

# Forum Nachhaltige Immobilien

**Kappen - Bremsen - Deckeln - Schützen: Die Übersicht zu ausgewählten rechtlichen Instrumenten zur Wohnraum- und Mietenfrage:**

Bezeichnung	Wieso? (Regelungsziel)	Was? (Regelungsgegenstand)	Wie? (Regelungsinstrument)	Wer? (Gesetzgeber)	Wirksamkeit?
<b>Kappungsgrenze</b>	Verhinderung der Verdrängung von Mietern wegen unbezahlbar werdenden Mieten	Erhöhung der Bestandsmiete in laufenden Bestandsmietverträgen im Vergleichsmietenverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kappung der Mieterhöhung auf 20% bzw. 15%</li> <li>• Mieterhöhungen nach Modernisierungen fallen nicht unter die Kappungsgrenze</li> <li>• Zivilrechtliches Instrumentarium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bund: BGB (20%)</li> <li>• Bundesermächtigung an Länder: Verordnung (15%) inkl. räumlichen (angespannter Wohnungsmarkt) und zeitlichen (max. 5 Jahre) Anwendungsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BGH: Ja</li> <li>• BVerfG: Verfassungsbeschwerde als unzulässig abgewiesen</li> </ul>
<b>Mietpreisbremse</b>	Verhinderung der Verdrängung von wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren (Verhinderung der Gentrifizierung)	Höhe der Eingangsmiete (bei Staffelmiete jede Mietstaffel, bei Indexmiete die Ausgangsmiete) bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen (Ausnahmen bei Erstvermietung von Neubau bzw. nach umfassender Modernisierung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhe der Miete darf bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen</li> <li>• Überschreitungen möglich bei höherer Vormiete und bei Modernisierungen</li> <li>• Zivilrechtliches Instrumentarium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bund: BGB (bis Ende 2020, Verlängerung bis 2025 von BReg geplant)</li> <li>• Bundesermächtigung an Länder zur Festlegung des räumlichen (angespannter Wohnungsmarkt) und zeitlichen (max. 5 Jahre) Anwendungsbereichs durch Verordnung</li> <li>• Weitere Verschärfungen in der Diskussion, u.a. auch Erweiterung auf die Gewerbemiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BVerfG: Bejaht für BGB (Gesetzesfassung 2015, keine Aussage zur Neufassung 2019) und Landesverordnung Berlin</li> <li>• Weitere Landesverordnungen wurden vereinzelt für unwirksam erklärt (z.B. Vorgängerverordnung in Bayern)</li> </ul>
<b>Mietendeckel</b>	Schutz der Bevölkerung vor „umfassenden Verdrängungsprozessen“, sozialen Verwerfungen u.a. Mietpreisrecht des BGB angeblich unzureichend	<p>Miethöhe (Nettokaltmiete einschl. Zulagen für Mobiliar und Ausstattung) einschl. Index- und Staffelmiete und einschl. Modernisierungsumlagen</p> <p>bei Bestandsverträgen und Neu-/ Wiedervermietungen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand Berlins für 5 Jahre</p> <p>(Ausnahme von allen Regelungen u.a. bei Neubau, nicht nur bei Erstvermietung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietenstopp: Keine Erhöhung über die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete</li> <li>• Mietobergrenze: Für erstmalige Vermietung nach Stichtag und Wiedervermietung nach Inkrafttreten keine Überschreitung von nach Alter/Ausstattung/ Modernisierung gestaffelten Mietpreisen pro qm, basierend auf Mietspiegel 2013</li> <li>• Herabsetzung von Mieten, die die Mietobergrenze ohne Ausnahmegenehmigung übersteigen und wenn die Mietbelastung mehr als 30% des Gesamteinkommens beträgt</li> <li>• Anzeige- und Genehmigungserfordernisse für Modernisierungsumlagen nach Maßgabe der Mietobergrenze</li> <li>• Erhöhung des Mietenstopps 1,3% p.a. bis zur Mietobergrenze und Anpassungsvorbehalt für Mietobergrenze an allg. Preis-/Lohnentwicklung</li> <li>• Ausnahmegenehmigungen in Härtefällen für Vermieter</li> <li>• Zivilrechtliche Nichtigkeitsfolge bei Verstößen</li> <li>• Öffentlich-rechtliche Durchsetzung durch Bezirksämter, Sanktionierung mit Bußgeldern bis EUR 500.000,-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land Berlin: Berliner MietenWoG (RefEntwurf der SenStadtWo, 30.08.2019)</li> <li>• Vergleichbare Diskussionen in weiteren Bundesländern, z.B. Volksbegehren zu einem Mieten-Stopp in Bayern des DMB Mieterverein München (Gesetzesentwurf Mayer/Artz)</li> </ul>	<p>Inkrafttreten geplant für Anfang 2020</p> <p>Eingriff in bundesgesetzliches Mietrecht des BGB (§§ 556d ff., §§ 557 ff., §§ 558 ff., §§ 559 ff. BGB)</p> <p>Wirksamkeitsfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompetenzfrage nach Art. 70 ff. GG: Gesetzgebungskompetenz des Landes für Mietpreisrecht?</li> <li>• Anwendungsfrage nach Art. 31 GG: Bundesrecht bricht Landesrecht?</li> <li>• Inhaltliche Vereinbarkeit mit GG (insbes. Eigentumsrecht, Gleichheitssatz, rechtsstaatliche Grundsätze, Grundsatz der bundesstaatlichen Rücksichtnahme und Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung)?</li> </ul> <p>Kompetenzfrage verneinend u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• HEUSSEN-Positionspapier vom 17.06.2019</li> <li>• Prof. Dr. Papier, Landeskompotenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, Rechtsgutachten, Sept. 2019</li> <li>• Wissenschaft. Dienst des Bundestages (div. Ausarbeitungen)</li> </ul>
<b>Milieuschutz</b>	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen (Gebietsschutz)	Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Verkauf, Aufteilung in Wohn-/Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genehmigungserfordernisse</li> <li>• Vorkaufsrecht</li> <li>• Bußgeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bund: BauGB / Bodenrecht</li> <li>• Bundesermächtigung an Gemeinden zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten und an Länder wegen Aufteilungsverordnung (max. 5 Jahre)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BauGB: Ja</li> <li>• Verordnung/Satzung: Einzelfall</li> </ul>
<b>Strafrecht</b>	Schutz des Mieters vor wirtschaftlicher Benachteiligung / Wucher. Verhinderung der Instrumentalisierung baulicher Veränderungen zur Verdrängung von Mietern (Herausmodernisierung).	Miethöhe bei Wohnraummiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bußgeld bei leichtfertiger/vorsätzlicher Übersteigerung der üblichen Miete um mehr als 20% infolge Ausnutzung eines geringen Angebots</li> <li>• Geldstrafe/Freiheitsstrafe bei Wucher</li> <li>• Bußgeld bei „Herausmodernisierung“</li> </ul>	Bund: WiStG, StGB	Ja