

<b>Gericht:</b>	BVerfG
<b>Aktenzeichen:</b>	1 BvQ 15/20
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	
	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2020, 97-98
<b>Normen:</b>	§ 32 BVerfGG, MietenWoG Bln
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2020, 97-98

---

## Titelzeile

### Mietendeckel: Antrag auf vorläufige Aussetzung des Gesetzes

#### Leitsatz

Die vorläufige Aussetzung eines Gesetzes oder von Teilen eines Gesetzes durch einstweilige Anordnung des BVerfG ist nur unter strengen Voraussetzungen möglich. Es bedarf einer Abwägung der Folgen, die eintreten, wenn die einstweilige Anordnung erginge, mit den Folgen, die eintreten, wenn die einstweilige Anordnung nicht erginge. Danach kommt eine vorläufige Aussetzung der bußgeldrechtlichen Regelungen des Mietendeckels nicht in Betracht.

**Das Problem:** Das Land Berlin erlässt das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung des Landes Berlin“ (kurz: Mietendeckel). Mehrere Vermieter von Wohnungen in Berlin stellen beim BVerfG einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen Art. 1 § 3, § 4 i.V.m. §§ 6 und 7, § 5 sowie § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 und § 11 Abs. 2 des Gesetzes. Damit wollen sie erreichen, dass die betreffenden Artikel, die bestimmte Handlungen und Unterlassungen von Vermietern als Ordnungswidrigkeiten einstufen, bis zur Entscheidung des BVerfG über künftige Verfassungsbeschwerden außer Kraft gesetzt werden.

**Die Entscheidung des Gerichts:** Das BVerfG weist den Antrag auf einstweilige Anordnung zurück: Nach § 32 Abs. 1 BVerfGG sei ein Zustand durch einstweilige Anordnung vorläufig zu regeln, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten sei. Sei die Verfassungsbeschwerde von vornherein unzulässig oder offensichtlich unbegründet, dann sei der Antrag auf eine einstweilige Anordnung ohne weiteres zurückzuweisen.

Die beabsichtigte Verfassungsbeschwerde sei indes weder von vornherein unzulässig noch offensichtlich unbegründet. Jedenfalls die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Landes für den Mietendeckel sei als offen zu bezeichnen. Über den Antrag auf einstweilige Anordnung sei deshalb mittels einer Folgenabwägung zu entscheiden. Werde die Aussetzung des Vollzugs eines Gesetzes begehrt, sei dabei ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Insoweit sei von entscheidender Bedeutung, ob die Nachteile irreversibel oder nur sehr erschwert revidierbar seien, um das Aussetzungsinteresse durchschlagen zu lassen.

Erginge die einstweilige Anordnung nicht, erweise sich die Verfassungsbeschwerde später jedoch als begründet, wären die Nachteile, die sich aus der vorläufigen Anwendung der Bußgeldvorschriften ergäben, zwar von besonderem Gewicht. So läge in einer Geldbuße eine nachdrückliche Pflicht-

tenmahnung und eine förmliche Missbilligung der Betroffenen. Auch könnte die Geldbuße i.H.v. bis zu 500.000 € eine empfindliche Belastung darstellen. Demgegenüber wäre allerdings zu berücksichtigen, dass das Gesetz auf Kriterien abstelle, die den Vermietern bereits bekannt seien. Die für den Anwendungsbereich des Gesetzes und für die Berechnung der zulässigen Miethöhe maßgeblichen Umstände hätten schon bislang zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB in den Berliner Mietspiegel Eingang gefunden. Zudem unterläge die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit dem Opportunitätsprinzip; von der Verhängung eines Bußgelds könnte daher insbesondere dann abgesehen werden, wenn erkennbar überforderte Vermieterinnen oder Vermieter tatsächlich nur fahrlässig gehandelt hätten. Schließlich gelte das Verbot des Forderns oder Entgegennehmens einer unzulässigen Miete erst ab dem 23.11.2020, denn die Kappung der Bestandsmieten trete erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft. Vermieter hätten damit Zeit, um sich mit den neuen Vorgaben vertraut zu machen. Es wäre auch nicht erkennbar, dass Vermieter jenseits des sanktionierten Forderns und Entgegennehmens einer unzulässigen Miete daran gehindert wären, sich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes oder Teilen desselben bei Neuvermietungen eine höhere Miete versprechen zu lassen und ihnen deshalb ein irreversibler Schaden entstehen könnte.

Würde dagegen die einstweilige Anordnung erlassen und erwiese sich das Gesetz später als verfassungsgemäß, entfielen die Bußgeldbewehrung. Das ließe zwar die in den §§ 3 ff. MietenWoG Bln geregelten Verbote und Pflichten selbst unberührt. Mieter könnten sich gegen die Verletzung von Auskunftspflichten und gegen überhöhte Miete auch zur Wehr setzen und es wäre ein behördliches Einschreiten möglich. Doch entfielen mit der vorläufigen Außerkraftsetzung der Bußgeldbewehrung der Druck, sich entsprechend dem Gesetz zu verhalten. Es stünde zu befürchten, dass Vermieter sich dann nicht an das Gesetz hielten. Die Wirksamkeit des Gesetzes wäre also deutlich gemindert. Zudem dürften Mieter – und sei es nur aus Unwissenheit – vielfach davon absehen, ihre Rechte zu verfolgen. Auch eine behördliche Durchsetzung der ge-

- 97 -

MietRB 2020, 97-98

- 98 -

setzlichen Pflichten erforderte in Anbetracht von etwa 1,5 Millionen betroffener Wohnungen einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Die Durchsetzbarkeit des Gesetzes litte ohne die Bußgeldbewehrung daher erheblich.

**Konsequenzen für die Praxis** Ein Präjudiz für die Hauptsache ist die Ablehnung einer einstweiligen Anordnung nicht. Zum einen sind die strengen Anforderungen gerade bei der einstweiligen Aussetzung eines Gesetzes zu berücksichtigen. Zum anderen gab es in der Vergangenheit immer wieder Fälle, in denen der Antrag auf einstweilige Anordnung erfolglos, die Hauptsache aber erfolgreich war, vgl. *Graßhoff* in Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, Art. 32 Rz. 153, Fn. 3 (Stand: Juni 2019).

**Beraterhinweis** Mittlerweile hat das LG Berlin v. 12.3.2020 – 67 S 274/19 , BeckRS 2020,3499, im Rahmen einer konkreten Normenkontrolle dem BVerfG die Frage vorgelegt, ob der Mietendeckel wegen fehlender Gesetzgebungskompetenz nichtig ist. In dem zugrunde liegenden Verfahren geht es um die Klage auf Zustimmung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

