

Das sind die Folgen

Berliner Mietendeckel gescheitert

Rechtsanwalt Carsten Pagel, Berlin

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (landläufig als „Berliner Mietendeckel“ bezeichnet) ist verfassungswidrig und damit nichtig. Dies hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 25. März 2021, veröffentlicht am 15. April 2021, festgestellt (Az.: 2 BvF 1/20 u. a.).

Unter dem Druck drohender Bußgeldverfahren haben die meisten Berliner Vermieter das Gesetz jedoch bereits seit Februar 2020 durchgeführt. Nach einer Schätzung des Berliner Senats ist die Mietzahlung während der Geltung des Mietendeckels in 420.000 Mietverhältnissen abgesenkt worden. Nunmehr ist das Gesetz nichtig, d. h. von Anfang an unwirksam.

Es liegt auf der Hand, dass dies erhebliche Konsequenzen für zahlreiche Mietverhältnisse hat. Nachstehend geben wir eine Übersicht über die Folgen.

1. Welche Miethöhe gilt ?

In bestehenden Mietverhältnissen gilt ab sofort wieder die vertraglich vereinbarte Miete.

2. Wie ist mit Fehlbeträgen umzugehen ?

Die in der Zeit von März 2020 bis April 2021 aufgelaufenen Fehlbeträge (Differenz zwischen der Vertragsmiete und der durch den Mietendeckel abgesenkten Miete) sind nachzuentrichten. Hierfür gilt eine Frist von 10–14 Tagen, die mit der Veröffentlichung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (15. April 2021) begonnen hat und somit bereits abgelaufen ist.

3. Was geschieht, wenn der Mieter nicht (alles) zahlen kann ?

Der Vermieter kann für aufgelaufene Fehlbeträge eine Ratenzahlung einräumen, ist hierzu jedoch grundsätzlich nicht verpflichtet. Wenn Sie mit den betreffenden Mietern sonst keine Probleme hatten, empfehlen wir allerdings, fällige Nachzahlungen zunächst unter Fristsetzung anzufordern und in begründeten Fällen eine Ratenzahlung zu bewilligen. Die Mieter sollten für gesetzgeberische Fehlleistungen nicht in die Verantwortung genommen werden.

4. Wann kann ich kündigen ?

Die Kündigung des Mietverhältnisses kommt erst in Betracht, wenn der Mieter die Nachzahlung innerhalb einer angemessenen Frist (in der Regel 14 Tage)

nicht erbringt und der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt.

5. Was gilt für „Schattenmieten“ ?

Wurde bei neuen Mietverträgen eine sogenannte „Schattenmiete“ vereinbart (also eine Miete für den Fall, dass der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wird), so ist die höhere Miete – regelmäßig auch rückwirkend ab Vertragsbeginn – zu zahlen. Einzelheiten hängen von der Formulierung der entsprechenden Vertragsbestimmung ab.

Der Berliner Mieterverein hat sich in den letzten Wochen bemüht, hinsichtlich der Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen Zweifel zu sähen. Hiervon sollten Sie sich nicht irritieren lassen, denn das Bundesverfassungsgericht hat in einer anderen Entscheidung, mit dem es den Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen das Inkrafttreten des Gesetzes abgelehnt hat, ausdrücklich klargestellt, dass die Vereinbarung einer Schattenmiete rechtmäßig ist (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. März 2020, Az.: 1 BvQ 15/20).

6. Was ist mit der Mietpreisbremse ?

Die im BGB verankerte Mietpreisbremse gilt auch weiterhin. Diese greift allerdings im Gegensatz zum Mietendeckel nur ein, wenn die Miethöhe vom Mieter ausdrücklich gerügt wird.

Durch die Mietpreisbremse wird die Miete bei der Neuvermietung von Wohnungen auf die ortsübliche Miete zusätzlich 10 % begrenzt. Außerdem gilt für die Umlage von Kosten für Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Mietverhältnissen eine Kappungsgrenze von 3 bzw. 2 Euro. Die Einzelheiten sind recht kompliziert. Bei der Durchführung von derartigen Mieterhöhungen sollten Sie sich daher rechtzeitig fachlich beraten lassen.

7. Wann kann ich die Miete erhöhen ?

Erhöhungen der Miete auf den ortsüblichen Betrag nach § 558 BGB können nunmehr wieder problemlos durchgeführt werden. Die Grundlage hierfür bildet der am 6. Mai 2021 vom Berliner Senat veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2021. Dessen Rechtswirkungen sind allerdings umstritten, da es sich nur um eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2019 handelt. Wir empfehlen dennoch, Mieterhöhungen vorrangig mit dem aktuellen Mietspiegel zu begründen.

8. Was wird aus Bußgeldverfahren ?

Sämtliche Bußgeld- und Verwaltungsverfahren, die aufgrund des Berliner Mietendeckels gegen Vermieter eingeleitet wurden, sind von Amts wegen einzustellen. Etwa bereits ergangene Entscheidungen dürfen nicht mehr vollstreckt werden.

9. Was gilt für Urteile ?

Bestehen bleiben allerdings rechtskräftige Urteile sowohl der Zivil- als auch der Verwaltungsgerichte. Hierbei dürfte es sich jedoch wegen der relativ kurzen Zeitspanne, in der das Gesetz gelten hat, um absolute Ausnahmefälle handeln.

10. Was ist für die Zukunft zu erwarten ?

Nach dem Mietendeckel ist vor dem Mietendeckel: Für die Zeit nach der Bundestagswahl im Herbst 2021 ist – je nach Wahlausgang – möglicherweise mit einem bundesweiten „Mietendeckel“ zu rechnen.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Berliner Gesetz „nur“ deshalb für nichtig erklärt, weil die Länder nicht in das Mietrecht eingreifen dürfen, für das dem Bund die Gesetzgebungskompetenz zusteht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG). Eine inhaltliche Entscheidung, inwieweit die Regelungen z. B. gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes verstoßen, ist hingegen nicht getroffen worden.

Für Vermieter ist es daher sinnvoll, die nächsten Monate zu nutzen, um ohnehin beabsichtigte Mieterhöhungen bzw. Modernisierungen durchzuführen.