

Führung / Kommunikation

Dr. Fiete Kalscheuer – Geplanter Mietendeckel ohne Gesetzgebungskompetenz

Noch ist nicht ganz klar, wie der geplante Mietendeckel im Land Berlin genau ausgestaltet sein soll. Mit entsprechenden Ausnahme- und Übergangsklauseln mag es möglich sein, eine Regelung zu schaffen, die mit der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar ist. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des geplanten Mietendeckels bleibt jedoch ein Problem: Es fehlt an der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für eine derartige Regelung.



Rechtsanwalt Dr. Fiete Kalscheuer ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der Kieler Kanzlei BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN. Foto: bmz-recht

Zur Kompetenzverteilung nach dem Grundgesetz

Nach Art. 70 Abs. 1 GG liegt die Gesetzgebungskompetenz grundsätzlich bei den einzelnen Bundesländern. Erst wenn das Grundgesetz dem Bund ausdrücklich eine Gesetzgebungskompetenz zuweist, ist der Bund zuständig. Hinter dieser Regelung verbirgt sich der allgemeine Grundsatz der Subsidiarität: Auf möglichst lokaler Ebene soll Recht geschaffen werden: Kommunen sollen im Rahmen ihres Selbstverwaltungsbereichs Satzungsrecht schaffen; die Landkreise haben sodann die Aufgabe Ausgleichs- und Ergänzungsregelungen zu erlassen und Parlamentsgesetze sollen zunächst vom jeweiligen Landtag erlassen werden. Erst wenn die jeweilige Aufgabe auf der betreffenden Ebene nicht effektiv und sinnvoll erledigt werden kann, ist die nächsthöhere Ebene zuständig. So zumindest die Theorie. Im Grundgesetz be-

finden sich vor diesem Hintergrund ausdrücklich Kompetenzbereiche bei denen – entgegen dem Grundsatz – nicht die einzelnen Bundesländer zuständig sind, sondern der Bund, d.h. die „höhere“ Ebene. Der Grundgesetzgeber ging bei diesen Kompetenzbereichen davon aus, dass diese Bereiche effektiver und sinnvoller auf Bundesebene geregelt werden können.

Mietrecht als Teil des „bürgerlichen Rechts“

Ein Kompetenzbereich, der ausnahmsweise vom Bund beansprucht werden kann, ist nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG das „bürgerliche Recht“. Das Mietrecht gehört zum bürgerlichen Recht und deshalb ist der Bund auf Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG dazu berechtigt, die diesbezüglichen Regelungen zu treffen. Erst soweit der Bund keine Regelungen getroffen hat, sind im Rahmen einer Art Rückausnahme die einzelnen Bundesländer wieder zuständig.

Die Kompetenzverteilung nach dem Grundgesetz

gestaltet sich somit wie folgt:

- Die grundsätzliche Gesetzgebungskompetenz liegt bei den einzelnen Bundesländern, Art. 70 Abs. 1 GG
- Ausnahmsweise besteht eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das „bürgerliche Recht“, wozu im Grundsatz auch das Mietrecht gehört, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.
- Eine Rückausnahme für die einzelnen Bundesländer ist dann gegeben, soweit der Bund (im Rahmen der sog. konkurrierenden Gesetzgebung) keinen Gebrauch von seiner Gesetzgebungskompetenz gemacht hat.

Mietpreisbremse des Bundes und der geplante Mietendeckel gleichartig

Eine Rückausnahme für die einzelnen Bundesländer wird sich hier nur schwerlich begründen lassen: Zum einen gibt es umfangreiche Regelungen zum Mietrecht im BGB; zum anderen hat der Bund vor einigen Jahren eine sog. „Mietpreisbremse“ eingeführt, die – wie der geplante Mietendeckel im Land Berlin – in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt. Die Mietpreisbremse und der Mietendeckel sind auch vom Anknüpfungspunkt her gleichartig: Beide Instrumente knüpfen am Mietzins an.

Fazit

Lange Rede, kurzer Sinn: Der Bund hat auf Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG von seiner ausnahmsweise bestehenden Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht. Der Weg für einen landrechtlichen Mietendeckel ist somit versperrt.

Dr. Fiete Kalscheuer

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund

Volltextsuche

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**