



Sonderinformation

Aus für Mietendeckel: Bundesverfassungsgericht erklärt den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig

Umstritten war das Mietendeckel-Gesetz in Berlin von Anfang an. Am 23. Februar 2020 trat es mit staatlich festgelegten Mietobergrenzen in Kraft. Nunmehr haben die Karlsruher Verfassungsrichter das umstrittene Gesetz mit Beschluss vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 - für nichtig erklärt, da es gegen das Grundgesetz verstoße – so die Richter.

Der Berliner Mietendeckel war bundesweit ein einmaliges Pilotprojekt, das von der rot-rot-grünen Koalition zunächst bis 2025 befristet war. Am 23. Februar 2020 wurden die bestehenden Mieten für etwa 1,5 Millionen Wohnungen in der Hauptstadt eingefroren - und zwar auf dem Stand vom Juni 2019.

Jetzt stellt sich sowohl für die Immobilienwirtschaft als auch für die betroffenen Mieter*innen die Frage, wie es weitergeht und welche Konsequenzen aus der unlängst ergangenen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts resultieren.

Für die betroffenen Mieter*innen in der Hauptstadt bedeutet die Verfassungsgerichtsentscheidung, dass sie – vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen – wieder ihre ursprünglich vereinbarten höheren Mieten zahlen müssen. Darüber hinaus drohen ihnen im Einzelfall auch Nachzahlungen. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hatte den Mieter*innen im Hinblick auf eine drohende verfassungsgerichtliche Entscheidung bereits vorab empfohlen, das insoweit gesparte Geld bis zur Klärung zurückzulegen.

Für die Immobilienwirtschaft stellt die Entscheidung hingegen einen Etappensieg dar. Nach dem Berliner Vorbild hatte bereits der Oberbürgermeister von Frankfurt am Main erklärt, ebenfalls einen Mietenstopp herbeiführen zu wollen. Mit seiner Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht jedoch klargestellt, dass das Mietpreisrecht aufgrund einer Sperrwirkung des Bundesrechts nicht in die Gesetzgebungsbefugnis der Länder falle. Hierdurch wird verhindert, dass weitere Bundesländer einen Mietenstopp forcieren und so ggf. ein bundesweiter Flickenteppich entsteht.

Doch ein Wehrmutstropfen bleibt für die Immobilienwirtschaft: Auch wenn den Ländern die Gesetzgebungskompetenz genommen wurde, bleibt abzuwarten, ob sich nicht der Bundesgesetzgeber der Angelegenheit annimmt und selbst das bestehende Mietpreisrecht verschärft.



Die obigen Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Übersicht über den aktuellen Rechtsstand (15.04.2021) dar, sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne unterstützen wir Sie im Einzelfall bei der Prüfung sowie ggf. Umsetzung notwendiger Maßnahmen und Regelungen.

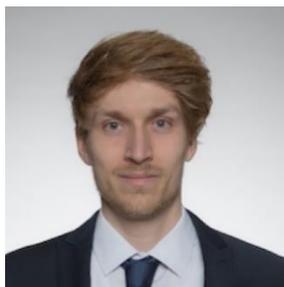


Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Marco Meynhardt

Rechtsanwalt, LL.M.

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Daniel Michl

Rechtsanwalt

daniel.michl@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen.

An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 380 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten – ab.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung, IT Consulting und digitale Steuerberatung.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter

<https://www.sonntag-partner.de/>