

Mietendeckel

Bundesverfassungsgericht: Berliner Mietendeckel ist nichtig. Prof. Dr. Martin Häublein und Kollegen beantworten, was jetzt rechtlich zu beachten ist

Am 25. März hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) über die Vereinbarkeit des Berliner MietenWoG („Mietendeckel“) mit dem Grundgesetz entschieden. In seiner am 15. April verkündeten Entscheidung erklärte der Zweite Senat des BVerfG die Berliner Regelungen über die zulässige Miethöhe für nichtig, weil dem Land Berlin die notwendige Gesetzgebungskompetenz fehlt.



Prof. Dr. Martin Häublein Foto: www.mueller-radack.com.

„Die Entscheidung ist überzeugend und entspricht unserer Einschätzung“, erläutert Rechtsanwalt und Notar **Dr. Michael Schultz**, Partner bei Müller Radack Schultz. „Das Land Berlin ist gesetzgeberisch tätig geworden, obwohl der Bund die einschlägigen Rechtsfragen der zulässigen Miethöhe in den zurückliegenden fünf Jahren mehrfach einer Regelung zugeführt hat. Das ist klar unzulässig und vom BVerfG auch ohne jeden Zweifel ausgesprochen worden. **Die Entscheidung ist bereits deswegen uneingeschränkt zu begrüßen, weil sie eine Zersplitterung des Mietrechts in Deutschland verhindert.**“

Infolge der Nichtigkeit des **Gesetzes fehle entsprechenden Bescheiden**, die Bezirksämter in den zurückliegenden Monaten verschiedenen Vermietern zugestellt hatten, **die Rechtsgrundlage**, ergänzt Rechtsanwalt

Sven Häberer, ebenfalls Partner bei Müller Radack Schultz. „**Rechtsmittelfristen**, auch gegen bereits ergangene Entscheidungen des Verwaltungsgerichts, **sollten von den Betroffenen aber unbedingt gewahrt werden.**“

„**Probleme haben diejenigen Vermieter**, die bei ihren Mietverhältnissen die Vorgaben des Berliner MietenWoG eingehalten haben, ohne im Vertrag entsprechende Vorkehrungen für den Fall einer Nichtigkeit des Gesetzes zu treffen“, hebt **Prof. Dr. Martin Häublein**, of counsel bei Müller Radack Schultz, hervor. Ob Vermietern das Recht zustehe, die betreffenden Vereinbarungen nunmehr anzupassen oder sich gar davon zu lösen, sei unklar. Selbst in den Fällen, in denen Vermieter in ihre Mietverträge Klauseln aufgenommen haben, die für den Fall der Nichtigkeit des Gesetzes eine höhere Miete garantieren sollen („**Schattenmieten**“), dürfte es oft Streit geben, meint Häublein. „Es liegen bereits verschiedene Veröffentlichungen vor, die meinen, derartige Klauseln seien selbst im Falle einer Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels unwirksam, weil sie gegen das AGB-Recht oder die Vorgaben des Miethöherechts des BGB verstoßen.“ **Dr. Michael Schultz** betont, dass hier jeweils im Einzelfall geprüft werden muss, ob die entsprechende Regelung wirksam vereinbart wurde.

Lesen Sie auch die Pressemitteilung des Bundesverfassungsgerichts und den Beschluss:

Bundesverfassungsgericht
Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) - Beschluss vom 25. März 2021

RED

Quellen: www.raww.de und www.mueller-radack.com

Berufsbildung Bangladesch

Wiederaufforstung Nicaragua

Wasserkrüge Seminar El Salvador

Bau Eigenleistung Tansania

Wasserversorgung Indien

Minderheitenschutz Indien

Selbsthilfe El Salvador

Duale Maurerausbildung Nicaragua

Gründbildung Kenia

50 Jahre DESWOS
Wir schaffen Heimat – weltweit

Herstellung Dachziegel Nicaragua

Eigenleistung Tansania

Siedlungsbau mit Handwerkerfamilien Tansania

Technologie Transfer Indien

Wohnbau Erdbebenresistent Nicaragua

Bau Eigenleistung Indien

Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambia

Grunds Schulbildung im Flüchtlingslager Uganda

Brunnenbau Afghanistan

Erwerbsförderung Indien

Hygiene und Gesundheit Malawi

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Tel. 0221 5 79 89-0
info@deswos.de
www.deswos.de

DESWOS

DZI Spenden-Siegel
Gepflicht-EMPFOHLEN!

Deutsches Zentralinstitut für soziale Fragen (DZ)
Ihre Spende kommt an!