

## Aufsätze

Elmar Bickert<sup>\*)</sup>

### Ein Klimadeckel für den Mietendeckel? Zur Nachhaltigkeit landesrechtlicher Mietpreisregulierung am Beispiel des MietenWoG Bln

*Am 18. 6. 2019 hatte der Berliner Senat zweierlei beschlossen: Einerseits die Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz und andererseits den Bericht zur Umsetzung der Maßnahmen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 (BEK 2030). Am 30. 1. 2020 hatte sodann das Berliner Abgeordnetenhaus zwei Vorlagen angenommen: Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung einschließlich dessen Artikel 1 (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, MietenWoG Bln, sog. Mietendeckel) und eine Entschließung zum Klimanotstand Berlin. Es ist gerade die beim Mietendeckel offenkundig gewordene Parallelität der Herausforderungen einerseits aus der Lösung der Wohnraum- und Mietenfrage und andererseits aus dem Klimaschutz und der Klimaresilienz, die die Frage aufwirft: Wie nachhaltig ist die landesrechtliche Mietpreisregulierung? Da der Mietendeckel nach Meinung seiner Erfinder und Befürworter in Berlin nur seinen Anfang nehmen und in weiteren Bundesländern Karriere machen soll, stellt sich diese Frage bundesweit.*

#### Inhaltsübersicht

##### I. Das MietenWoG Bln

1. Die Regelungsintention
2. Der Regelungsgegenstand
3. Die Regelungsinstrumente
  - 3.1 Mietenstopp/Mietenmoratorium nach § 3 MietenWoG Bln
  - 3.2 Mietobergrenze nach §§ 4, 6 MietenWoG Bln
  - 3.3 Regulierung von Modernisierungsumlagen nach § 7 MietenWoG Bln
  - 3.4 Herabsenkung von Bestandsmieten („überhöhte Mieten“) nach § 5 MietenWoG Bln
  - 3.5 Anwendungsbeispiele
4. Zur zeitlichen und inhaltlichen Anwendung und Stufung
  - 4.1 Zeitliche Stufung

##### 4.2 Inhaltliche Stufung

##### 5. Die Wirkungsweise und Durchsetzung

- 5.1 Verbotsgesetz mit Nichtigkeitsfolge
- 5.2 Informations- und Mitwirkungspflichten
- 5.3 Behördliches Einschreiten

##### II. Wie nachhaltig ist der Mietendeckel?

1. Zur rechtlichen Nachhaltigkeit
2. Triple Bottom Line und Vermieter-Mieter-Dilemma
  - 2.1 Bloße Preisregulierung versus Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas
  - 2.2 Die ökonomische Dimension
    - 2.2.1 Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Vermietung durch marktbezogenes Vergleichsmietensystem
    - 2.2.2 Unmöglichkeit einer isolierten Preisregulierung
  - 2.3 Die ökologische Dimension
    - 2.3.1 Mietendeckel und Klimaschutz
    - 2.3.2 Gesetzesfolgen- bzw. Klimafolgenabschätzung
    - 2.3.3 Angemessener Wohnraum
    - 2.3.4 Ein Blick in das Energiewendegesetz und die Regelungsinstrumente
  - 2.4 Die soziale Dimension

##### III. Fazit

##### I. Das MietenWoG Bln

##### 1. Die Regelungsintention

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird mit einer öffentlich-rechtlich abzu-

<sup>\*)</sup> Dr. iur., Rechtsanwalt in Berlin und Partner bei HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Betreiber von [forumnachhaltigeimmobilien.com](http://forumnachhaltigeimmobilien.com)

wehrenden Gefahrensituation in Berlin begründet. Den Verantwortlichen des Gesetzes geht es um den Schutz der Bevölkerung vor „umfassenden Verdrängungsprozessen“ und sozialen Verwerfungen, um die Abwehr der Gefahr einer unkontrollierten Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, gar um ein Instrument gegen die Gefährdung des sozialen Friedens in der Stadt.<sup>1)</sup> Die gesamte Rhetorik rund um das MietenWoG Bln, das in der Gesetzesbegründung formulierte Erfordernis eines „unverzöglichen“ Eingreifens und auch die Heranziehung von Mietspiegelwerten aus dem Jahr 2013 (nach der Begründung des Gesetzgebers aus Zeiten, in denen die Schwelle zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten gewesen sei) für die Mietobergrenze zeigt, dass der Gesetzgeber tatsächlich von einer konkreten Gefahr auszugehen scheint. Außerdem wird das Gesetz mit einem Kräftegleichgewicht von Mietern und Vermietern und mit einem unzureichenden Mietpreisrecht des BGB begründet.

## 2. Der Regelungsgegenstand

Aus der so begründeten Regelungsintention leitet sich sodann der Regelungsgegenstand des MietenWoG Bln ab. Dieser ist dahingehend weit gefasst, dass der Anwendungsbereich des MietenWoG Bln an den Wohnraum in ganz Berlin anknüpft (§ 1 MietenWoG Bln), wobei es dem Landesgesetzgeber wichtig ist zu betonen, dass damit die in Berlin gelegene „dingliche Einheit“ gemeint ist und dass nicht an den Mietvertrag oder das jeweilige Rechtsverhältnis angeknüpft wird.<sup>2)</sup> Letztlich erfasst das Gesetz umfassend, wenngleich in unterschiedlicher Form, Bestandsverträge, die Wiedervermietung und die Neuvermietung im Bestand. Von den fünf abschließend aufgeführten Ausnahmefällen des § 1 MietenWoG Bln gehört die erstmalige Vermietung und Wiedervermietung von Neubau im Sinne von bezugsfertig erstmalig Anfang 2014 zu den bedeutendsten Fällen, wobei maßgeblich die Anzeige zur Aufnahme der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraums sein soll.<sup>3)</sup> Grundlegende Sanierungen und Modernisierungen reichen dagegen nicht aus, um einen Ausnahmefall zu begründen, vielmehr wird eine bauliche Tätigkeit verlangt, die neuen Wohnraum schafft (z. B. auch bei einem Dachgeschossausbau, nicht aber bei bloßer Umnutzung von bislang gewerblich genutztem Raum).

Neben den gesetzlichen Ausnahmefällen sieht das MietenWoG Bln noch die Möglichkeit eines Härtefall-Antrages bei der Investitionsbank Berlin (IBB) vor (§ 8 MietenWoG Bln). Hierdurch kann aber nicht die Herausnahme von Wohnraum aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes erreicht werden. Im besten Fall entscheidet die IBB über eine höhere als die nach § 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässige Miete (auch für alle nachfolgenden Mietverhältnisse).<sup>4)</sup> Vorausgesetzt wird eine unbillige Härte für den Vermieter<sup>5)</sup> und eine Erforderlichkeit, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt,<sup>6)</sup> wobei eine Betrachtung nach Wirtschaftseinheiten<sup>7)</sup> vorgenommen wird.

Für den so definierten Anwendungsbereich regelt das MietenWoG Bln sodann zwingendes Mietpreisrecht durch öffentliches Landesrecht bezüglich der Miethöhe einschließlich Index- und Staffelmiete und Modernisierungumlagen. Die regulierte Miethöhe bezieht sich auf die Nettokaltmiete einschließlich

aller Zuschläge (§ 3 Abs. 5 MietenWoG Bln), wobei die Nettokaltmiete die Grundmiete ohne Nebenkosten und ohne Betriebskosten ist. Mit dem weiten Anwendungsbereich unter Einschluss aller Zuschläge (etwa für Mobiliar und Ausstattung, für teilgewerbliche Nutzung, Mehraufwand für die Genehmigung der Untermiete, im Mietvertrag vereinbarte Zuschläge für Garagen und Stellplätze, sonstige im Mietvertrag vereinbarte Zuschläge) möchte der Gesetzgeber „Umgehungsstrategien“ verhindern. Im Übrigen soll auch nach dem Willen des Landesgesetzgebers weiterhin das bundesgesetzliche Mietpreisrecht des BGB gelten, d. h. insbesondere Form, Verfahren und Begründung von Mieterhöhungen einschließlich Modernisierungumlagen richten sich weiterhin nach dem BGB und sind nach der Vorstellung des Landesgesetzgebers weiterhin einzuhalten.

## 3. Die Regelungsinstrumente

Das MietenWoG Bln hat letztlich vier zu unterscheidende Regelungsinstrumente:

### 3.1 Mietenstopp/Mietenmoratorium nach § 3 MietenWoG Bln

Eine Miete ist verboten, welche die am 18. 6. 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet (§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln) bzw. die nach dem 18. 6. 2019 und vor dem 23. 2. 2020 wirksam vereinbarte Miete (bei erstmaliger Vermietung und bei Wiedervermietung innerhalb dieses Zeitraums) überschreitet (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln).<sup>8)</sup> Relevant ist diese Preisgrenze für Bestandsverträge (schon bestehend am 23. 2. 2020) und für Neuverträge (Neuabschluss ab dem 23. 2. 2020).<sup>9)</sup>

1) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 1 ff., 14 ff.

2) Änderungsantrag der Regierungsfractionen zur Drucks. 18/2347.

3) Weitere Ausnahmen vom Anwendungsbereich: Öffentlich geförderter Wohnraum; Modernisierungen/Instandsetzungen mit öffentlichen Haushaltsmitteln i. V. m. (vertraglicher) Mietpreisbindung; Wohnheime; Träger der Wohlfahrtsfürsorge; dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit Neubaufaufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, wobei der Gesetzgeber verlangt, dass vor der baulichen Maßnahme eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahme nachgewiesen sind.

4) Wird im Härtefall eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze überschreitet, können Mieter einen Mietzuschuss beantragen, § 9 MietenWoG Bln.

5) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten (= die laufenden Aufwendungen übersteigen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit) für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung (= Erträge aus der Wirtschaftseinheit reichen für ihre Erhaltung nicht mehr aus) der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde.

6) Im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen z. B. Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Markttüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig vom MietenWoG Bln überhöhte Mieten zugrunde liegen, und Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

7) Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

8) Nach der finalen Gesetzesfassung kommt es auf die konkrete Handlungsweise (fordern, entgegennehmen, vereinbaren) nicht (mehr) an.

9) Bei Wiedervermietungen mit moderner Ausstattung (zwei Merkmale ausreichend, siehe noch nachstehend zur Mietobergrenze) darf der Mietenstopp um 1 €/qm, höchstens jedoch auf 5,02 €/qm Wohnfläche erhöht werden, wenn die zuvor zulässige Miete weniger als 5,02 €/qm Wohnfläche betrug. Im Übrigen kann eine Erhöhung nach erfolgter Modernisierung erfolgen (siehe nachfolgend).

### 3.2 Mietobergrenze nach §§ 4, 6 MietenWoG Bln

Eine Miete ist verboten, welche die Mietobergrenze überschreitet (§ 4 MietenWoG Bln). Die Mietobergrenze ist definiert über quadrometer-definierte Tabellenwerte für die maximal zulässige monatliche Nettokaltmiete inkl. Zuschläge nach den Kriterien der erstmaligen Bezugsfertigkeit und grundlegender Ausstattungsmerkmale (§ 6 Abs. 1 MietenWoG Bln), mit Erhöhungsmöglichkeiten bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, bei Wohnraum mit moderner Ausstattung (mindestens 3 von 5 gesetzlichen Merkmalen müssen vorliegen)<sup>10)</sup> und durchgeführten Modernisierungen (§ 6 Abs. 2 und 3, § 7 MietenWoG Bln). Die Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes ist insoweit ohne Bedeutung. Relevant ist diese Preisgrenze für Neuverträge ab dem 23. 2. 2020.

### 3.3 Regulierung von Modernisierungsumlagen nach § 7 MietenWoG Bln

Das MietenWoG Bln reguliert Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen unter drei Aspekten:

- Formalie/Verfahren: Anzeige bei der IBB<sup>11)</sup>
- Art/Anlass der Maßnahme: 1 von 7 Alternativen muss vorliegen<sup>12)</sup>
- Höhe: Maximal 1 €/qm Wohnfläche Erhöhung von Mietenstopp und Mietobergrenze.<sup>13)</sup>

Diese Preisregulierung ist relevant für Bestandsverträge und für Neuverträge.<sup>14)</sup>

### 3.4 Herabsetzung von Bestandsmieten („überhöhte Mieten“) nach § 5 MietenWoG Bln

Vorbehaltlich eines Härtefalles ist eine Miete verboten, welche die Mietobergrenze um mehr als 20 % überschreitet. Allerdings gibt es zur Bestimmung der Mietobergrenze (nur) in diesem Zusammenhang Abzüge und Aufschläge je nach Wohnlage.<sup>15)</sup> Diese Preisregulierung ist relevant für Bestandsverträge, gilt aber erst neun Monate nach Inkrafttreten. Neuverträge fallen ohnehin unter die Mietobergrenze – ohne 20 %-„Puffer“. Entgegen bisherigen Entwürfen greift dieses Instrument von Gesetzes wegen ein. Weder bedarf es eines Antrages des Mieters noch einer behördlichen Verfügung der SenStadt. Beides kann gleichwohl weiterhin erfolgen.

### 3.5 Anwendungsbeispiele

Bestandsverträge (Verträge, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MietenWoG Bln bestanden), unterfallen dem Mietenstopp,<sup>16)</sup> nicht der Mietobergrenze,<sup>17)</sup> jedoch der Herabsetzung von Bestandsmieten.<sup>18)</sup> Neuverträge (Verträge, die ab dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln geschlossen werden) unterfallen dem Mietenstopp und der Mietobergrenze, jeweils abhängig davon, welche Grenze niedriger ist.

## 4. Zur zeitlichen und inhaltlichen Anwendung und Stufung

Das MietenWoG Bln gilt ab Inkrafttreten (Tag nach Verkündung, vgl. Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung), also ab dem 23. 2. 2020.<sup>19)</sup> Es gilt für die Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten. Das Gesetz sieht sowohl eine zeitliche wie eine inhaltliche Stufung vor.

### 4.1 Zeitliche Stufung

- Die Herabsetzung von Bestandsmieten („überhöhte Mieten“) nach § 5 MietenWoG Bln erfolgt erst neun Monate nach Verkündung (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung).
- Mietenstopp und Inflationsausgleich: Die Höchstwerte des Mietenstopps erhöhen sich ab dem 1. 1. 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. 12. des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 % (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln).<sup>20)</sup>
- Mietobergrenzen und Reallohnentwicklung: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadt) ist zudem verpflichtet, die Mietobergrenzen nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben (§ 6 Abs. 5 MietenWoG Bln).

10) Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist: 1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug, 2. Einbauküche, 3. hochwertige Sanitärausstattung, 4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume, 5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

11) Die Anzeigepflicht bei der IBB ist gesondert bußgeldbewehrt: Wer eine Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt, kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € belangt werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 MietenWoG Bln).

12) Modernisierung 1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung, 2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches, 3. zur Nutzung erneuerbarer Energien, 4. zur energetischen Fenstererneuerung, 5. zum Heizanlagen Austausch mit Heizanlagenoptimierung, 6. zum Aufzugsanbau oder 7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau, § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln.

13) Die Modernisierungsregelung des MietenWoG Bln ermöglicht eine Erhöhung der nach § 3 und § 6 MietenWoG Bln geltenden öffentlich-rechtlichen Preisobergrenzen. Für das vertragliche Recht des Vermieters gegenüber dem Mieter zur Mieterhöhung muss der Vermieter selber sorgen – und zwar auch nach der Vorstellung des Landesgesetzgebers weiterhin nach den Regeln des BGB.

14) Wurden zwischen dem 18. 6. 2019 und dem 23. 2. 2020 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ist ebenso eine Erhöhung der Preisobergrenzen möglich, und zwar schon ab Inkrafttreten, vorausgesetzt die Anzeige bei der IBB ist innerhalb von drei Monaten erfolgt, § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln.

15) Einfache Wohnlage: 0,28 €/qm Abzug; mittlere Wohnlage: 0,09 €/qm Abzug; gute Wohnlage: 0,74 €/qm Aufschlag.

16) Wenn etwa ein Mietvertrag zum 18. 6. 2019 schon bestand, ist die Stichtagsmiete vom 18. 6. 2019 maßgeblich, d. h. eine zwischen dem 19. 6. 2019 und dem 22. 2. 2020 erfolgte Mieterhöhung ist ab dem 23. 2. 2020 unwirksam, ab dem 23. 2. 2020 ist nur noch die Stichtagsmiete geschuldet. Eine Rückwirkung des Verbots erfolgt nicht, es liegt „nur“ eine wirtschaftliche Rückanknüpfung auf den 18. 6. 2019 vor (d. h. keine Rückzahlungspflicht des Vermieters für Mieterhöhungen zwischen 19. 6. 2019 und 22. 2. 2020).

17) Auch wenn also die Mietobergrenze unterhalb des geltenden Mietenstopps liegt, erfolgt mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln keine Absenkung der Miete.

18) Bestandsmietverträge genießen also zunächst bei Inkrafttreten des MietenWoG Bln Bestandsschutz insoweit, dass diese Herabsetzung erst 9 Monate nach Inkrafttreten erfolgt und dass sie „nur“ bei einer Überschreitung der Mietobergrenze um mehr als 20 % und unter Berücksichtigung der Wohnlage erfolgt.

19) Die Verbote des MietenWoG Bln wirken nicht auf den 18. 6. 2019 zurück. In der Stichtagsregelung zum 18. 6. 2019 für den Mietenstopp liegt „nur“ eine wirtschaftliche Rückanknüpfung begründet. Eine weitere wirtschaftliche Rückanknüpfung liegt allerdings darin begründet, dass die Tabellenwerte der Mietobergrenze an die Mietspiegelwerte von 2013 anknüpfen (mit Ausgleich einer Kostenentwicklung).

20) Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen überschritten werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

## 4.2 Inhaltliche Stufung

- Ausführungsvorschriften: SenStadt ist ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung des MietenWoG Bln zu erlassen (§ 2 Abs. 4 MietenWoG Bln), am 17. 4. 2020 veröffentlicht.
- Wohnlagenzuordnungs-VO: SenStadt ist ermächtigt, die Wohnlagezuordnung für § 5 („Überhöhte Mieten“) durch Rechtsverordnung festzusetzen (§ 5 Abs. 3 MietenWoG Bln).
- Härtefallverordnung: SenStadt ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen (§ 8 Abs. 3 MietenWoG Bln).

## 5. Die Wirkungsweise und Durchsetzung

Die spezifische Wirkungsweise des MietenWoG Bln und dessen Durchsetzung kann man nach drei wesentlichen Instrumenten unterscheiden:

### 5.1 Verbotsgesetz mit Nichtigkeitsfolge

Auch wenn das MietenWoG Bln öffentliches Landesrecht sein soll, soll es direkt auch in die nach Bundesrecht (BGB) geregelten Mietverträge eingreifen. Es enthält nach der Vorstellung des Landesgesetzgebers öffentlich-rechtliche Verbote mit zivilrechtlichen (Teil-)Nichtigkeitsfolgen bei Verstößen (§ 134 BGB). Eine über die Mietpreishöchstgrenzen des MietenWoG Bln hinausgehende Vereinbarung soll bezogen auf die unzulässige Überschreitung nichtig sein, d. h. insoweit besteht keine Zahlungspflicht des Mieters und insoweit kann der Mieter geleistete Zahlungen zurückfordern (§ 812 BGB).

### 5.2 Informations- und Mitwirkungspflichten

Die Verbotsnormen sind flankiert durch diverse Informations- und Mitwirkungspflichten:<sup>21)</sup>

- Mitwirkungspflicht: Mieter und Vermieter (und die für diese handelnden Personen) sind verpflichtet, der zuständigen Behörde auf Verlangen die zur Einhaltung des MietenWoG Bln erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 MietenWoG Bln).
- Informationspflichten: Vermieter haben den Mietern die „Stichtagsmiete“ schriftlich oder elektronisch unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes mitzuteilen (§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln). Vermieter haben zudem Auskunft zu erteilen über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände, den Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten, den neuen Mietern vor Vertragsabschluss und der SenStadt auf deren Verlangen (§ 6 Abs. 4 MietenWoG Bln).

### 5.3 Behördliches Einschreiten

Das MietenWoG Bln hat als öffentliches Recht nicht nur Auswirkungen auf das Vertragsrecht, sondern hat nach den Vorstellungen des Gesetzgebers bewusst auch und vor allem die Folgen, die das öffentliche Recht gewährt:

- Die Behörden können Verwaltungsakte einschl. Untersagungsverfügungen erlassen.<sup>22)</sup> Diese können wiederum vertragsgestaltend sein.

- Fahrlässige und vorsätzliche Verstöße gegen das MietenWoG Bln sind als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbuße bis zu 500.000 € sanktioniert.<sup>23)</sup>
- Es greift die Verwaltungsvollstreckung.
- Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach dem MietenWoG Bln haben keine aufschiebende Wirkung, ein Vorverfahren läuft über SenStadt als Widerspruchsbehörde (§ 10 MietenWoG Bln).

## II. Wie nachhaltig ist der Mietendeckel?

### 1. Zur rechtlichen Nachhaltigkeit

Der Berliner Landesgesetzgeber sieht sich auch im Rahmen des MietenWoG Bln einer „nachhaltigen Wohnungspolitik“ verpflichtet.<sup>24)</sup> Das wirft besonders dann Fragen auf, wenn man Nachhaltigkeit versteht als die Fähigkeit zur Langlebigkeit, Dauerhaftigkeit und Beständigkeit<sup>25)</sup> und berücksichtigt, dass das zentrale Thema des MietenWoG Bln die Frage seiner rechtlichen Wirksamkeit ist. Im Fokus stehen dabei die Kompetenzfrage (Art. 70 ff. GG: Darf das Land Berlin das MietenWoG Bln erlassen?), die Rangfrage (Art. 31 GG: Bundesrecht bricht Landesrecht), die materiellrechtliche/inhaltliche Wirksamkeit (Grundrechtsprüfung, Rechtsstaatsgebot, Gleichbehandlungsgebot), die Bedeutung und Vereinbarkeit mit der Landesverfassung (Recht auf Wohnen nach Art. 28 VvB?) und die Vereinbarkeit mit weiterem Landesrecht (stimmiges/konsistentes Gesamtkonzept).

Nicht wenige Stimmen verneinen diese Frage(n).<sup>26)</sup> Und selbst für die treibenden Kräfte des Gesetzes ist es zumindest recht-

21) Auch diese (Neben-)Pflichten sind gesondert bußgeldbewehrt (siehe nachstehend).

22) So sind die Bezirksämter befugt, von Amts wegen alle Maßnahmen zu treffen, die zur Umsetzung des MietenWoG Bln erforderlich sind (§ 2 Abs. 2 MietenWoG Bln). Und SenStadt kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die im Rahmen des § 5 zur Durchsetzung erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 MietenWoG Bln).

23) Sanktioniert wird nach § 11 MietenWoG Bln das Fordern/Entgegennehmen von nach dem MietenWoG Bln überhöhten Mieten, die Verletzung der Mitwirkungspflicht, die Verletzung der Mitteilung- und/oder Auskunftspflichten und die Verletzung der Anzeigepflicht bei der IBB.

24) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 2, 15.

25) Siehe etwa: Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures, June 2017 (TCFD, 2017): *sustainability – the ability to be long-lasting or permanent*.

26) Siehe etwa: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Internes Gutachten zur Gesetzgebungszuständigkeit zur Einführung eines Mietendeckels und zur Vereinbarkeit einer gesetzlichen Einführung eines Mietendeckels mit Art. 14 GG, November 2019; Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages vom 30. 7. 2019, Mietobergrenze und Vertrauensschutz, WD 3 – 3000 – 186/19; Ausarbeitungen des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages vom 5. 2. 2019 und 11. 2. 2019 (Gesetzliche Mietpreisregulierung durch die Länder aufgrund der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, WD 3 – 3000 – 029/19 und Mietpreisregulierung durch die Länder: Möglichkeit einer Regelung durch Gesetz oder Rechtsverordnung sowie Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 – 3000 – 017/19); Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages vom 18. 6. 2019, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 – 3000 – 149/19; Wissenschaftlicher Dienst des Abgeordnetenhauses von Berlin, Gutachten zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rückwirkung des geplanten Berliner Mietengesetzes („Mietendeckel“), 28. 10. 2019; HEUSSEN-Positionspapier vom 17. 6. 2019; *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW, September 2019; *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neu-regelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung, rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW, Dezember 2019; *Battis*, Rechtsgutachten zum Referentenentwurf des Berliner MietenWoG für die Senatskanzlei des Landes Berlin, vorgestellt 15. 10. 2019; gif Policy Paper 3/2019 v. 15. 10. 2019; weitere Nachweise: LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19.

liches Neuland mit unbestreitbaren Wirksamkeitsrisiken. Folglich steht nach allen Ansichten in Frage, ob das Gesetz in diesem rechtlichen Sinne nachhaltig ist. Hierüber wird, da das MietenWoG Bln ein Parlamentsgesetz ist, das BVerfG in Karlsruhe (ggf. auch der VerfGH Bln) entscheiden (Normenverwerfungsmonopol des BVerfG), aller Voraussicht nach im Wege einer abstrakten Normenkontrolle auf Antrag eines Teils des Bundestages, in dem sich mittlerweile dem Bekunden nach ein hinreichendes Quorum gefunden hat. Zudem werden Verfassungsbeschwerden eingereicht und hat das LG Berlin wegen der nach seiner Überzeugung gegebenen Verfassungswidrigkeit aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz des Landes eine konkrete Normenkontrolle angekündigt.<sup>27)</sup> Das BVerfG selbst hat kürzlich, durchaus zutreffend entsprechend seiner schon bisher besonders strengen Voraussetzungen für eine vorläufige Außerkraftsetzung von Parlamentsgesetzen, den Erlass einer einstweiligen Anordnung im vorläufigen Eilrechtsschutz nach § 32 BVerfGG aufgrund einer insoweit maßgeblichen Folgenabwägung abgelehnt.<sup>28)</sup>

## 2. Triple Bottom Line und Vermieter-Mieter-Dilemma

Der Nachhaltigkeitsansatz definiert sich bekanntlich über drei Aspekte: Das Ökonomische, das Ökologische und das Soziale.<sup>29)</sup> Die Stärke dieses Ansatzes besteht darin, alle drei Aspekte in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen (sog. „Triple Bottom Line“ Ansatz). In der Wohnraum- und Mietenfrage ist diese Aufgabe von zentraler Bedeutung – und nicht selten wird versucht, unter den Schlagwörtern bezahlbares Bauen und Wohnen, Energieeffizienz und Klimaschutz den einen Aspekt gegen den anderen auszuspielen.

Nicht nur das Bundes-Klimaschutzgesetz sieht sich dem Triple Bottom Line-Ansatz verpflichtet.<sup>30)</sup> Auch das Land Berlin hat sich erst kürzlich und sogar noch nachfolgend zu dem Eckpunktepapier des Berliner Senats zum Mietendeckel vom 18. 6. 2019 erneut mit seinem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030, vom Berliner Senat beschlossen am 20. 8. 2019, siehe dazu noch Ziff. 2.4) auch im Zusammenhang mit der Mieten- und Wohnraumfrage ausdrücklich zum Gebot der Nachhaltigkeit und seinen Dimensionen bekannt: *„Die Leitlinien stehen in Wechselbeziehung miteinander. Sie sind dem Gebot der Nachhaltigkeit mit ihren ökologischen, ökonomischen, sozialen, kulturellen und partizipatorischen Dimensionen verpflichtet.“*<sup>31)</sup>

Auch das Berliner Energiewendegesetz verpflichtet den Senat von Berlin auf das Gebot der Nachhaltigkeit, um die Klimaschutzziele des Landes zu erreichen (§ 3 Abs. 2 EWG Bln). Nach dem auf dieser Grundlage erlassenen Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 des Landes Berlin vom 25. 1. 2018 (BEK2030) und seinem Umsetzungskonzept vom 28. 8. 2018 ist bei der Entwicklung von Klimaschutzmaßnahmen die sozio-kulturelle und ökologische Verträglichkeit in angemessener Form zu berücksichtigen, sind Synergien zu stärken und zu nutzen und sind Zielkonflikte zu identifizieren, zu berücksichtigen und zu mindern, um insgesamt eine ganzheitliche, nachhaltige Lösung zu erreichen: *„Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands ist dabei unumgänglich. Der Erfolg der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes hängt neben der Sanierung des An-*

*lagenparks und der Wahl der Energieträger wesentlich von der Sanierungsrate der Gebäudehülle sowie der Sanierungstiefe ab. [...] Darüber hinaus gilt es jedoch Rahmenbedingungen wie Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit mit zu berücksichtigen.“*<sup>32)</sup>

In diesem Rahmen wird insbesondere auch eine Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas gefordert, die nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz leistet, sondern auch den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen gerecht wird: *„Werden zum Problem des Vermieter-Mieter-Dilemmas keine überzeugenden Lösungsansätze entwickelt, können Akzeptanz und Partner für die Umsetzung ambitionierter Klimaschutzziele in Berlin nicht erreicht werden. Die im BEK beschriebenen Strategien und Maßnahmen sollen und müssen daher nicht nur einen Beitrag zur Zielerreichung leisten, sondern auch den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen gerecht werden.“*<sup>33)</sup>

## 2.1 Bloße Preisregulierung versus Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

Der Landesgesetzgeber bekennt sich im MietenWoG Bln dazu, sich der Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas *nicht* annehmen zu wollen, sondern ohne Befassung mit dem ausdifferenzierten Rechtsverhältnis von Vermieter und Mieter ausschließlich und isoliert den Mietpreis regulieren zu wollen. Während das BGB-Mietrecht das Ziel verfolge, einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der beiden Vertragspartner Mieter und Vermieter zu schaffen, gehe es dem Landesgesetzgeber beim MietenWoG Bln darum, Gemeinwohlziele durchzusetzen (Schutz des Mietpreisbestandes in einem angespannten Wohnungsmarkt, Bewahrung bezahlbaren Wohnraums, Verhinderung von Verdrängung).<sup>34)</sup> Das Regelungskonzept bestehe in einer öffentlich-rechtlichen Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt, das sich in Abgrenzung zum Mietvertragsrecht des BGB verstehen soll. Das Preisrecht des MietenWoG Bln trete selbstständig neben das BGB-Mietrecht und bestehe unabhängig von diesem, denn es bestünden grundlegende Unterschiede beider Rechtsregime im Hinblick auf Regelungszweck und Regelungsinhalt. Das MietenWoG Bln greife daher nicht unmittelbar (aus-)gestaltend in Mietvertragsverhältnisse ein.

Eine solch erstaunlich offenerzige Ablehnung der Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas verwundert – aber nur auf dem ersten Blick. Denn dieser Begründungsansatz ist bekannt aus einem Rechtsgutachten, das man wohl getrost als „Gründungsgutachten“ des Mietendeckels bezeichnen kann und auf das

27) LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19.

28) BVerfG v. 10. 3. 2020 – 1 BvQ 15/20.

29) Siehe nur: GEFMA-Richtlinie 160 und Bickert, ZfR 2015, 233 m. w. N. Grlegendend auch: gif-Studie Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Immobilienwirtschaft – Grundlagen und Standards, Dezember 2014.

30) Vgl. § 1 Satz 2 KSG: Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt.

31) StEP Wohnen 2030, S. 18.

32) BEK 2030, S. 65.

33) BEK 2030, S. 65. Siehe auch World Economic Forum/Boston Consulting Group, Insight Report, The Net-Zero Challenge: Fast-Forward to Decisive Climate Action, January 2020, p. 26: „Finally, some market barriers are not easy for carbon pricing to overcome. (...) Similarly, the „owner-tenant problem“ could prevent principally economic investments in the building stock, unless specific instruments can address it.“

34) S. 4 des angenommenen Änderungsantrages der Regierungsfractionen zur Drucks. 18/2347.

sich die Treiber des Mietendeckels seit dem Eckpunktepapier vom 18. 6. 2019 bis heute berufen, obwohl es selbst von zentralen Regelungen des MietenWoG Bln (Eingriff in Bestandsverträge, Beschränkung der Umlage von Investitionskosten) ausdrücklich abgeraten hatte: *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, erstellt am 16. 3. 2019 für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin.<sup>35)</sup> Der Mietendeckel des Landes sei Marktregulierung, zielt auf den (Wohnungsmietpreis-)Markt an sich, nicht auf das konkrete Vermieter/Mieter-Vertragsverhältnis, während das BGB-Mietrecht und dabei insbesondere die sog. Mietpreisbremse nicht marktbezogen sei, sondern auf das Vermieter-Mieter-Verhältnis zielt.<sup>36)</sup> Tatsächlich dient diese Konstruktion ausschließlich der Begründung einer Landeszuständigkeit für Mietpreisrecht, vereinfacht dargestellt:

- Das Mietpreisrecht des Mietendeckels greift in das Mietpreisrecht des BGB ein, konkret in §§ 556 ff. BGB (Mietpreisbremse bei Eingangsmiete), §§ 558 ff. BGB (Mieterhöhung bei Bestandsmiete), §§ 559 ff. BGB (Modernisierungsumlagen) und generell in die Vertragsfreiheit der Parteien nach § 557 Abs. 1 BGB einschl. Staffel- und Indexmiete (§§ 557a/b BGB), § 311 Abs. 1 BGB.<sup>37)</sup> Dies aber führt zur Bundeszuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 BGB für das bürgerliche Recht.<sup>38)</sup>
- Also nennt der Landesgesetzgeber den Mietendeckel öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht (oder Wohnungswesen, Mietverwaltungsrecht), begründet das mit dem Instrument einer behördlichen Durchsetzbarkeit und dem Zweck des Quartiersschutzes sowie des sozialen Erhaltungsrechts (§§ 172 ff. BauGB)<sup>39)</sup> und behauptet eine Trennbarkeit zum bürgerlich-rechtlichen Mietpreisrecht. Dies wiederum kann aber zur Bundeszuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG (Bodenrecht) führen.
- Also beruft man sich darauf, das soziale Erhaltungsrecht treffe keine Aussage über zulässige Miethöhen und verweist auf Art. 70 GG – obwohl es doch gerade das BGB ist, das Aussagen über zulässige Miethöhen trifft.

Das sind ziemlich viele Wendungen.<sup>40)</sup> Hinzu kommt aber noch, dass das *Mayer/Artz*-Gutachten an anderer Stelle selbst diese Rechtskonstruktion widerlegt hat: So sieht das Gutachten in dem Ausschluss der Dynamik der Vertragsbedingungen im laufenden Mietverhältnis sogar das *zentrale Anliegen und Instrument* des Mietendeckels (S. 50). Nach dem Gutachten greift der Mietendeckel ausdrücklich *intensiv* in die Rechtsposition des Vermieters ein, da der Anspruch auf Anpassung der Miete an das ortsübliche Niveau nicht weniger als die zentrale Kompensation für den Ausschluss der Änderungskündigung und die grundsätzlich dauerhaft bestehende Bindung des Vermieters an den Vertrag ist (S. 48). Damit ist die Annahme, der Mietpreisdeckel wirke final und unmittelbar nur auf den Wohnungsmietpreismarkt ein und nicht unmittelbar in das Privatrechtsverhältnis von Mieter und Vermieter, nicht vereinbar. Gleichwohl wurde und wird das *Mayer/Artz*-Gutachten unbesehen zur Rechtfertigung des eigenwilligen Abgrenzungskriteriums von Markt- und Vertragsbezug herangezogen.<sup>41)</sup>

Es ist zudem die Gesetzesbegründung des Landesgesetzgebers selbst,<sup>42)</sup> welche die Behauptung, das MietenWoG Bln zielt nicht auf das konkrete Vertragsverhältnis von Vermieter und Mieter und greife nicht unmittelbar (aus-)gestaltend in Mietverhältnisse ein, widerlegt. So zielt das Gesetz nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich auf das angebliche Kräftegleichgewicht von Vermieter und Mieter, legt besonderen Wert darauf, dass das Gesetz Verbotsnormen enthält, um über § 134 BGB eine (Teil-)Nichtigkeit von Mietverträgen zu erreichen, ermöglicht privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte und verfolgt mit der Vertragsnichtigkeitsfolge ausdrücklich eine einheitliche Rechtsdurchsetzung sowohl vor den Zivil- als auch vor den Verwaltungsgerichten.

Bemerkenswert ist schließlich, dass der Landesgesetzgeber sich zur Begründung des MietenWoG Bln ausgerechnet auf die Entscheidung des BVerfG zur BGB-Mietpreisbremse beruft.<sup>43)</sup> Wie kann das sein, wenn doch nach seiner Vorstellung grundlegende Unterschiede im Hinblick auf Regelungszweck und Regelungsinhalt zwischen MietenWoG Bln und BGB-Mietpreisrecht bestehen sollen? Er widerlegt damit zugleich seine eigene Vorstellung, (nur) der landesrechtliche Mietendeckel ver-

35) Diese Gutachter haben etwa auch den Gesetzentwurf für das Volksbegehren zu einem Mieten-Stopp in Bayern des DMB Mieterverein München erstellt.

36) *Mayer/Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin, März 2019, S. 32 f.

37) Von Interesse ist auch ein Vergleich der Bußgeldhöhe in dem bundesgesetzlichen § 5 WiStG (Stand heute: 50.000 €; Reformvorschlag: 100.000 €) zu dem landesrechtlichen § 11 MietenWoG Bln (500.000 €): Sieht sich der Marktteilnehmer bei einem Verstoß gegen die bundesgesetzliche „Wuchernorm“ des WiStG einer Sanktion von bis zu 50.000 € bzw. selbst nach einer Reform von 100.000 € ausgesetzt, weil er eine Miete weit über Marktniveau verlangt, soll ihm nach Landesrecht eine Sanktion i. H. d. 10- bzw. 5-fachen drohen, wenn er gegen ein staatlich abgesenktes Mietpreisniveau weit unter dem Marktniveau und weit unterhalb jeder Wuchergrenze verstößt. Dies kann eine „äußerst empfindliche Belastung darstellen“, auch weil damit der staatliche Tadel rechtswidrig vorwerfbarer Fehlverhaltens einhergeht (hierzu: BVerfG v. 10. 3. 2020 – 1 BvQ 15/20). Siehe zum Schuldgrundsatz auch BVerfG v. 15. 12. 2015 – 2 BvR 2735/14.

38) Nach *Battis* (Fußn. 26), S. 2 stehen die Landesregelungen zur Mietobergrenze und zur Herabsetzung von Mieten im diametralen Gegensatz zum bundesgesetzlichen Konzept des sozial abgefederten privaten Mietrechts. *Papier* (Fußn. 26), Gutachten September 2019, S. 10, 12, spricht von einem offenkundigen Widerspruch zum Bundesrecht, von einer evidenten mangelnden Regelungsbefugnis des Landes und davon, dass der Berliner Landesgesetzgeber bundesgesetzlich geregelte Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien suspendiert, insbesondere den Vermietern untersagt, von rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, die ihnen das Mietpreisrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs einräumt.

39) Siehe etwa schon das Eckpunktepapier des Berliner Senats vom 18. 6. 2019.

40) Nicht zuletzt die Gutachten von *Battis* und *Papier* (Fußn. 26) haben aufgezeigt, dass der Gesetzgeber es sich nicht zu einfach machen kann: Eine bloße Umetikettierung von Mietpreisrecht als öffentliches Recht oder die Wortschöpfung einer bloßen „Überformung“ des BGB oder einer bloßen „Durchsetzungshemmung“ sind keine geeigneten Begründungsansätze.

41) So etwa *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten für die Rosa-Luxemburg-Stiftung, August 2019, S. 14. Besonders eklatant auch *Battis* (Fußn. 26, S. 15), der in seinem GSK-Gutachten für die Senatskanzlei von Berlin unterscheiden möchte zwischen Mietenstopp und Mietobergrenze/Herabsetzung und nur letzteres als definitiv unwirksam erachtet und die Wirksamkeit des Mietenstopps (vorbehaltlich weiterer verfassungsrechtlicher Bedenken) unter bloß zitierender und augenscheinlich unbesehener Übernahme des widersprüchlichen *Mayer/Artz*-Ansatzes und mit einer nicht passenden Gegenüberstellung von Mietenstopp und Mietpreisbremse begründen möchte (tatsächlich regelt der Mietenstopp die Bestandsverträge und tangiert die BGB-Bestimmungen zur Mieterhöhung im Bestandsvertrag, wohingegen die Mietpreisbremse die Eingangsmiete bei Neu-/Wiedervermietung betrifft). Ebenfalls verkürzend nur auf die Mietpreisbremse abstellend: *Kingreen*, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, Kurzgutachten für DIE LINKE, 20. 2. 2020, S. 12.

42) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 1 ff., 14 ff.; Änderungsantrag der Regierungsfractionen zur Drucks. 18/2347, S. 4 ff.

43) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 24.



folge Gemeinwohlziele, sei marktbezogen und diene dem Quartiersschutz bzw. der Verhinderung von Verdrängung, und unterscheide sich dadurch vom BGB-Mietpreisrecht. Denn das BVerfG bestätigt ausdrücklich, dass der gesetzgeberische Zweck der BGB-Mietpreisbremse darin besteht, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der *direkten oder indirekten Verdrängung* wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken und dass dies im *öffentlichen Interesse* liege.<sup>44)</sup> Das BVerfG stellt zudem ausdrücklich auf die *Marktbezogenheit* der durch das BGB regulierte Miethöhe und auf die Komplexität des Berliner Wohnungsmarkts ab.<sup>45)</sup> Es hält für den Bundesgesetzgeber der Mietpreisbremse ausdrücklich fest: „Der Gesetzgeber ist aber bei mietrechtlichen Regulierungen nicht darauf beschränkt, die Belange der jeweiligen Mieter zu schützen. Er kann sich vielmehr auch auf das darüber hinausgehende gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen. [...] kommt der von der Gesetzentwurfsbegründung angestrebten Verhinderung der Gentrifizierung als Gemeinwohlbelang ebenfalls Gewicht zu.“<sup>46)</sup> Selbstverständlich ist folglich auch der BGB-Mietpreisbremse der öffentliche Verdrängungsschutz und der Marktbezug immanent. Auch aus der Sicht des BGB ist damit das eigenwillige Abgrenzungskriterium von Markt- und Vertragsbezug des Landesgesetzgebers und von Mayer/Artz widerlegt.

## 2.2 Die ökonomische Dimension

### 2.2.1 Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Vermietung durch marktbezogenes Vergleichsmietensystem

Der Verweis des Landesgesetzgebers auf das BVerfG-Urteil zur BGB-Mietpreisbremse zum Zweck der Rechtfertigung des MietenWoG Bln ist vor allem in ökonomischer Hinsicht fragwürdig. Das BVerfG stellt dort zur BGB-Mietpreisbremse fest: „Das Abstellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete soll die Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe und damit die Wirtschaftlichkeit der Vermietung sicherstellen.“<sup>47)</sup> Dem MietenWoG Bln geht es dagegen darum, das Vergleichsmietensystem (und Mietspiegelsystem) auszuschalten und – unter Beseitigung der Marktbezogenheit – durch staatliche Mietpreisregulierung unterhalb des Marktniveaus zu ersetzen. Im Gegensatz zur Mietpreisbremse soll der Mietendeckel die höchstzulässige Miete von der am unregulierten Markt erzielbaren Miete entkoppeln und auf ein staatlich definiertes Mietpreinsniveau von 2013 senken. Damit ist aber in der Vorstellung des Bundesgesetzgebers und des BVerfG die Wirtschaftlichkeit der Vermietung eben gerade nicht mehr sichergestellt.<sup>48)</sup>

Richtigerweise muss die Wirtschaftlichkeit der Vermietung durch Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe sichergestellt werden. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete, die hieran gekoppelte Kappungsgrenze und ebenso die hieran gekoppelte Mietpreisbremse stellen nicht nur (negativ formuliert) jeweils selbständige bundesgesetzliche Mietobergrenzen dar,<sup>49)</sup> die nicht einfach durch Landesrecht herabgesetzt werden können. Vielmehr korrespondiert mit den zugunsten der Mieter geschaffenen Mietobergrenzen (im positiven Sinne) zugleich ein gesetzlicher Anspruch des Vermieters auf die ortsübliche Vergleichsmiete,<sup>50)</sup> der ebenfalls nicht einfach durch Landesrecht beschränkt wer-

den darf. Die Ausgestaltung des MietenWoG Bln als öffentliches Landesrecht oder die Behauptung einer bloßen Durchsetzungssperre durch den Mietendeckel oder ein Verweis auf Härtefälle ändert hieran nichts. Denn der Anspruch auf die gerichtliche Durchsetzung der bundesgesetzlich zulässigen Miete ist von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt, wobei sich darüber hinaus unmittelbar aus der Eigentumsgarantie ein verfassungskräftiger Anspruch auf einen effektiven Rechtsschutz ergibt.<sup>51)</sup> Selbst die bloß faktische Änderung des bundesgesetzlichen Rechts durch einen bloß praktischen Mietstopp etwa infolge formaler und restriktiver Handhabung von Verfahrensrecht, die rein praktisch den gesetzlichen Anspruch auf die Vergleichsmiete beseitigt, würde nicht nur gegen Bundesrecht, sondern auch gegen die Eigentumsgarantie verstoßen und den Anspruch auf effektiven Rechtsschutz verletzen.<sup>52)</sup> Hierauf weist zutreffend auch das Amtsgericht Charlottenburg bezogen auf den Berliner Mietendeckel hin.<sup>53)</sup> Und schon Ende 2019 hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in einem rechtlichen Gutachten zur Gesetzgebungszuständigkeit für die Einführung eines Mietendeckels festgehalten: „Durch den geplanten Berliner „Mietendeckel“ würde jedoch den Vermietern untersagt, von rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, die ihnen die §§ 556d ff. BGB gewähren. Dies wäre ein Verstoß gegen die bundesstaatliche Kompetenzordnung, die alle rechtsetzenden Organe dazu verpflichtet, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnungen widersprüchlich wird.“

### 2.2.2 Unmöglichkeit einer isolierten Preisregulierung

Schließlich zeigt sich am Anspruch des Vermieters, im Bestandsvertrag die Miete bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen und auf diese Weise eine am örtlichen Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig si-

44) BVerfG v. 18. 7. 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rz. 60.

45) Vgl. nur BVerfG v. 18. 7. 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rz. 96, 117.

46) BVerfG v. 18. 7. 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rz. 72.

47) BVerfG v. 18. 7. 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rz. 96, siehe auch Rz. 83.

48) Das LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19, weist zutreffend darauf hin, dass der Bundesgesetzgeber auch mit seiner Verlängerung des Bezugszeitraums für die Bemessung der Vergleichsmiete im Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete zum 1. 1. 2020 nochmals das bundesgesetzliche Vergleichsmietensystem gerade auch vor dem Hintergrund des Mieterschutzes bestätigt hat (BT-Drucks. 19/14245).

49) Vgl. zur Kappungsgrenze nur BGH v. 17. 4. 2019 – VIII ZR 33/18, Rz. 22.

50) BVerfG v. 12. 3. 1980 – 1 BvR 759/77; BVerfG v. 23. 4. 1974 – 1 BvR 6/74 u. 2270/73.

51) BVerfG v. 12. 3. 1980 – 1 BvR 759/77; BVerfG v. 23. 4. 1974 – 1 BvR 6/74 u. 2270/73.

52) BVerfG v. 14. 5. 1986 – 1 BvR 494/85; BVerfG v. 12. 3. 1980 – 1 BvR 759/77; BVerfG v. 23. 4. 1974 – 1 BvR 6/74 u. 2270/73. Zu verweisen ist auch auf gewisse Parallelen zu Wohnungseigentums-Entwicklungen in den 1980er Jahren, in denen Großstädte aus mietpolitischen Erwägungen (Missstände auf dem Wohnungsmarkt, Verdrängung von Mietern) dazu übergegangen waren, Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Sinne des WEG für die Umwandlung von Wohnraum in Wohnungseigentum auch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abhängig zu machen, um zivilrechtliche Umwandlungen nach dem bundesrechtlichen WEG durch öffentlich-rechtliche Mittel des Bauordnungsrechts auf Landes- bzw. Gemeindeebene zu verhindern. Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes (v. 30. 6. 1992 – GmS-OGB 1/91) hatte dem widersprochen, da die Berücksichtigung (landesrechtlicher) bauordnungsrechtlicher Vorschriften die Gefahr landesrechtlicher Auflösung des bundesrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriffs begründet.

53) AG Charlottenburg v. 4. 3. 2020 – 213 C 136/19, juris Rz. 23 ff.

herstellende Miete zu erzielen, dass sich der Ansatz des Landesgesetzgebers verbietet, einzig den Mietpreis regulieren zu wollen, ohne sich mit dem ausdifferenzierten Rechtsverhältnis von Vermieter und Mieter auseinandersetzen zu wollen (siehe schon vorstehend unter Ziff. 2.1 zum Vermieter-Mieter-Dilemma). Denn dieser Anspruch des Vermieters stellt den vertraglichen Ausgleich dafür her, dass der Vermieter mit Rücksicht auf das soziale Mietrecht das Dauerschuldverhältnis nicht zum Zweck der Erhöhung der Miete kündigen kann (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB).<sup>54)</sup>

Da das Mietpreisrecht also mit weiteren Regelungsaspekten des Mietvertrages vertragsimmanent verknüpft ist, ist es rechtlich schlicht unmöglich, das Mietpreisrecht isoliert zu regulieren, ohne nicht zugleich ausgestaltend in das Mietvertragsverhältnis einzugreifen. Wenn das MietenWoG Bln dem Vermieter das Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB nimmt, nimmt es ihm zugleich den vertragsimmanenten Ausgleich für die Kündigungsbeschränkungen und greift selbstverständlich tiefgreifend in das Vertragsverhältnis ein. Das Mietpreisrecht kann wegen seiner vielfältigen Verknüpfungen zu weiteren Regelungsaspekten des Mietvertrages und wegen der zentralen Bedeutung des Mietpreises für das Interessen- und Vertragsverhältnis von Mieter und Vermieter naturgemäß nicht selbstständig und unabhängig vom BGB-Mietrecht stehen. Da der Landesgesetzgeber aber anerkennt, nicht in das Vertragsverhältnis eingreifen zu dürfen, müsste er folgerichtig auch einsehen, mit dem Mietendeckel ohne Verstoß gegen die verfassungsrechtliche Kompetenzordnung überhaupt nicht Miet(preis)-recht regulieren zu können.

## 2.3 Die ökologische Dimension

### 2.3.1 Mietendeckel und Klimaschutz

Zur ökologischen Dimension war anfangs der Versuch einer konsistenten Gesetzgebung zu erkennen: „*Mieterschutz und Klimaschutz müssen Hand in Hand gehen.*“ So hieß es im Beschluss des Berliner Senats zu den Eckpunkten für ein Berliner Mietengesetz vom 18. 6. 2019 (Ziffer D.5.). Herausgekommen ist die Weigerung, grundlegende Sanierungen und Modernisierungen aus dem Anwendungsbereich des MietenWoG Bln herauszunehmen und der Verweis des investierungswilligen Eigentümers auf den im Einzelfall wenig ressourceneffizienten Abriss und Neubau trotz etwa erhaltenswerter Rohbaubsubstanz zur Begründung eines Ausnahmefalles (oben I 2). Zudem ist das MietenWoG Bln durch die strenge landesrechtliche Regulierung von Modernisierungumlagen geprägt (oben I 3.3), trotz des Umstandes, dass die kollidierende Vorschrift des § 559 BGB aus wohnungs-, wirtschafts- und umweltpolitischen Gründen bundesrechtlich den Zweck verfolgt, die Modernisierung vorhandenen alten Wohnbestands zu fördern und zu diesem Zweck damit zusammenhängenden Kosten (*unabhängig* von der Art und Weise der rechtlichen Umsetzung) bundesrechtlich privilegiert.<sup>55)</sup> Im Übrigen bleibt es bei einem vagen Versprechen, verstärkt Förderprogramme aufzulegen.<sup>56)</sup>

Tatsächlich gibt es sogar Stimmen, die das MietenWoG Bln mit dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes versuchen zu rechtfertigen: Ein arbeitsplatznahes Wohnen vermeide Pendeln und

diene daher dem Klimaschutz.<sup>57)</sup> Diese Behauptung greift schon deshalb zu kurz, weil es im Rahmen eines Gesetzes für den Gebäudesektor untunlich ist, sich zur Rechtfertigung unbelegt aus dem Mobilitätssektor zu bedienen, den Gebäudesektor aber gänzlich auszublenden. Richtigerweise kommt dem Gebäudesektor bezogen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung eine zentrale und nach allen Studien und Regulierungen eigenständige Bedeutung mit weitreichenden Herausforderungen zu:

- Nach § 4 i. V. m. den Anlagen 1 und 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes gelten enorme CO<sub>2</sub>-Einsparvorgaben für den Gebäudesektor allein bis 2030, weiter konkretisiert im Klimaschutzplan 2050, im Klimaschutzprogramm 2030 und z. B. in dem Masterplan Ladeinfrastruktur sowie der Energieeffizienzstrategie 2050 der Bundesregierung. Ob in Form des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) oder des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG), der Bundesgesetzgeber wird in absehbarer Zeit die entsprechende Klimaschutzregulierung für den Gebäudesektor mit weiteren Änderungen auch des bundesgesetzlichen Mietrechts aller Voraussicht nach weiter vorantreiben.
- Auch das Pariser Klimaschutzübereinkommen von 2015 und die europäischen Energie- und Klimaziele fordern eine Dekarbonisierung und Renovierung des Gebäudebestandes.<sup>58)</sup> Der europäische „Green Deal“ der Europäischen Kommission<sup>59)</sup> und ebenso deren Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft<sup>60)</sup> sprechen von einer ebenso dringend erforderlichen wie geplanten Initiative „Renovierungswelle“ für öffentliche und private Gebäude. Der Investitionsplan der Europäischen Kommission für den europäischen „Green Deal“<sup>61)</sup> bringt es auf den Punkt: Der Übergang zu einer klimaneutralen, klimaresistenten und ökologisch nachhaltigen Wirtschaft erfordert erhebliche Investitionen, wobei zur Erreichung der derzeitigen Klima- und Energieziele von den einzelnen Sektoren der durchschnittliche Investitionsbedarf bei der Renovierung von Gebäuden am höchsten ist: „*Diese Investitionsströme müssten auf Dauer aufrechterhalten werden.*“
- Das Land Berlin selbst hat zwischenzeitlich sogar eine Klimanotlage anerkannt<sup>62)</sup> und dabei festgestellt, dass es zusätzlicher Anstrengungen zugunsten des Klimaschutzes (und

54) BGH v. 17. 4. 2019 – VIII ZR 33/18, Rz. 26; BGH v. 24. 10. 2018 – VIII ZR 52/18, Rz. 15; BGH v. 17. 10. 2018 – VIII ZR 94/17, ZfR 2019, 36 (LS), Rz. 49. Siehe auch LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19.

55) BGH v. 18. 7. 2007 – VIII ZR 285/06, ZfR 2008, 680 (m. Anm. Fabisch, S. 682).

56) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 3. Im Eckpunktepapier des Senats vom 18. 6. 2019 hieß es noch: „Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sind Vorschläge für ökologisch und sozial innovative Sanierungsmodelle zu berücksichtigen und eine etwaige Neujustierung und Weiterentwicklung von flankierenden Fördermitteln für die sozial-ökologische Sanierung von Gebäuden und Quartieren.“

57) Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid (Fußn. 41), S. 10.

58) Siehe nur die EMPFEHLUNG (EU) 2019/1019 DER KOMMISSION vom 7. 6. 2019 zur Modernisierung von Gebäuden.

59) Mitteilung COM(2019) 640 final, S. 11 f.

60) Mitteilung COM(2020) 98 final, S. 12 f.

61) Mitteilung COM(2020) 21 final, S. 3.

62) Einerseits mit Beschluss des Berliner Senats vom 10. 12. 2019 und andererseits durch die Annahme der Entschließung zum Klimanotstand durch das Abgeordnetenhaus am 30. 1. 2020.



der Klimaanpassung) bedarf.<sup>63)</sup> Schon im BEK2030 hatte Berlin die Unumgänglichkeit der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands einschließlich Sanierungsrate der Gebäudehülle und Sanierungstiefe hervorgehoben (siehe schon unter II 2).

Wenn also eigentlich europa-, bundes- und berlinweit Konsens besteht über die Erforderlichkeit verstärkter Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung mit dem Schwerpunkt einer erhöhten Sanierungsrate und Sanierungstiefe im Bestand, stellt sich die Frage, wieso man im Zusammenhang mit dem MietenWoG Bln Aussagen dazu, wie im Gebäudesektor die Klimaschutzziele unter dem MietenWoG Bln erreicht werden sollen, vergeblich sucht. „Klimanotlage“ im Hinblick auf den Klimaschutz einerseits und „Gefahr für den sozialen Frieden“ im Hinblick auf den Mietendeckel andererseits sind starke Worte. Die Antwort fällt dafür umso schwächer aus.

### 2.3.2 Gesetzesfolgen- bzw. Klimafolgenabschätzung

Man hätte Antworten des Berliner Senats und des Landesgesetzgebers erwarten können und müssen. Denn mit den Beschlüssen von Senat und Abgeordnetenhaus zum Klimanotstand wird ausgerechnet das gefordert: Dass sämtliche Entscheidungen des Senats gezielt auf die Auswirkungen auf den Klimaschutz überprüft werden. Bereits im Juni 2019 waren es ausgerechnet die für den Mietendeckel mitverantwortlichen GRÜNEN, die auf Bundesebene im Bundestag den Antrag eingebracht hatten, eine Klimabilanz in Gesetzesfolgenabschätzungen aufzunehmen und eine CO<sub>2</sub>-Bremse einzuführen.<sup>64)</sup> Ausgerechnet das MietenWoG Bln aber enthält keine solchen Gesetzesfolgen- bzw. Klimafolgenabschätzungen.

Das ist kaum verständlich. Staatliche Markteingriffe bei den Wohnkosten können für die Klimaschutzziele des Gebäudesektors kontraproduktiv sein.<sup>65)</sup> Sie können zwar auf der anderen Seite Mieter vor übermäßiger Belastung schützen und damit die Akzeptanz von Klimaschutz insgesamt befördern, sie müssen sich aber ihrerseits den spezifischen Herausforderung stellen, die sich aus dem Ausgleich von Klimaschutz und bezahlbarem Bauen und Wohnen ergibt.<sup>66)</sup> Die Vielzahl und Heterogenität der Gebäudeeigentümer, Nutzer und Mieter im Gebäudesektor stellt eine solche Herausforderung dar, mit der das „Gieskannenprinzip“ des MietenWoG Bln kaum vereinbar ist. Aus sozialen Gründen ist zu gewährleisten, dass sich alle Bevölkerungsschichten sanierte Wohnungen leisten können,<sup>67)</sup> nicht dagegen, die Sanierung von Wohnraum zu verhindern oder zu erschweren. Das MietenWoG Bln begründet die Gefahr, dass die erforderliche und geforderte Sanierungsrate und Sanierungstiefe schon nicht erreicht wird.

### 2.3.3 Angemessener Wohnraum

Die Kritik am MietenWoG Bln setzt auf der ökologischen Ebene aber nicht erst bei einer Gesetzesfolgen- bzw. Klimafolgenabschätzung an. Vielmehr muss die Kritik am Mietendeckel aus ökologischer Sicht schon am Ausgangspunkt der Rechtsfigur ansetzen. Entsprechend dem Ansatz des „Gründungsgutachtens“ von Mayer/Artz (siehe oben II 2.1) stützt sich der

Landesgesetzgeber auf Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin, eine Norm, die es vergleichbar auch in anderen Landesverfassungen gibt.<sup>68)</sup> *„Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“* Wer sich hierauf beruft, muss natürlich auch weiterlesen. Art. 31 Abs. 1 der Verfassung von Berlin: *„Die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen stehen unter dem besonderen Schutz des Landes.“* Im Zusammenhang mit dem Mietendeckel fällt nicht nur auf, dass letztere Schutznorm außer Acht gelassen wird. Auch wird der Begriff des angemessenen Wohnraums in Art. 28 Abs. 1 auf ein reines Preisargument reduziert. Das greift zu kurz. Denn angemessener Wohnraum ist mehr als preisgünstiger Wohnraum.

Gerade bei der Deutung solcher Begriffe wie „angemessener Wohnraum“ zeigt sich die Gefahr einer verkürzten Diskussion, in welcher Billigbauten oder auch unsanierte Gebäude als die Lösung angepriesen und die sozialen Belange gegen die ökologischen Belange ausgespielt werden und damit sowohl ökologische wie auch ökonomische Risiken begründet und Gefahren für die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Bau- und Immobilienbranche in Kauf genommen werden. Dies aufgreifend hat besonders eindrücklich die Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau) aufgezeigt, dass nachhaltige bauliche Entwicklung und soziale Gerechtigkeit keine Gegensätze sind, sondern sich gegenseitig bedingen, und Handlungsempfehlungen zu drei Schwerpunkten erarbeitet:<sup>69)</sup> (1.) *Masse und Klasse – neuer Wohnraum soll zukunftsfähig sein.* (2.) *Energieeffizient und erneuerbar – das Gebäude soll zukunftsfähig sein.* (3.) *Verdichtung und Wohnqualität – die Stadt soll zukunftsfähig sein.*

Eine verkürzte Diskussion droht aber auch dann, wenn man die nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestandes auf Energie-

63) Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2236-1.

64) BT-Drucks. 19/11153. Gefordert wurde die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bremse bei der Bundesgesetzgebung, indem etwa Regelungsentwürfe auf zu erwartende Treibhausgasemissionen hin geprüft werden. *„Denn nur wenn Klimaschutz als Querschnittsthema gedacht und angepackt wird, ist es uns noch möglich, die Klimakrise in den Griff zu bekommen. Entsprechend ist es notwendig, den Klimaschutz auch im Gesetzgebungswesen zu verankern, indem die Prüfung der Klimawirkung von Gesetzen verbindlich gemacht und die Feststellungen in Einklang mit den Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaabkommen gebracht werden.“*

65) Siehe nur Klimaschutzprogramm der Bundesregierung 2030, S. 40.

66) Ausführlich Klimaschutzprogramm der Bundesregierung 2030, S. 40. Nach dem „Green Deal“ der Europäischen Kommission (Mitteilung COM(2019) 640 final, S. 11 f.) stellt die Steigerung der Renovierungsquoten zwar eine Herausforderung dar, können Renovierungen u. a. aber auch Energiekosten senken und Energiearmut verringern.

67) Klimaschutzprogramm der Bundesregierung 2030, S. 40.

68) Vgl. nur Abgeordnetenhaus Drucks. 18/2347, S. 15. Selbstverständlich kann die Landesverfassung nicht zur Begründung einer Landeszuständigkeit herangezogen werden, da sich nach Art. 70 GG die Abgrenzung zur Bundeszuständigkeit ausschließlich aus dem Grundgesetz ergibt („dieses Grundgesetz“ bzw. „dieses Grundgesetzes“). Vgl. auch LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19, das zur abweichenden Ansicht von Mayer/Artz festhält, sie entbehre jeder verfassungsrechtlichen Grundlage; in diesem Sinne auch Papier (Fußn. 26), Gutachten September 2019, S. 14: *„Landesverfassungsrecht kann die grundgesetzliche Kompetenzzuteilung weder sprengen noch zu deren Auslegung etwas beitragen. Dies ist evident und bedarf keiner weiteren juristischen Begründung.“* Siehe auch BGH v. 9. 1. 2020 – V ZB 98/19, Rz. 15: Auch eine Landesverfassung kann selbst einfaches Bundesrecht nicht ändern (zur GBO).

69) Positionspapier der Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau), Was tun im Wohnungsbau? Handlungsempfehlungen für den nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, 2019, S. 5.

einsparung und Klimaschutz reduziert. Denn Nachhaltigkeit ist komplizierter.<sup>70)</sup> Hierzu gehört insbesondere auch die Adaption des Klimawandels, die Klimaanpassung bzw. Klimaresilienz.<sup>71)</sup> Bereits der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Climate Risk Toolkit vom März 2015 hatte festgestellt, dass die Auswirkungen des Klimawandels auf Immobilien bei unterlassener Nachrüstung enorm sein können, wobei insbesondere Deutschland von klimabedingten Mehrkosten bei Energieverbrauch und Betriebskosten betroffen sein soll.<sup>72)</sup> Nach der 92. Umweltministerkonferenz vom 10. 5. 2019 soll die Klimawandelanpassung als Belang der Bauleitplanung gestärkt werden. Wassersensibles und klimaangepasstes Bauen muss zum Standard werden, so eine Forderung. Die KNBau fordert etwa, die Sicherung des thermischen Komforts im Sommer und Winter sowie der Widerstandsfähigkeit der Gebäudehülle im Zusammenhang mit bereits eintretenden Folgen des Klimawandels zusätzlich zu berücksichtigen.<sup>73)</sup> Hierzu gehört aber auch die Optimierung von gesundheits-, sicherheits-, nutzwert- und behaglichkeitsfördernden Aspekten, die zu hochwertigen Nutzungsbedingungen, einem hohen Nutzkomfort und zu einer Erhöhung der Lebensqualität der Nutzer führen, die Gewährleistung von Funktionalität und schließlich die Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität.<sup>74)</sup> Dies sind wiederum soziale, sozio-kulturelle und funktionale Qualitäten und Gesichtspunkte, die im ureigenen Interesse der Mieter liegen und Eingang finden müssen in das Verständnis von dem, was „angemessener Wohnraum“ ist.

### 2.3.4 Ein Blick in das Energiewendegesetz und die Regelungsinstrumente

Bleibt auf der ökologischen Ebene nochmals ein Blick in das Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln), das im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum MietenWoG Bln keine wesentliche Rolle spielte, obwohl dort nicht nur der Klimaschutz (§ 3), sondern ausdrücklich auch die Anpassung an den Klimawandel (§ 12) vorgegeben ist. Insbesondere aber wirft das EWG Bln zwei weitere Fragen gegenüber dem MietenWoG Bln auf. Zum einen fällt § 3 Abs. 3 EWG Bln ins Auge, wonach Folgeregelungen des EWG Bln nicht zu Bruttowarmmietzinserhöhungen führen dürfen, jedoch mit einer wichtigen Ausnahme: „Andere Bestimmungen, insbesondere bundesgesetzliche, bleiben hiervon unberührt.“ Der Landesgesetzgeber erkennt damit letztlich bis heute unverändert an, was er im MietenWoG Bln leugnet: Dass er im Rahmen des Mietpreisrechts keine Befugnis hat, bundesgesetzliche Bestimmungen zu „berühren“.

Zum anderen fällt § 10 EWG Bln ins Auge, wonach der Senat von Berlin auf den Abschluss von Klimaschutzvereinbarungen hinwirkt, insbesondere aber nicht ausschließlich bezogen auf bestimmte Unternehmen und Einrichtungen. Ein solches vertragliches Steuerungsinstrument findet auch an anderen Stellen seine Bestätigung. Nach dem Umsetzungskonzept des Landes Berlin zum Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm vom 28. 8. 2018 versteht sich Klimaschutz als Gemeinschaftsaufgabe mit einem breiten Akteursspektrum.<sup>75)</sup> Folglich sind nach dem BEK2030 zur Nutzung von Synergien und zur Minderung von Zielkonflikten vor allem vertragliche Lösungen

zu suchen,<sup>76)</sup> etwa auch durch Klimaschutz- und Modernisierungsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen.<sup>77)</sup>

Im Rahmen des MietenWoG Bln sind vertragliche Steuerungsinstrumente zwar als Ausnahme in § 1 Nr. 2 möglich, soweit „Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden“. Wer aber sonst Klimaschutz- oder Modernisierungsvereinbarungen abschließen möchte, ohne Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch zu nehmen, sieht sich mit zwingenden Normbefehlen und Bußgeldsanktionen, mit Verbotsnormen und Nichtigkeitsfolgen und mit privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakten ohne Berücksichtigung und sogar unter Verdrängung von vertraglichen Lösungen konfrontiert. Man kann sich bereits fragen, wieso das Kriterium der Gewährung von finanziellen Mitteln aus öffentlichen Haushalten eine dem Ziel des Mietendeckels und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung von nicht durch öffentliche Mittel begünstigte Akteure angemessene Differenzierung darstellen soll. Insbesondere aber stellt sich die Frage nach dem Widerspruch einerseits von Kooperation und Konsens der vertraglichen Steuerungsinstrumente und andererseits von Subordination durch Befehl und Zwang des MietenWoG Bln.

Es war ein solcher Widerspruch von Regelungsinstrumenten, der Widerspruch des Kooperationskonzepts zu verbindlichen Anordnungen, Ge- und Verboten, der den Ausgangspunkt der Rechtsprechung des BVerfG zum Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung bildete.<sup>78)</sup> Der Ausgangspunkt stammt aus dem Umweltrecht und soll daher auf der ökologischen Ebene erläutert werden. Der Widerspruch in den Regelungsinstrumenten resultiert nach dem BVerfG daraus, dass Ge- und Verbote die Offenheit, Gegenseitigkeit und Nachhaltigkeit

70) Siehe nur Positionspapier der KNBau (Fußn. 69), S. 6. Siehe auch schon UNEP FI Property Working Group, Sustainability Metrics, 2014, S. 6: „Sustainability is complex, and it is time to get away from a call for simple solutions and to integrate the value of complexity.“; Bickert, ZfR 2015, 233, 240.

71) Siehe etwa § 3 (Klimaschutz) und § 12 (Anpassung an den Klimawandel) des Berliner Energiewendegesetzes (EWG Bln). Siehe auch den Vorschlag der Europäischen Kommission für ein Europäisches Klimagesetz (COM(2020) 80 final): Art. 2 (Ziel der Klimaneutralität) und Art. 4 (Anpassung an den Klimawandel).

72) Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sah in seiner Studie Klimaangepasstes Bauen bei Gebäuden, 2015, ein Großteil der wetterbedingten Schadenssummen bei Bauobjekten in den Mängeln (1.) ungenügende Beachtung der technischen Regelwerke, (2.) fehlende Anpassung an deren aktuellen Stand der Technik, (3.) mangelhafte Bauausführung und (4.) fehlende Wartung und Instandsetzung begründet. Weitere Studien des Instituts zum Thema sind derzeit in Arbeit.

73) Positionspapier der KNBau (Fußn. 69), S. 6.

74) Das Positionspapier der KNBau (Fußn. 69), S. 6, nennt noch: Sicherung der Instandhaltungs-, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit zur Verlangsamung und Schließung von Stoffkreisläufen; Bereitstellung einer angemessenen Anzahl seniorengerechter, barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen als Reaktion auf den demografischen Wandel; Vermeidung von Risiken für die Gesundheit von Bewohnerinnen und Bewohnern und Anwohnerinnen und Anwohnern sowie für die lokale Umwelt; Sicherstellung einer angemessenen gestalterischen und städtebaulichen Qualität als Beitrag zur Gestaltung der gebauten Umwelt; Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, u. a. durch eine lebenszyklusbegleitende Objektdokumentation; Entwicklung von Grundrisslösungen, die eine Suffizienz-Strategie unterstützen.

75) Umsetzungskonzept BEK2030, S. 7.

76) BEK2030, S. 10.

77) BEK2030, S. 73; siehe auch das Umsetzungskonzept BEK2030, S. 53.

78) BVerfG v. 7. 5. 1998 – 2 BvR 1876/91, 2 BvR 1083/92 u. a.; BVerfG v. 7. 5. 1998 – 2 BvR 1991/95 u. 2004/95. Siehe auch: BVerwG v. 14. 9. 2017 – BVerwG 4 CN 6.16: „Das Rechtsstaatsprinzip verpflichtet alle Recht setzenden Organe des Bundes und der Länder, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, welche die Rechtsordnung widersprüchlich machen.“

der Kooperation beseitigen und es daher mit dem Kooperationskonzept nicht vereinbar ist, wenn der Kooperationspartner seinen Sachverstand, seine technischen und ökonomischen Kenntnisse und seine umweltrechtlich nutzbare Organisationskraft nicht mehr allein nach Maßgabe des Umweltrechts nutzt. Den Normadressaten dürfen nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen. Das gilt namentlich für das Verhältnis zwischen den Regelungen unterschiedlicher Normgeber (etwa Bund und Land), erst recht aber für unterschiedliche oder gar widersprüchliche Regelungen desselben Normgebers.

Das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung ist ein zentraler Kritikpunkt an dem MietenWoG Bln im Hinblick auf dessen Widerspruch zum BGB-Mietrecht (siehe hierzu schon 2.1, 2.2).<sup>79)</sup> Vergleichbar kann aber auf Landesebene zumindest im Hinblick auf den Klimaschutz auch ein Widerspruch in den Regelungsinstrumenten festgestellt werden. Das MietenWoG Bln ist geeignet, dem Instrument der Klimaschutz- und Modernisierungsvereinbarungen entgegen BEK2030 und EWG Bln und ohne erkennbaren sachlichen Grund einen zentralen Anwendungsbereich zu nehmen. Man kann in diesem Zusammenhang nicht nur das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung heranziehen, sondern auch das Gebot einer folgerichtigen Ausgestaltung: Der Gleichheitssatz, das Rechtsstaatsprinzip und die bundesstaatliche Pflicht gegenseitiger Rücksichtnahme verlangen nach einer Rechtsordnung, die den Adressaten nicht mit gegenläufigen Regelungen konfrontiert und dem Rechtsbetroffenen nicht Unvereinbarkeiten zumutet.<sup>80)</sup> Während der Gleichheitssatz mit dem sachlichen Grund Rationalität, Sachlichkeit, Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit bezogen auf die Regelung des Sachbereichs verlangt, drängt das Gebot der Folgerichtigkeit auf Logik im Recht, nimmt den Gesetzgeber beim Wort, erwartet Überzeugungskraft und Vertrauenswürdigkeit.<sup>81)</sup> Dies wird nachfolgend unter 2.4 auf der sozialen Ebene noch zu vertiefen sein.

## 2.4 Die soziale Dimension

Zweifellos hat der Gesetzgeber des MietenWoG Bln bereits mit seiner „Gefährdung des sozialen Friedens“-Rhetorik deutlich gemacht, dass es ihm um die soziale Dimension geht. Doch selbst auf dieser Ebene zeigen sich nicht unerhebliche Unstimmigkeiten. Wie schon auf der ökologischen Ebene (2.3) zeigt sich auch hier ein Widerspruch im Regelungsinstrument: Die Subordination durch Befehl und Zwang des MietenWoG Bln steht im Widerspruch zum Konzept von Kooperation und Konsens, wie es etwa im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 des Landes Berlin (StEP Wohnen 2030, vom Senat beschlossen am 20. 8. 2019), also noch nach dem Beschluss des Senats zum Mietendeckel vom 18. 6. 2019, zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus zeigt sich ein Widerspruch in der Rolle bestimmter Wohnungsmarktteilnehmer.

Der StEP Wohnen 2030 selbst definiert nach seinem Selbstverständnis zentrale Leitlinien für die Stadtentwicklung in ganz Berlin und erfasst insbesondere auch die Sicherung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnangebote im Bestand. Nach § 4 Abs. 1 AGBauGB hat Stadtentwicklungsplanung grundsätz-

lich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen und bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Plangeber kann sich „nur mit einer die Abwägungsgrundsätze beachtenden Entscheidung über die Stadtentwicklungsplanung hinwegsetzen“.<sup>82)</sup> Die Stadtentwicklungsplanung erhält folglich über § 1 Abs. 7 BauGB auch formelle Bindungswirkung nach außen und lässt jedenfalls zeitgleiche Regelungswidersprüche, da abwägungsfehlerhaft, nicht zu.

Die Widersprüchlichkeit folgt zum einen daraus, dass nach dem StEP Wohnen 2030 bestimmte gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktteilnehmer als Partner, Garanten und zentrale Akteure zur Lösung der Mieten- und Wohnraumfrage anerkannt werden,<sup>83)</sup> dass diese Akteure im Rahmen des MietenWoG Bln dagegen nach dem Begründungsansatz des Gesetzgebers unterschiedslos als Störer einer öffentlich-rechtlich abzuwehrenden Gefahr sozialer Verwerfungen und gar der Gefahr für den sozialen Frieden in der Stadt behandelt werden.<sup>84)</sup> Zum anderen sieht der StEP Wohnen 2030 Bündnisse, Dialoge, Verträge und Kooperationen mit den vorgenannten Akteuren als wichtige Instrumente zur Aktivierung der Wohnungsbaupotentialien, zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums sowie zur strategischen Zukunftssicherung Wohnen vor,<sup>85)</sup> das MietenWoG Bln dagegen setzt auf zwingende Normbefehle und ordnungsrechtliche Bußgelder, auf Verbotsnormen mit Nichtigkeitsfolgen und auf privatrechtsgestaltende (Gefahrenabwehr-)Verfügungen.

Solche Widersprüche sind vorliegend besonders problematisch, da der Mietendeckel als nur vorübergehender Noteingriff begründet wird. Ein solcher darf aber nicht im Widerspruch stehen zu dem, was auch nach der Vorstellung des Gesetzgebers eigentlich und vorrangig der nachhaltigen Lösung der Mieten- und Wohnraumfrage dienen soll und muss: Das Gesamt-

79) Siehe schon oben unter 2.2.1 zum Gutachten des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Fußn. 26. Siehe auch: *Papier* (Fußn. 26), Gutachten September 2019, S. 9, mit Verweis auf BVerfGE 98, 265, 301; BVerfGE 98, 83, 97 und BVerfGE 98, 106, 118; *Battis* (Fußn. 26), S. 13 f., 18 f. Siehe auch: LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19.

80) Vgl. nur *Maunz/Dürig*, GG, Stand: 87. Erg.-Lfg., März 2019, Art. 3 Abs. 1 GG, Rz. 405.

81) Vgl. nur *Maunz/Dürig* (Fußn. 80), Art. 3 Abs. 1 GG, Rz. 406.

82) OVG Berlin-Brandenburg v. 18. 12. 2014 – OVG 2 A 3.13; s. a. OVG Berlin-Brandenburg v. 20. 4. 2016 – OVG 2 A 1.14.

83) So will das Land Berlin im Rahmen des Wohnungsneubaus und der Sicherung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnangebote im Bestand verstärkt auf Genossenschaften, gemeinwohlorientierte sowie alle weiteren Akteure zugehen, die Berlin bei der Schaffung bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnens unterstützen (StEP Wohnen 2030, S. 20). Insbesondere werden städtische Wohnungsbau-Gesellschaften, Genossenschaften, soziale und karitative Einrichtungen, Private im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und andere gemeinwohlorientierte Träger als Partner des Landes Berlin, als zentrale Akteure und gar als Garanten für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsbau in Berlin hervorgehoben (StEP Wohnen 2030, S. 8, 60, 61). Gerade die Wohnungsgenossenschaften sollen als wichtige gemeinwohlorientierte Partner noch stärker unterstützt werden und der Dialog mit ihnen soll intensiviert werden (StEP Wohnen 2030, S. 65, 73).

84) Nach § 1 Nr. 5 MietenWoG Bln sind nur Träger der Wohlfahrtspflege ausgenommen. Der weitere Ausnahmefall in § 1 Nr. 2 MietenWoG Bln greift mit seiner öffentlichen Förderung in Verbindung mit einer Mietpreisbindung nur einen einzigen Unterfall der Gemeinwohlorientierung im Sinne der Definition des StEP Wohnen 2030 (S. 17) auf. Es ist kein sachlicher Grund erkennbar, weshalb nicht die weiteren Fallgruppen einer Gemeinwohlorientierung im Sinne der Definition des StEP Wohnen 2030 (S. 17) als Ausnahme vorgesehen sind.

85) StEP Wohnen 2030, S. 61, 63, 65, 70, 73 ff.

konzept, für den die Stadtentwicklungsplanung zumindest nach dem Willen des Landes Grundlagen und Leitlinien vorgibt. Folglich wurde im Rahmen des Mietendeckels unter Verweis auf die verfassungsrechtlichen Anforderungen schon früh ein stimmiges und konsistentes Gesamtkonzept eingefordert und u. a. die Eignung/Verhältnismäßigkeit des Gesetzesvorhabens, seine Begründung und Datenlage in Frage gestellt.<sup>86)</sup>

Auch hier mag man wiederum das Gebot einer folgerichtigen Ausgestaltung heranziehen: Die gesetzliche Ausgestaltung muss konsistent sein zu den grundlegend aufgestellten Leitprinzipien und Grundsätzen. Das Folgerichtigkeitsgebot richtet den Blick auf das Binnensystem des Rechts, fordert die Stimmigkeit dieses Rechts im Verhältnis von rechtlichem Grundsatz und seiner gesetzlichen Ausführung.<sup>87)</sup> Folgerichtigkeit gewährleistet Gleichheit in der gesetzten Ordnung, verlangt Konsequenz, Stetigkeit, Widerspruchsfreiheit für den Rechtssatz, der in das jeweilige Teilrechtsgebiet und in die Gesamtrechtsordnung eingefügt werden muss.<sup>88)</sup> „Trifft der Gesetzgeber eine über den Einzelstatbestand hinauswirkende Leitentscheidung, muss er an dieser Vorgabe für die Dauer ihrer Geltung festhalten und sich daran messen lassen. Dieses Folgerichtigkeitsgebot gilt für jede Gesetzgebung. Es hat seinen Geltungsgrund im Gleichheitssatz, seinen Ursprung im Rechtsstaatsprinzip und im Bundesstaatsprinzip.“<sup>89)</sup>

Wie schon auf der ökologischen Ebene anhand des § 3 Abs. 3 EWG Bln (2.3.4) zeigt sich schließlich auch auf der sozialen Ebene, wie ungesichert die Aussage des Berliner Senats und Landesgesetzgebers ist, das Land dürfe neben bzw. im Widerspruch zu dem BGB-Bundesgesetzgeber Mietpreisrecht regeln (s. o. 2.1). So formuliert der StEP Wohnen 2030, vom Berliner Senat am 20. 8. 2019 und damit noch nach dem Eckpunktepapier zum Mietendeckel vom 18. 6. 2019 beschlossen, Erstaunliches zum Mietpreisrecht (S. 79): „Das Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen wird bundeseinheitlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Änderungen müssen daher vom Deutschen Bundestag beschlossen werden. Das Land Berlin nutzt bereits alle bestehenden Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes durch Umsetzung der Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch.“ Auch nach der Vorstellung des Berliner Senats kann demnach festgehalten werden: Das Mietrecht wird bundeseinheitlich mit alleiniger Zuständigkeit des Deutschen Bundestages geregelt, das Land Berlin hat neben den bereits ausgeübten Länderermächtigungen zur Bestimmung der örtlichen Anwendbarkeit von Kappungsgrenze und Mietpreisbremse<sup>90)</sup> keine weitergehenden Möglichkeiten zur Mietrechtsregulierung. Folglich hatte das Land Berlin auch in der Vergangenheit wiederholt den ihm offenstehenden Weg beschritten: Über den Bundesrat Vorschläge in den Bundestag einbringen. Und folglich ist jedes Bundesland, selbst bei Erlass einer Mietpreisbegrenzungs-VO, an den Vorrang nachhaltigerer Maßnahmen der Wohnungsmarktförderung gebunden.<sup>91)</sup> Hierzu gehört der (soziale und private) Wohnungsbau – nicht eine landeseigene Mietpreisregulierung.

### III. Fazit

Die Mieten- und Wohnraumfrage kann nicht ohne Lösung des „Vermieter-Mieter-Dilemmas“ gelöst werden. Eine nachhaltige Lösung kommt nicht umhin, die sozialen, die ökologischen und die ökonomischen Aspekte zu berücksichtigen und diese zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Der Berliner Mietendeckel nimmt sich das Recht heraus, durch isolierte Mietpreisregulierung in das Vermieter-Mieter-Verhältnis einzugreifen, verweigert sich aber einem fairen Ausgleich zwischen den Interessen der beiden Vertragspartner Mieter und Vermieter. Er malt das Bild einer öffentlich-rechtlich abzuwehrenden Gefahr für den sozialen Frieden, lässt aber eine hinreichende Auseinandersetzung mit ökonomischen und ökologischen und letztlich auch mit sozialen Aspekten vermissen. In der Folge reduziert er das Ziel der Bereitstellung angemessenen Wohnraums auf ein reines Preisargument und verkennet, dass angemessener Wohnraum unter ökologischen, sozialen und ökonomischen Gesichtspunkten mehr ist als preisgünstiger Wohnraum.

Der Mietendeckel ist, wie es jede landesrechtliche Mietpreisregulierung wäre, konfrontiert mit dem Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung sowie mit dem Gebot einer folgerichtigen Gesetzesausgestaltung. Diese Gebote sind nicht reduziert auf das Verhältnis von Bundesrecht zu Landesrecht oder auf die inhaltliche Vereinbarkeit landesrechtlicher Mietpreisregulierung mit dem BGB. Es geht auch um die Widerspruchsfreiheit und Folgerichtigkeit von Landesrecht selbst. Es geht zudem um ein bundes- wie landesrechtlich stimmiges und konsistentes Gesamtkonzept, das die Wohnraum- und Mietenfrage nicht in Widerspruch setzt zu den europa-, bundes- wie landesrechtlichen Herausforderungen und Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Gebäudesektor und das auch im Hinblick auf die Art der Regelungsinstrumente und der Rolle bestimmter Marktteilnehmer im heterogenen Gebäudesektor widerspruchsfrei und folgerichtig ist.

86) So insbesondere auch das für die Senatskanzlei von Berlin erstellte Rechtsgutachten von Battis (Fußn. 26).

87) Maunz/Dürig (Fußn. 80), Art. 3 Abs. 1 GG, Rz. 404, 405, 407.

88) Maunz/Dürig (Fußn. 80), Art. 3 Abs. 1 GG, Rz. 406.

89) Maunz/Dürig (Fußn. 80), Art. 3 Abs. 1 GG, Rz. 408.

90) Abwegig und vom Landesgesetzgeber auch nicht aufgegriffen: Der Rückgriff von Mayer/Artz (Fußn. 36), S. 34 f., auf die Verordnungsermächtigung des BGB zur Mietpreisbremse. Siehe hierzu auch LG Berlin v. 12. 3. 2020 – 67 S 274/19 und Papier (Fußn. 26), Gutachten September 2019, S. 14 ff. A. A. Kingreen (Fußn. 41, S. 14 ff., 18), der aber übersieht, was das BVerfG (Fußn. 44, Rz. 111-113, 115), zu § 556d Abs. 2 BGB entschieden hat: Der Bundesgesetzgeber hat auch bzgl. des „Ob“ von seiner Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch gemacht und die Länder gebunden.

91) BVerfG (Fußn. 44), Rz. 118.