



STELLUNGNAHME

Berlin, Juli 2020

zu den Verfassungsbeschwerden mit den Aktenzeichen 1 BvR 515/20 und 1 BvR 623/20 (Berliner Mietendeckel)

Haus & Grund bedankt sich für die Gelegenheit, zu den vorgenannten Verfahren Stellung zu nehmen.

Die streitgegenständlichen Fragen sind insbesondere vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Auswirkungen in den Blick zu nehmen. Nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland verstößt das Gesetz sowohl formell als auch materiell gegen die Verfassung. Die Antragsteller sind unmittelbar in ihren Rechten verletzt und beschwerdebefugt. Durch die Normen des MietenWoG Bln werden die Antragsteller in ihren Grundrechten verletzt.

I. Gesetzgebungsbefugnis

Das Land Berlin war nicht befugt, ein Gesetz zur Regulierung der Mietpreise zu erlassen. Diese mietrechtlichen Regelungen unterliegen der Kompetenz des Bundes, da er mit der Ausgestaltung der Mietpreisbremse für die Neuvertragsmieten des frei finanzierten Wohnungsmarktes bereits regulierende Normen geschaffen und damit die Gesetzgebungskompetenz gemäß Art. 72 Abs 1 GG an sich gezogen hat.

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind als Teil des sozialen Mietrechts und somit des bürgerlichen Rechts i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG anzusehen¹. Die Befugnis zur Regelung des bürgerlichen Rechts umfasst nach der Rechtsprechung des BVerfG alle Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden². Dabei geht es im Wesentlichen um die Ordnung der individuellen Rechtsverhältnisse, weshalb die Kompetenz des Bundes für das bürgerliche Recht nicht nur die Regelungen des BGB, sondern auch die Nebengesetze des Privatrechts umfasst. Der Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG kann sogar Teile des öffentlichen Rechts umfassen, sofern traditionell als Zivilrecht geregelte Materie betroffen ist. Insbesondere darf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht als Gegenteil des öffentlichen Rechts verstanden werden. Dies entschied das BVerfG bereits im Fall einer Beurkundung³.

So verhält es sich auch bei den Regelungen des MietenWoG Bln. Auch wenn es sich hier um ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Regelungswerk handelt, ist primär das Individualrechtsverhältnis zwischen Mietern und Vermietern betroffen; Mieter und Vermieter sind nicht mehr frei bei ihrer Vertragsgestaltung.

¹Gutachten zum Mietendeckel S. 6

²BVerfG, Beschluss vom 29.06.2016 - 1 BvR 1015/15

³BVerfG, Beschluss vom 08.06.1960 - 1 BvR 580/53

Dafür spricht weiterhin, dass bei einem Verstoß gegen die gedeckelte Miethöhe unter anderem die vereinbarte Miete nach § 134 BGB nichtig sein sollte.

Auch die Rechtsprechung des BVerfG⁴ zur Maßgeblichkeit des Regelungszusammenhangs spricht für die kompetenzrechtliche Zuordnung von Teilregelungen: Der landesrechtliche Berliner Mietendeckel unterfällt der Bundeskompetenz, weil er mit der Gesamtregelung des sozialen Mietrechts und Mietpreisrechts so eng verzahnt ist, dass er als Teil dieser Gesamtregelung anzusehen ist. Auch in seiner jüngsten Entscheidung zur Mietpreisbremse hat das Bundesverfassungsgericht die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers bei der Überprüfung der Mietpreisbremse nicht beanstandet. In Frage gestellt wurden hier lediglich materielle Gesichtspunkte⁵.

Der Bundesgesetzgeber hat diese Materie auch abschließend geregelt, sodass kein Raum für eine landesrechtliche Regelung bleibt. Eine abschließende Regelung liegt vor, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt, oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte.

Dies ist bereits bei Einführung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geschehen. Der Bundesgesetzgeber entschied sich bewusst dazu, nur die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis, nicht aber die Höhe der Neuvertragsmieten zu beschränken⁶, um eine Kompensation zu den Einschränkungen im laufenden Mietverhältnis zu erreichen.

Mit Einführung der Mietpreisbremse hat der Bund erst recht eine abschließende Regelung getroffen. Dagegen spricht auch nicht, dass die Mietpreisbremse nur dann Entfaltung ausübt, wenn die Landesgesetzgeber eine entsprechende Verordnung erlassen. Dieser Kompetenztitel füllt die abschließend vom Bundesgesetzgeber geschaffenen Regelungen lediglich hinsichtlich seiner Anwendbarkeit aus. Er eröffnet nicht die Möglichkeit, die Regelungen zu modifizieren oder etwa gänzlich neue Regelungen zu erlassen.

Zudem ist es nicht sachgerecht, dass eine solche Entscheidung des Bundesgesetzgebers durch Sondergesetze des Landesgesetzgebers in Frage gestellt und letztlich verfälscht werden.

Eine Gesetzgebungskompetenz des Landes ergibt sich auch nicht aus dem den Katalog des Art. 74 Abs. 1 GG entfallenen Kompetenztitel des Wohnungswesens. Zum einen handelt es sich bei den Regelungen zum Mietendeckel, wie bereits ausgeführt, nicht um solche des Wohnungswesens, sondern des bürgerlichen Rechts. Zum anderen hat der Bund den Lebenssachverhalt bereits abschließend geregelt. Es bleibt damit kein Raum für eine wohnungswirtschaftliche Kompetenz. Die Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber entfaltet sich bereits durch das abschließende Tätigwerden des Bundes, unabhängig davon, ob die Regelung auf einen anderen Kompetenztitel gestützt werden kann.

Letztlich kann auch der Berliner Landesverfassung keine Gesetzgebungsbefugnis entnommen werden, da die Kompetenzabgrenzung bei der Gesetzgebung sich einzig und allein nach den Vorschriften des Grundgesetzes richtet.

II. Verstoß gegen Art. 14 GG, unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit

Die Regelungen des MietenWoG Bln stellen einen Verstoß gegen Art. 14 GG dar. Sie greifen in die Eigentumsfreiheit der Vermieter ein. Der Eingriff ist nicht verhältnismäßig: Er ist nicht geeignet den Zweck des Ge-

4 BVerfG, Urteil vom 17.02.1998 – 1 BvF 1/91

5 BVerfG, Beschluss vom 18.07.2019 – B BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

6 Vgl. BT Drs. 7/2011, S. 7 ff.

setzes zu erreichen und ist auch nicht angemessen, eine Abwägung sowohl der Interessen der Allgemeinheit als auch der Vermieter zugrunde zu legen.

Das Bundesverfassungsgericht räumt dem Gesetzgeber für Eingriffe aufgrund von Mietpreisbindungen aufgrund der hohen sozialen Bedeutung einen weiten Gestaltungsspielraum ein⁷. Die Sozialbindung aus Art. 14 GG verlangt dabei aber einen angemessenen Ausgleich zwischen den Vermieterinteressen und denen der Mieter⁸. Dabei müssen zwar die Verhältnisse des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden; es ginge jedoch zu weit, wenn durch regulierende Maßnahmen dauerhafte Verluste für Vermieter oder sogar eine Substanzgefährdung der Mietsache einträten⁹. Genau diese Abwägung ist dem Gesetzgeber nicht gelungen. Das Wohl der Allgemeinheit wurde nicht in ein ausgewogenes Verhältnis mit der Eigentumssphäre des Einzelnen gebracht. Insbesondere sind die wirtschaftlichen Folgen der Regelung des MietenWoG Bln den Vermietern nicht mehr zumutbar.

Das Gesetz erreicht seinen Zweck, der Verdrängung von sozialschwachen Mietern entgegenzuwirken, nicht. Zwar werden durch die Regelungen des MietenWoG Bln Bestandsmieten als auch Neuvertragsmieten gedeckelt. Durch diese Regulierung des Mietpreises wird jedoch nicht der Verdrängung von einkommenschwachen Mietern entgegengewirkt. Vielmehr erfolgt durch die im Vergleich zu anderen Städten und dem Berliner Umland günstigen Mieten ein Zulauf an potenziellen Mietern in die Stadt. Denjenigen Mietern, die bisher in die umliegenden Städte oder abgelegenen Stadtteile ausgewichen sind, wird durch den Mietendeckel theoretisch die Möglichkeit eröffnet, eine Wohnung in einem nachgefragten Berliner Bezirk zu mieten. Vermieter werden aber bei einer so großen Auswahl an Bewerbern dem solventesten Mieter den Zuschlag erteilen; der sozialschwächere Mieter bekommt nach wie vor keinen Zuschlag. Das Argument, dass durch die Deckelung der Mietpreise im Bestandsverhältnis nach § 3 MietenWoG Bln sowie auch durch die Einschränkung der Umlagefähigkeit von Modernisierungen nach § 7 MietenWoG Bln zumindest Bestandsmieter nicht verdrängt werden, sondern so länger in ihren Wohnungen bleiben können, ist nicht stichhaltig. Letztlich führen solche Regelungen nur zum Erliegen des Wohnungsangebots und zu einer Verschärfung der Insider-Outsider-Problematik. Wohnungssuchende ohne gute Netzwerke werden vermehrt Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Dies trifft insbesondere junge Familien. Sie sind aufgrund von Veränderungen der Familiensituation darauf angewiesen, Wohnungen zu wechseln. Gerade diese Familien, die in ihrem Kiez sozialisiert sind, Kindergärten und Schulen nutzen, sind dann gezwungen wegzuziehen.

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind nicht erforderlich, um das gesetzgeberische Ziel zu erreichen. Mit Maßnahmen wie dem sozialen Wohnungsbau oder der Ausweitung sozialer Unterstützungsleistungen (wie z.B. Wohngeld) könnte sozialschwachen Mietern, ohne Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieter, Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verschafft werden. Mit dem Zweckentfremdungsgesetz, den Milieuschutzgebieten und der Mietpreisbremse stehen der Stadt Berlin außerdem genügend alternative Maßnahmen zur Verfügung. Zwar würden gerade Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus erst mit Verzögerung wirken. Dies dürfte aber bezüglich der bereits feststellbaren Stagnation des Wohnraumangebots in Folge der Regelungen des MietenWoG Bln unbeachtlich sein. Der soziale Wohnungsbau stellt trotz der zeitlich verschobenen Wirkung in Zusammenhang mit den anderen Instrumenten die einzige Alternative dar.

Die einschränkenden Regelungen des MietenWoG Bln sind Vermietern auch nicht zumutbar. Die Interessen der Eigentümer werden undifferenziert in den Hintergrund gestellt.

7 BVerfG, Beschluss vom 23.09.1992 - 1 BvL 36/87

8 BVerfG, Beschluss vom 23.04.1974 - 1 BvR 2270/73

9 BVerfG, Beschluss vom 04.12.1985 - 1 BvR 439/84

1. Zwar können Grundrechtseingriffe gegenüber Vermietern umso einschneidender sein, je angespannter die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist. Dies bedeutet aber auch, dass Mietpreisbindungen unter Umständen nur solange angemessen sind, wie die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt andauert. Der Berliner Wohnungsmarkt ist jedoch nicht so angespannt wie durch den Senat propagiert. Das IW Köln hat in seiner jüngsten Publikation¹⁰ herausgefunden, dass die Mietfrage nicht die soziale Frage unserer Zeit ist. Zwar steigen die Mieten in den Großstädten. Dies muss jedoch vor dem gleichzeitigen Ansteigen der Einkommen betrachtet werden. Zudem spüre nach der Studie lediglich ein sehr kleiner Teil der Haushalte einen deutlichen Anstieg der Wohnkosten. Eine flächendeckende angespannte Situation der Haushalte konnte nicht nachgewiesen werden.

Auch der konkrete Blick nach Berlin zeigt, dass kein deutlich angespannter Markt – die Miethöhe betreffend – vorlag:

- Trotz eines langfristig verzeichneten Mietanstiegs lag die Durchschnittsmiete vor Einführung des MietenWoG Bln unter 7,00 EUR/m²¹¹. Im Jahr 2019 war sogar eine Stagnation der Angebotsmieten zu verzeichnen¹².
- Überhöhte Mieten waren auch schon vor Einführung des Mietendeckels gem. §§ 291 StGB und § 5 WiStrG verboten.
- Es ist zwar unbestritten, dass es in Berlin eine Wohnungsknappheit gibt. Einer steigenden Nachfrage in der Zeit von 2014 bis 2018 in Höhe von 5 % stand in der gleichen Zeit lediglich eine Steigerung des Wohnungsbestandes in Höhe von 3 % gegenüber. Hieraus ergab sich ein Nachfrageüberschuss von rund 145.000 fehlenden Wohnungen in Berlin¹³. Für zu viele Personen stehen zu wenig Wohnungen zur Verfügung. Dieses Problem kann und soll aber mit den Normen des MietenWoG Bln nicht gelöst werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Markt zwar enger wird, jedoch nicht hinsichtlich der Miethöhe deutlich angespannt ist, stehen die durch das MietenWoG Bln erlassenen Maßnahmen in keinem Verhältnis.

2. Durch die Regelungen des MietenWoG Bln werden unterschiedslos alle Vermieter erfasst, unabhängig davon, ob diese zuvor geringe oder hohe Mieten verlangt haben.
3. Das MietenWoG Bln beschneidet die Wirtschaftlichkeit zahlreicher Berliner Wohnungen. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Nichtannahmebescheid¹⁴ vom 18. Juli 2019 erörtert, dass eine Einschränkung wie durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Mietpreisbremse in der Fassung vom 1. Juni 2015 hinzunehmen ist. Der Vermieter habe laut Gericht keinen Anspruch auf die höchstmögliche Rendite. Allerdings wird von Art. 14 GG auch die Ertragsfähigkeit geschützt. Damit ist eine Mietpreisregulierung nur dann zumutbar, wenn es bei Ausschöpfung sämtlicher Miethöhen- und Mieterhöhungstatbestände möglich bleibt, mit der Immobilie einen am Markt orientierten Ertrag zu erwirtschaften¹⁵. Dies ist beim MietenWoG Bln nicht mehr gewährleistet, da eine gesetzliche Miete festgelegt wird, völlig losgelöst von den Kosten des Eigentümers. Eine allein an der Inflationsrate orientierte Erhöhung der Bestands- bzw. maßgeblichen Vormiete bis zur Mietobergrenze nach § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln ist unzureichend. So stieg die Inflation innerhalb der letzten 10 Jahre um insgesamt 12,6 % und beträgt seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt 1,26 %.¹⁶

10 IW Analyse 136, Pekka Sagner, Maximilian Stockhausen, Michael Voigtländer; Wohnen - die neue soziale Frage

11 Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018, Studie im Auftrag der Linken

12 IBB Wohnungsmarktbericht 2019

13 IBB Wohnungsmarktbericht 2019

14 BVerfG, Beschluss vom 18.07.2019 – B BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

15 Dr. Klinger/Storm, Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete, DWW 01-02/2020

16 Verbraucherpreisindizes für Deutschland Lange Reihen ab 1948, November 2019, 3.

Demgegenüber haben sich die vom Vermieter zu tragenden Baukosten im Laufe eines zehnjährigen Mietverhältnisses um rund 20 % und die Instandsetzungskosten sogar um ca. 27 % erhöht¹⁷. Um der Instandhaltungspflicht des Vermieters gerecht zu werden, muss der Vermieter mithin deutlich mehr investieren. Diese Kosten können infolge der zunehmenden Mietpreisregulierung nicht mehr hinreichend über die Miete gegenfinanziert werden, sodass für vermietende Eigentümer künftig Verluste wesentlich schneller spürbar sind. Mithin ist der Kernbereich der Eigentumsfreiheit berührt.

4. Die Deckelung der Mietpreise nach dem MietenWoG Bln entkoppelt die Mieten vom Markt. Da die für Neuvermietungen maßgeblich in der Mietentabelle festgeschriebenen Werte auf die gemittelten Werte des Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2013 zurückgehen (was bedeutet, dass hier auf Mieten von bis zum Jahr 2005 zurückgehend zurückgegriffen wird), wird auch die Mietobergrenze bei der Neuvermietung drastisch gesenkt. Das Gesetz verfehlt mit dem willkürlichen Rückgriff der Werte aus dem Mietspiegel 2013 die weit über der allgemeinen Preisentwicklung liegende Kostenentwicklung. Die Mietentabelle widerspricht dem, was Vermieter auf einem unregulierten Mietmarkt erzielen könnten, sowie auch dem letzten Berliner Mietspiegel.
5. Durch die immer weitergehende Regulierung wird das verfügbare Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt reduziert¹⁸. Da eine rentable Vermietung durch die Deckelungen nicht mehr möglich ist, werden die Wohnungen - als einzig wirtschaftlich rentable Alternative - als Eigentumswohnung verkauft. Ein Großteil der Wohnungen wird dem Mietwohnungsmarkt entzogen und/oder gelangt in die Hände von institutionellen Investoren. Damit wird das eigentliche, nicht offen kommunizierte Ziel des Mietendeckels erreicht, die Immobilien dem privaten Eigentum zu entziehen.
6. Neubau wird gehemmt. Zwar sind Neubauten nach dem Jahr 2014 vom Mietendeckel ausgenommen. Der enorme Vertrauensverlust der durch das Gesetz ausgelöst wird, hat aber bereits jetzt nachhaltige Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen.
7. Klimaschutzziele können nicht erreicht werden. Zwar sieht § 7 MietenWoG Bln vor, dass sich im Falle von Modernisierungen die zulässige Miete um 1,00 EUR/m² erhöht. Dieser Betrag ist jedoch in der Regel nicht ausreichend, um die Modernisierungskosten auch nur annähernd zu decken. Außerdem müssen auch zukünftige Instandhaltungen und gegebenenfalls auch der Austausch des Bauteils aus der Mieterhöhung finanziert werden können. Sofern Modernisierungen von Vermietern freiwillig durchgeführt werden können, wird sich ein erheblicher Modernisierungstau einstellen. Im Falle von gesetzlichen energetischen Modernisierungspflichten dürfte die Wirtschaftlichkeit der Mietobjekte nicht mehr gegeben sein, da solche Maßnahmen grundsätzlich mit hohen Kosten verbunden sind und das MietenWoG Bln keine Ausnahmen vorsieht.
8. Das MietenWoG Bln wird zu Substanzverletzungen führen, was die Bestandsgarantie aus Art. 14 GG verletzt. Aufgrund der nach dem MietenWoG Bln eingeschränkten oder gar ausgeschlossenen Möglichkeit, einen Gewinn mit der Mietwohnung zu erwirtschaften, wird es gerade privaten Vermietern mit nur wenigen Wohnungen zukünftig schwerfallen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Miete für eine Wohnung ist in der Regel so bemessen, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einkalkuliert sind. Durch die Deckelung der Miete, bleibt dem Vermieter kein Spielraum mehr, um Sanierungen zu bezahlen. Eine deutliche Absenkung des Wohnstandards ist zu erwarten.

¹⁷ GENESIS-ONLINE Datenbank (Destatis), abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, 2020

¹⁸ DIW Studie: Abschätzung möglicher Auswirkungen neuer Mietregulierungen auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland, Mai 2020

9. Der Berliner Mietspiegel wird durch das MietenWoG Bln zerstört. Mietspiegel sind anhand eines freien, von sonstigen gesetzlichen Begrenzungen, unabhängigen Marktes zu ermitteln. Dies wird nach fünf Jahren Mietendeckel nicht mehr möglich sein. Ein dem Markt entsprechender Mietspiegel könnte auf lange Zeit nicht erstellt werden. Im Ergebnis würde das eine Schutzlosstellung der Mieter nach Ablauf des Mietendeckels bedeuten. Dieses Ergebnis ist nicht sachgerecht und kann durch die Politik nicht gewollt sein.

III. Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz; Art. 3 GG

Neben den Verstößen gegen Art. 14 GG liegt auch ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG vor.

Die Deckelung aller Mieten unabhängig davon, ob die Mieten ober- oder unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, stellt eine Benachteiligung der Vermieter dar, die sich bereits vor Einführung der Mietpreisbremse besonders sozial gezeigt haben.

Speziell private Vermieter mit wenigen Wohnungen werden durch die Regelungen des MietenWoG Bln benachteiligt. Diese stellen deutschlandweit 66 % aller Mietwohnungen. Das entspricht ca. 3,9 Millionen Privatpersonen. In Berlin verkörpern die privaten Eigentümer immerhin 50 %¹⁹. Diese Vermieter besitzen in der Regel 1 bis 5 Wohnungen. Vermietete Wohnungen werden als Altersvorsorge betrachtet. Wird die Miete der Vermieter der Berliner Wohnungen gedeckelt, sinkt die Rendite. Kredite, aber auch die allgemeinen Lebenskosten, können nicht mehr beglichen werden. Ein Ausgleich durch in anderen Regionen liegenden Wohnungen ist anders als z. B. bei großen Wohnungsbaugesellschaften nicht möglich. Private Vermieter sind folglich deutlich stärker von den Konsequenzen des MietenWoG Bln belastet als institutionelle Investoren oder Wohnungsbaugesellschaften. Ein sachlicher Grund liegt dafür nicht vor, denn private Vermieter haben weder höhere Mieten verlangt noch sind sie in sonstiger Weise negativ aufgefallen.

Weiterhin stellt es eine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem dar, da durch das landesgesetzliche MietenWoG nur Vermieter von Berliner Wohnungen, nicht aber von Wohnungen in anderen Regionen Deutschlands betroffen sind. Als Sachgrund wird die besondere Lage Berlins als Ballungszentrum mit angeblich stark steigenden Mieten angeführt. Unabhängig davon, dass – wie bereits an anderer Stelle ausgeführt – die Mieten von Berliner Mietwohnungen nicht unverhältnismäßig ansteigen, bleibt unberücksichtigt, dass in Städten wie zum Beispiel München oder Stuttgart die Mieten deutlich höher sind.

Auch trägt das Gesetz nicht dem Umstand Rechnung, dass nicht alle Vermieter Berlins zuvor überhöhte – oder auch nur Mieten nach Mietspiegel – verlangt haben. Vermieter, die auch vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln bereits unterhalb des Mietspiegels vermietet haben, sind genauso von den Regelungen betroffen wie diejenigen, die zuvor deutlich höhere Mieten verlangt haben. Obwohl das Gesetz ab 2022 eine Erhöhungsmöglichkeit vorsieht, benötigen diejenigen Vermieter, die sich zuvor besonders sozial verhalten haben, deutlich länger, um die höchstmögliche Miete nach MietenWoG Bln zu verlangen. Dadurch werden genau die Vermieter bestraft, die sich zuvor besonders redlich verhalten haben.

¹⁹ Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

IV. Verstoß gegen die Rechtsweggarantie, Art. 19 GG

§ 11 Nr. 4 MietenWoG Bln verstößt gegen die Rechtsweggarantie nach Art. 19 GG. Fordern im Sinne dieser Norm umfasst insbesondere die Erhebung von Zahlungsklagen. Die Norm stellt das Einklagen einer nach dem Gesetz überhöhten Miete unter Bußgeldandrohung. Damit wird schon die Nutzung des Rechtsweges zur Klärung der Rechtmäßigkeit einer Deckelmiete bußgeldbewehrt. Vermieter können nicht klagen, ohne eine Ordnungswidrigkeit zu begehen. Damit wird eine elementare Säule des Rechtsstaatsgebots des Art. 19 GG aufgehoben.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.