

Der „Berliner Mietendeckel“ ist nichtig. – Was nun? Ein kurzer Überblick zu den mietrechtlichen Konsequenzen

Silvio Sittner
Kristina Falkenau

Das Bundesverfassungsgericht (Beschluss vom 25.03.2021 – Az. 2 BvF 1/20 u. a.) hat entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („MietenWoG Bln“) nichtig ist. **Hinsichtlich der Einzelheiten der Entscheidung verweisen wir auf unser Legal Update zum Öffentlichen Wirtschaftsrecht vom 16.04.2021.** In dem hiesigen Legal Update sollen erste Gedanken zu den Konsequenzen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts für Berliner Vermieter und Mieter cursorisch überblickt werden.

Der Berliner Mietendeckel ist nichtig.

Die Mietpreisbremse

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.05.2015 ein neues Unterkapitel zur Regelungsmaterie Miete eröffnet und damit auf die „Mietpreisbremse“ getreten. Die §§ 556 d bis 556 g BGB regeln seither Einzelheiten zur zulässigen Miethöhe bei Neuvermietungen. So darf die in einem neuen Wohnraummietvertrag vereinbarte Kaltmiete (nachfolgend „Miete“) die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Vielzahl von Fällen um maximal 10 % überschreiten. Wir berichteten hierüber auch in unserem Newsletter 01/2020 zum Immobilienwirtschaftsrecht.

Der Mietendeckel

Dem Land Berlin ging diese Regelung nicht weit genug. Der rot-rot-grüne Senat erließ am 30.01.2020 das MietenWoG Bln, den sog. „(Berliner) Mietendeckel“. Gemäß § 3 MietenWoG sollte unter anderem eine Miete verboten sein, die die am 18.06.2019 (Stichtag) vereinbarte Miete überschreitet. Auch vereinbarte Staffel- oder Indexmietserhöhungen sollten nicht möglich sein. Bei Abschlüssen neuer Mietverträge sollte außerdem – in Abhängigkeit vom Jahr der ersten Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Wohnung – eine starre Obergrenze für die Kaltmiete gelten. Zudem sollte der Vermieter unter anderem verpflichtet sein, den Mieter zwei Monate nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln und ggf. vor Abschluss eines neuen Mietvertrags über die maßgeblichen Umstände für die Obergrenze der Miete zu unterrichten. Hinsichtlich der Einzelheiten verweisen wir

auch bezüglich des Mietendeckels auf unseren Newsletter 01/2020 zum Immobilienwirtschaftsrecht.

Die große Unsicherheit

Nach dem Erlass des MietenWoG Bln herrschte auf dem Berliner Wohnungsmarkt große Unsicherheit. Schnell entwickelte sich bei Neuvermietungen die Praxis, eine Hilfsklausel für den Fall der Unwirksamkeit der MietenWoG Bln aufzunehmen. Der Mieter sollte die Miete primär nach der Obergrenze schulden. Im Falle der Nichtigkeit/Unwirksamkeit des MietenWoG Bln sollte eine genau bezifferte, höhere „Schattenmiete“ geschuldet sein. Viele Vermieter von Bestandsmietern verlangten nur noch die nach dem MietenWoG Bln geschuldete Miete und behielten sich die Nachzahlung höherer Beträge teilweise vor. Teilweise stritten sich Vermieter und Mieter vor Gericht.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Mit Beschluss vom 25.03.2021 (2 BvF 1/20 u. a.) hat das Bundesverfassungsgericht die herrschende Unklarheit beseitigt: Das MietenWoG Bln ist nichtig. Es ist formell verfassungswidrig, weil dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz fehle. Der Bundesgesetzgeber habe hinsichtlich der dort geregelten Materie mit der Mietpreisbremse in diesem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung von seiner Gesetzgebungsbefugnis abschließenden Gebrauch gemacht. Es sei aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts kein Raum für einen eigenen Mietendeckel des Landes Berlin.

Was nun?

Zunächst sei der Hinweis erlaubt, dass die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel nichts an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse (§§ 556d BGB ff.) ändert. Die Mietpreisbremse bleibt grundsätzlich verfassungsgemäß und wirksam (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, u.a.). Im Folgenden soll ein cursorischer Überblick über die ersten Gedanken zu den Folgen der Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels verschafft werden. Hierbei sind in der Praxis eine Vielzahl verschiedener Konstellationen denkbar, auf

die nicht im Einzelnen eingegangen werden kann. Auch bei den beschriebenen Konstellationen kommt es auf die jeweilige Prüfung im Einzelfall an.

Bestandsmietverträge

Sofern in Bestandsmietverträgen eine höhere als die nach dem MietenWoG Bln zulässige Miete vereinbart war und der Vermieter seine Bestandsmieter dazu aufgefordert hat, nur noch die nach dem MietenWoG Bln zulässige, geringere Miete zu zahlen, dürfte er in vielen Fällen einen Anspruch auf die Differenz haben. Hierbei dürfte es auf die genaue Formulierung in der Aufforderung ankommen.

Insbesondere wenn sich der Vermieter ausdrücklich vorbehalten hat, die Differenz zur höheren, vertraglich vereinbarten Miete einzufordern, wäre ein Anspruch auf die Differenz aus unserer Sicht zu bejahen. In diesem Fall wäre dem Vermieter zu empfehlen, den Mieter zur Zahlung des ausstehenden Betrags innerhalb einer angemessenen Frist und zur künftigen Zahlung der Miete in voller vereinbarter Höhe aufzufordern. Vor dieser Aufforderung dürfte der Mieter nach unserer Einschätzung in den meisten Fällen nicht in Verzug sein. Sofern der Mieter nach Ablauf der gesetzten, angemessenen Frist keine Zahlung vornimmt und der Rückstand in der Gesamtsumme bspw. nach mehr als 2 Fälligkeitsterminen zwei Monatsmieten übersteigt, dürfte auch ein außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB in Betracht kommen. Vor der Ausübung eines solchen Kündigungsrechts sollte der Vermieter sich jedoch gut überlegen, ob er den Mieter nicht lieber halten möchte und bspw. ein Ratenzahlungsplan möglich ist.

Unklarer dürfte die Rechtslage sein, wenn der Vermieter den Mieter zur Zahlung der geringeren, nach dem MietenWoG Bln geschuldeten Miete aufgefordert und sich die Nachforderung des Differenzbetrags zur vereinbarten, höheren Miete nicht vorbehalten hat. So könnte man einerseits argumentieren, dass in der entsprechenden Aufforderung ein Verzicht auf den Differenzbetrag und damit eine Leistung des Vermieters gemäß § 812 BGB zu sehen sein könnte. Sodann dürfte § 814 BGB einer Nachzahlungspflicht des Mieters entgegenstehen, wenn der Vermieter sich die Nachforderung nicht entsprechend vorbehalten hat. Aus unserer Sicht sprechen jedoch gute Argumente dafür, dass der Vermieter auch ohne Vorbehalt der Nachforderung einen entsprechenden Anspruch auf den Differenzbetrag hat. Insbesondere kann es dem gesetzestreuem Vermieter nicht zum Nachteil gereichen, dass er den Mieter im Einklang mit dem MietenWoG Bln zur Zahlung einer geringeren Miete aufgefordert hat. Der Vermieter hätte

nicht abschätzen können, ob das MietenWoG Bln verfassungsgemäß ist. Wie Zivilgerichte dies entscheiden, bleibt jedoch abzuwarten. Jedenfalls dürfte der Vermieter einen Anspruch auf künftige Zahlung der ursprünglich vereinbarten, höheren Miete haben, sofern er den Mieter zu einer entsprechend höheren Zahlung auffordert. Auch hierbei dürfte es allerdings stark auf den Einzelfall, insbesondere die Ausgestaltung der ursprünglichen Aufforderung zur Zahlung der geringeren, nach dem MietenWoG Bln geschuldeten Miete ankommen.

Neumietverträge

Denkbar ist auch, dass der Vermieter nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln und vor dem Erlass des Bundesverfassungsgerichtsbeschlusses über die Nichtigkeit des MietenWoG Bln einen neuen Wohnraummietvertrag abgeschlossen hat.

Selbst das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Ablehnung eines Eilantrags gegen den Berliner Mietendeckel festgestellt, dass den Vermieter nichts daran hindert, sich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels, eine höhere Miete versprechen zu lassen (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10.03.2020 – 1 BvQ 15/20). Trotz teilweise entgegenstehender Auffassungen in der Literatur (*Baumgart/Mansius, WuM2021, 73ff.*) dürften nach unserer Einschätzung solche Eventualmietvereinbarungen (auch „Schattenmieten“ oder „Schattenmietvereinbarung“ genannt) – je nach Ausgestaltung – grundsätzlich zulässig und wirksam sein. In diesem Fall empfiehlt sich ein ähnliches Vorgehen wie bei Bestandsmietverträgen: Sofern sich der Vermieter (ggf. im Mietvertrag) die Nachforderung der Differenz vorbehalten hat, müsste er den Mieter unter angemessener Fristsetzung zur Zahlung des Differenzbetrags und künftigen Zahlung der (Schatten-)Miete in voller vereinbarter Höhe auffordern. Sofern der Mieter dem nicht nachkommt, hat der Vermieter auch hier die Möglichkeit bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen eine Kündigung auszusprechen.

Sofern in einem neuen Mietvertrag hingegen eine Miete unter Beachtung der Mietobergrenzen des MietenWoG Bln ohne eine entsprechende Eventualmietvereinbarung vereinbart wurde, dürfte der Vermieter nach unserer Auffassung grundsätzlich wohl wenig Spielraum haben. Insbesondere spricht einiges gegen einen Anspruch des Vermieters auf eine Erhöhung der Miete gemäß § 313 BGB. Es ließe sich durchaus bejahen, dass Umstände (hier: die Geltung des MietenWoG Bln), die Grundlage des Mietvertrags geworden sind, sich nach Vertragsschluss

schwerwiegend geändert haben (hier: vom Bundesverfassungsgericht als nichtig erklärt wurde). Weitere Voraussetzung gemäß § 313 BGB wäre jedoch, dass dies nicht vorhersehbar war. Angesichts der medienwirksamen Diskussion rund um das MietenWoG Bln und seine Wirksamkeit halten wir es für eher fraglich, dass es einem Vermieter leichtfallen wird, die Unvorhersehbarkeit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts überzeugend vor Gericht darzulegen und zu beweisen.

Zivilurteile

Sofern zwischen Vermieter und Mieter zwischenzeitlich Zivilrechtsentscheidungen ergangen sind, kann ein Vermieter zu dessen Lasten, das MietenWoG Bln als wirksam unterstellt wurde, dagegen im Rahmen der gesetzlichen Rechtsbehelfsfristen vorgehen. Sofern die entsprechende Entscheidung allerdings mittlerweile unanfechtbar ist, weil die entsprechenden Rechtsbehelfsfristen abgelaufen sind, kann der Vermieter sie gemäß § 78 Abs. 2 BVerfGG nicht mehr angreifen. Damit soll Bestandsschutz für Gerichtsurteile geschaffen werden.

Vergleiche vor Zivilgerichten

Bei zwischenzeitlich abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichen dürfte es auf den Wortlaut des jeweiligen Vergleichs ankommen. Sofern sich der Vermieter die Nachzahlung oder künftige Zahlung einer über der Mietobergrenze des MietenWoG Bln liegenden Miete für den Fall von dessen Verfassungswidrigkeit vorbehalten hat, könnte er auch einen Anspruch auf eine Nachzahlung und künftig höhere Zahlung haben. Sofern kein solcher Vorbehalt vereinbart wurde, dürfte der Vermieter keinen Anspruch auf eine höhere Miete haben. Insbesondere dürfte auch hier § 313 BGB nicht anwendbar sein, da man davon ausgehen kann, dass die Parteien mit dem Vergleich letztendlich die Unklarheit über die Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln beseitigen wollten.

Mieterhöhungen

Jedenfalls dürften den Vermietern – sowohl von Bestands- als auch Neuverträgen – nunmehr Mieterhöhungen über

den Mietendeckel hinaus möglich sein, sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da das MietenWoG Bln nichtig ist, ist es auch das darin enthaltene Verbot der Staffel- und Indexmietvereinbarungen. Innerhalb der Grenzen der Mietpreisbremse können diese nunmehr geltend gemacht werden. Ab welchem Zeitpunkt (insbesondere ob ggf. rückwirkend) der erhöhte Betrag verlangt werden kann, dürfte abermals von der jeweiligen Vereinbarung abhängen. Insbesondere sofern die Erhöhung automatisch (auch ohne eine entsprechende Aufforderung des Vermieters an den Mieter) geschuldet sein soll, spricht Vieles dafür, dass der Mieter auch den die Obergrenzen des MietenWoG Bln übersteigenden Betrag rückwirkend schuldet. Sofern der Vermieter zwischenzeitlich nur einen Betrag bis zur Obergrenze des MietenWoG Bln eingefordert hat, dürfte es nach unserer Auffassung auch hier darauf ankommen, ob er einen entsprechenden Vorbehalt ausgesprochen hat bzw. ob man ihn für erforderlich erachtet.

Hinsichtlich des gesetzlichen Anspruchs des Vermieters auf eine Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB dürfte es auf das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ankommen. Insbesondere müsste der Vermieter den Mieter zur Zustimmung auffordern bzw. aufgefordert haben und die Miete dürfte in dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein.

Zusammenfassung

Da der Mietendeckel nichtig ist, kann der Vermieter nun – innerhalb der Grenzen der Mietpreisbremse – grundsätzlich höhere Mieten verlangen und unter Umständen auch Nachforderungsansprüche für die Vergangenheit stellen. Losgelöst hiervon scheint es sinnvoll, den Dauerschuldcharakter des Mietverhältnisses nicht außer Acht zu lassen. Da Vermieter und Mieter im Wohnraummietrecht häufig über viele Jahre, teilweise Jahrzehnte, vertraglich verbunden sind, empfiehlt es sich ggf. individuelle Lösungen zu suchen – wie beispielsweise die Vereinbarung eines Ratenzahlungsplanes hinsichtlich etwaiger Nachforderungen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Herrn Silvio Sittner unter +49 30 884503-113 oder ssittner@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

HAMBURG

Alter Wall 20 – 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99