Mietpreisrecht des BGB in Einklang stehende Miete zu zahlen. Daher könnte auch der Vermieter eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren, die mit Ablauf des Mietendeckels voll zum Tragen kämen. Auch Klagen auf Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen im Sinne des § 558 Abs. 1 BGB würden durch das MietenWoG Bln nicht berührt werden, da diese auf eine Vereinbarung zur Abänderung der vereinbarten Mietzinshöhe hinzielen und nach Ablauf des MietenWoG Bln verlangt werden könnten.

Es ist klarzustellen, dass die dem MWG zugrunde liegende Rechtskonstruktion zu den darin geregelten Mietpreisüberhöhungsverboten nicht zu dessen verfassungsrechtlicher Zulässigkeit führt. Es ist auf dessen Rechtswirkungen abzustellen, denen der Landesgesetzgeber durch die Bußgeldvorschriften höchstmöglichen Nachdruck verleihen will. Der Sache nach macht es keinen Unterschied, ob der Landesgesetzgeber während der Dauer des Mietendeckels nach seiner Auffassung überhöhte Mieten direkt für teilnichtig erklärt oder deren Umsetzung in der beschriebenen Weise sanktioniert. Beide Rechtskonstruktionen laufen in ihrer praktischen und tatsächlich gewollten Auswirkung auf dasselbe hinaus.

b.) Keine Durchgriffsvorschrift für öffentlich-rechtliche Verbote auf das Zivilrecht

Es ist hier aber die rechtliche Besonderheit zu beachten, dass das Land keine Gesetzgebungskompetenz hat, um zivilrechtliche Rechtsfolgen in Bezug auf Wohnungsmietverhältnisse gesetzlich anzuordnen.

Da der Bundesgesetzgeber bereits ein in sich geschlossenes privatrechtliches Mietpreisregulierungssystem im Sinne des § 134 BGB im BGB und damit zugleich dem bundesrechtlichen Preisgesetz vorgehende spezielle Regelungen privatrechtlicher Art geschaffen hat, fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz, in der von ihm vorgestellten Weise auf das Mietrecht des BGB einzuwirken²⁶. Der Landesgesetzgeber ist nicht befugt, das Mietrechtssystem des BGB durch ein eigenes Mietpreisregulierungssystem – auch nur für einen Zeitraum von 5 Jahren – zu ersetzen, insbesondere an die Stelle des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019 die Mietentabelle des § 6 MWG mit einem eigenen Bewertungssystem zu setzen.

²⁶ Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 14 und Seite 20/21 meines VS.

Fehlt dem Landesgesetzgeber – wie hier – die Gesetzgebungskompetenz für ein Landesmietengesetz, liegt ein Verstoß gegen formelles Verfassungsrecht mit der Rechtsfolge der Nichtigkeit vor²⁷.

§ 134 BGB ist somit entgegen der in der Gesetzesbegründung zum MWG vertretenen Auffassung keine Norm, die sozusagen (vermeintlichen) öffentlich-rechtlichen Verbotsnormen die Kompetenz zur Einwirkung auf das bürgerliche Recht gestattet. Dazu muss stets – wie bereits dargelegt – die verfassungsrechtlich erforderliche Gesetzgebungskompetenz gegeben sein.

Die in der Gesetzesbegründung zitierten Entscheidungen des BGH geben zu der nicht zutreffenden Vorstellung des Landesgesetzgebers, wonach jegliches Landesgesetz öffentlich-rechtlicher Natur das Privatrecht verdrängt, nichts her. In den dort entschiedenen Fällen wird zu dieser Frage nichts ausgesagt und bestand für das Landesrecht die verfassungsrechtlich notwendige Gesetzgebungskompetenz²⁸.

c.) Fazit zum Verbotscharakter des MietenWoG Bln

§ 134 BGB dient also nicht als Einfallstor für (vermeintlich) öffentlich-rechtliche Verbote auf das bürgerliche Recht, um auf diese Weise die verfassungsrechtliche Kompetenzregelung des Art. 31 GG auszuhebeln, wonach Bundesrecht das Landesrecht bricht²⁹.

Es geht dem Landesgesetzgeber um eine generelle wirtschaftliche Entlastung von Mieterhaushalten im ganzen Berlin – auch für Mieter, die in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern wohnen, die selbst in der Nachkriegszeit in Berlin nicht der Mietpreisbindung unterfielen. Da § 11 MWG die Entgegennahme überhöhter Mieten ahndet und damit einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg zugunsten des Vermieters unterbinden will, käme für den Mieter ein bereicherungsrechtlicher Herausgabeanspruch gemäß § 817 Satz 1 BGB in Betracht, wenn die Annahme der Leistung gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Allerdings kann – wie bereits ausgeführt – der enger gefasste Verbotsrahmen des MWG den des Mietpreisrechts im BGB nicht verdrängen. Eine Rückforderung nach dieser Vorschrift käme daher nur bei einem Verstoß gegen die großzügiger für den Vermieter gefassten Mietpreisvorschriften des BGB in Betracht.

III. Zu den weiteren Problemfeldern des MietenWoG Bln

A.) Weitere Problemfelder des MietenWoGBln

Auch gilt die Sperrwirkung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bezüglich der Ordnungswidrigkeitenvorschriften des MWG. Das Ordnungswidrigkeitenrecht gehört zum Kompetenztitel „das Strafrecht“ im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung. Die Ordnungswidrigkeitenvorschriften des MWG dienen ersichtlich der flankierenden

²⁷ In diesem Sinne zum Betreuungsgeldgesetz BVerfG – Urteil vom 21. Juli 2015 – 1 BvF 2/13 –, Rn. 27. Allerdings kann das Bundesverfassungsgericht eine Übergangsregelung aus Gründen des Vertrauensschutzes anordnen (vgl. BVerfG, wie vor, Rn. 72 und 73).

²⁸ BGH, Urteil vom 25. Januar 1961 – V ZR 80/59 –, BGHZ 34, 200; BGH, Urteil vom 30. November 1979 – V ZR 214/77 –, NJW 1980, 775.

²⁹ Demgegenüber Weber, NZM 2019, 878, 880: „Art. 31 GG findet im Verhältnis von bundesprivatrechtlichen und öffentlich landesrechtlichem Preisrechtsregime keine Anwendung, weil hier Verbote mit Erlaubnissen konfliktieren“.

Durchsetzung des eigenen nicht zulässigen Mietpreissystems gegenüber dem bundesrechtlichen Mietpreisrecht und sind deshalb verfassungswidrig³⁰.

Zudem beinhaltet die Stichtagsmietenregelung des § 3 Abs. 1 MWG eine zu unbestimmte und unzulässige echte Rückwirkung³¹.

Weitere Problemfelder des MWG sind unter anderem die darin vorgesehenen nicht hinreichend bestimmten behördlichen Eingriffsbefugnisse³² und der Wohnraumbegriff des MWG³³.

B.) Zum Verhältnis des Berliner Mietendeckels zur Verlängerung der Mietpreisbremse

Der Bundestag hat das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, BGBl 2019 I Nr. 52, S. 2911 am 21. Dezember 2019 beschlossen. Dieses Gesetz ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Nach dem wesentlichen Inhalt dieses Gesetzes wird unter § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Dadurch wird insbesondere in künftig zu erstellenden Mietspiegeln auf eine Preisstabilität hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungsmieten hingewirkt.

Außerdem hat der Deutsche Bundestag am 14. Februar 2020 das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Bundestagsdrucksache 19/15824) beschlossen. Danach wird die Mietpreisbremse für weitere 5 Jahre fortgeschrieben. Zugleich wird in diesem Gesetz der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn erweitert, um das Potenzial der Mietpreisbremse besser auszuschöpfen.

Nach diesem Gesetz können die Landesregierungen für weitere 5 Jahre ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung bestimmen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Der Senat von Berlin könnte daher gemäß § 556 d Abs. 1 BGB durch Rechtsverordnung die in Berlin geltende Mietpreisbegrenzungs-Verordnung vom 28. April 2015, GVBl. 2015, S. 101 entsprechend verlängern. Die jetzige Mietpreisbegrenzungs-Verordnung trat am 1. Juni 2015 in Kraft und gilt bis zum 31. Mai 2020.

Auch wenn eine Landeskompetenz für das MWG bejaht wird, muss gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten geprüft werden, ob das schärfere MWG als Schrankenbestimmung des Eigentums die Mietpreisbegrenzungsvorschriften des BGB verdrängen kann. Zu letzteren gehören unter anderem die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die Ermittlung der ortsüblichen Miete, die vom Bundestag beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse sowie die Mieterhöhungsbegrenzungen des § 559 BGB nach Modernisierungsmaßnahmen.

Auch unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten ist der Berliner Mietendeckel im Vergleich zu den Mietpreisbegrenzungsregelungen des BGB verfassungsrechtlich kaum zu rechtfertigen. Eine Verordnung auf der bundesgesetzlichen Grundlage des § 556 d zur Begrenzung der Mieten bei Mietbeginn ist nur unter den unter § 556 d Abs. 2 normierten Voraussetzungen für die

³⁰ Einzelheiten in meinem VS auf den Seiten 6 bis 8.

³¹ Einzelheiten in meinem VS auf den Seiten 16 bis 18.

³² Einzelheiten BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BVR 6/74 –, Ziffer II.1. der Entscheidungsgründe.

³³ Einzelheiten in meinem VS auf den Seiten 15 bis 16.

Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes zulässig³⁴, eine über die Mietpreisbegrenzungen des BGB hinausgehendes landesrechtliches Mietenregulierungsgesetz müsste unter noch zu näher zu definierenden Eingriffsvoraussetzungen eine Wohnungsnotklage erfordern.

IV. Fazit: Rechtslage bei fehlender und bei unterstellter Gesetzgebungskompetenz

A.) Rechtslage bei fehlender Gesetzgebungskompetenz

Das MWG ist als Landesrecht insgesamt formell verfassungswidrig, weil gemäß Art. 31 GG Bundesrecht das Landesrecht bricht. Es ist der Sache nach ein das Mietrecht des BGB gegenüber dem Vermieter verschärfendes Landesgesetz, dem die Sperrwirkung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG entgegensteht. Es steht auch nicht als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB über dem im BGB verankerten privatrechtlich ausgestalteten Wohnungsmietpreisrecht. § 134 BGB ist eine Auslegungsvorschrift, nicht aber eine Ermächtigungsnorm zur Verdrängung privatrechtlicher Vorschriften durch öffentliches Eingriffsrecht. Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht – welches bereits durch das bundesrechtliche Preisgesetz ausgefüllt wird – hat nur eine Ordnungsfunktion zur Stabilisierung eines bereits bestehenden Mietpreissystems, nicht jedoch um das privatrechtliche Wohnungsmietpreisrecht des BGB durch ein eigenes Landesmietpreisrecht – wie mit dem MWG bezweckt – zu ersetzen; der landesrechtliche Kompetenztitel „das Wohnungswesen“ eröffnet dem Land keine umfassenden eigenständigen Abänderungskompetenzen gegenüber dem Bundesrecht³⁵.

B.) Rechtslage bei unterstellter Gesetzgebungskompetenz des Landes

1.) Entsprechend den Abgrenzungskriterien gemäß dem Urteil des BVerwG vom 23. April 1954³⁶ zur Gesetzgebungskompetenz hinsichtlich des Privatrechts und des öffentlichen Rechts sind die unter § 3 Abs. 1 Satz 2 MWG sowie unter § 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 MWG normierten Auskunftspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter zur Miete unwirksam. Dem Landesgesetzgeber fehlt die bürgerlich-rechtliche Gesetzgebungskompetenz zur Regelung mietvertraglicher Pflichten.

Wird dieses Gesetz entsprechend der Gesetzesbegründung als reines öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht verstanden und entsprechend verfassungskonform ausgelegt, wirken die Verbote bezüglich der in diesem Gesetz geregelten Mietpreisüberhöhungen **nur** öffentlich-rechtlich, so dass der Mieter nicht vor dem Zivilgericht eine zum Beispiel nach § 5 MWG überhöhte Miete zurückfordern könnte. Dieses Gesetz würde das Zivilrecht und die entsprechenden zivilgerichtlichen Verfahren zum Beispiel auf Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen rechtlich unberührt lassen. Der Mieter müsste sich an die zuständige Behörde wenden, damit diese das Verbot überhöhter Mieten gegenüber dem Vermieter durchsetzt.

Da § 11 Absatz 1 Nr. 4 MWG nur das Fordern oder Entgegennehmen von Mietpreisüberhöhungen durch ein Bußgeld sanktioniert, dürfte die Behörde nicht das

³⁴ Zu den verfassungsrechtlichen Eingriffserfordernissen BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, NJW 2019, 3054.

³⁵ Zu weiteren Einzelheiten zur Erforderlichkeit behördlicher Eingriffsbefugnisse gegenüber dem Vermieter, zur Gesetzgebungskompetenz, zum öffentlichen Mietpreisrecht als Notlagenrecht und zum Wohnraumförderungsgesetz als Grundlage des Mietendeckels siehe mein VS auf den Seiten 5 und 6 sowie 8 bis 15.

³⁶ BVerwG – II C 50/53 –, Rn. 50, zitiert nach juris, NJW 1954, 1781.

Sichversprechenlassen überhöhter Mieten sanktionieren. Würde der Vermieter mit dem Mieter eine nach dem MWG überhöhte Miete vereinbaren, wäre dies zwar verboten, jedoch wäre dieses öffentlich-rechtliche Verbot für den Vermieter sanktionslos.

Diese Auslegung, die von mir nicht geteilt wird, würde voraussetzen, dass das Land die Gesetzgebungskompetenz für ein eigenständiges, vom Mietpreisrecht des BGB **abweichendes** öffentlich-rechtliches Mietordnungsrecht hat.

Würde eine solche Gesetzgebungskompetenz bestehen, dürfte der Landesgesetzgeber sein eigenes öffentlich-rechtliches Mietpreissystem mit der Bußgeldvorschrift des § 11 MWG flankieren. § 11 MWG würde nicht in Widerspruch zur bundesrechtlichen Ordnungsgeldvorschrift des § 5 WiStG geraten, da § 11 MWG die Durchsetzung öffentlich-rechtliches Landesrecht absichern soll, während § 5 WiStG das Mietpreisrecht des BGB schützen soll.

2.) Wird allerdings das Ordnungsrecht zutreffend nur in dem Sinne verstanden, dass dieses ein **bestehendes** Gesetzssystem schützen, stützen und stabilisieren soll, dürfte der Landesgesetzgeber keine das Mietpreisrecht des BGB flankierenden Ordnungsgeldvorschriften erlassen. Der Bundesgesetzgeber hat bereits abschließend durch die § 5 und § 6 WiStG entsprechende flankierende Vorschriften erlassen hat, die unter den bundesrechtlichen Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebung zum Strafrecht fallen, der gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG eine entsprechende landesrechtliche Gesetzgebungskompetenz sperrt³⁷.

Berlin, den 22. Februar 2020

Hans-Joachim Gellwitzki

Anlage

Vortragsskript mit Inhaltsverzeichnis zur Veranstaltung der Berliner Mietrechtspraktiker am 8. Januar 2020

³⁷ Einzelheiten siehe mein VS auf den Seiten 6 bis 8.