



Thomas  
Engelbrecht



Papierlos glücklich?  
Abonnenten loggen sich ein  
unter „Mein Profil“ auf  
[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

## Folgt auf den Mietendeckel die Bundesnotbremse?

Mitte April hat das höchste deutsche Gericht in Karlsruhe den Berliner Mietendeckel – und die damit erzwungene Absenkung von Bestandsmieten – für verfassungswidrig und nichtig erklärt. Wohl selten hat die Immobilienwirtschaft so sehr auf eine Entscheidung gehofft und gewartet, nachdem 284 Bundestagsabgeordnete von CDU und FDP eine sogenannte Normenkontrollklage beim Bundesverfassungsgericht eingereicht hatten. Mit dieser Klage sollte festgestellt werden, ob das Bundesland Berlin über die Kompetenz verfügt, Gesetze zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes zu erlassen. Die Mehrheit der Rechtskundigen war und ist der Meinung, dass allein der Bundesgesetzgeber, mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch unter dem Arm, mietrechtliche Angelegenheiten regulieren kann. Die Verfassungsrichter haben diese Position bestätigt, damit aber keine inhaltliche Wertung vorgenommen.

Ein vergleichbares verfassungsrechtliches Ende wie der Berliner Mietendeckel fand im Spätsommer 2020 auch das Volksbegehren für sechs Jahre Mietenstopp in Bayern. Damals erklärte der Bayerische Verfassungsgerichtshof das Volksbegehren für unzulässig, weil das Land Bayern keine Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht besitze und nicht in Konkurrenz zum Bund treten dürfe.

Nun ist es nicht so, dass diese Urteile höchster Gerichte der politischen Auseinandersetzung um mietrechtliche Positionen den Nährboden ausgedörrt hätten. Das, was wir derzeit im Zuge des Kampfes gegen die Corona-Pandemie erleben, die Installation einer Bundesnotbremse für den Fall hoher Inzidenzen, könnte auf das Mietrecht übertragen werden. Kaum hatten die Richter in Karlsruhe ihr Entscheidung verkündet, hieß es vom Deutschen Mieterbund und aus Teilen der Regierungspartei SPD, nun sei es an der Zeit für einen bundeseinheitlichen Mietendeckel.

Machen wir uns nichts vor, die Forderung bleibt virulent. Es gibt unter den Wählern und Wählerinnen, in einem Land, in dem die Hälfte der Menschen zur Miete wohnt, viel Sympathien für diesen Dirigismus. Und viele Wohnungsmärkte in Ballungsräumen bleiben geprägt von Knappheit und steigenden Preisen. Ob die Noch-Regierungsparteien CDU und CSU in Zukunft die Stärke aufbringen werden, im Sinne der Eigentümer zu handeln, erscheint nach dem desaströsen Machtkampf um den richtigen Kanzlerkandidaten fraglich. Bleiben CDU und CSU schwach, weil konservative Wähler die integrierende, zupackende Führungsfigur vermissen, wird es nach der Bundestagswahl im September keine Mehrheit rechts der Mitte geben. Dann wären die Aussichten so: Mehr Staat, mehr Regularien, weniger Markt und weniger Bauinvestitionen.

In dieser Ausgabe reflektieren wir zunächst über das Ende des Mietendeckels in Berlin und was er in den 14 Monaten seiner Existenz angerichtet hat (Seite 10).

### In eigener Sache – IVV-Service: Unsere Dienste und Dokumente für Immobilienprofis

Sie wollen stets auf dem Laufenden sein in den Themenfelder Mietrecht, WEG-Recht oder Betriebskostenabrechnung? Sie benötigen für die Ankündigung einer Mieterhöhung oder für Wohnungsübergaben rechtssichere Formulare und Musterschreiben? Dann schauen Sie sich unser Online-Seminarprogramm und unser Angebot an Musterdokumenten an. Unsere Referenten und Autoren stehen als Fachanwälte für Aktualität und Qualität. Auf den digitalen Seiten der IVV finden Sie Antworten und Lösungen:

[www.ivv-magazin.de/Online-Seminare](http://www.ivv-magazin.de/Online-Seminare)  
[www.ivv-magazin.de/Musterdokumente](http://www.ivv-magazin.de/Musterdokumente)

*Thomas Engelbrecht*  
Chefredakteur

**huss**

HUSS-MEDIEN GmbH · 10400 Berlin

[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

Redaktion: ☎ 030 42151-221 [thomas.engelbrecht@hussmedien.de](mailto:thomas.engelbrecht@hussmedien.de)

Anzeigen: ☎ 030 42151-206 [torsten.hanke@hussmedien.de](mailto:torsten.hanke@hussmedien.de)

Leserservice: ☎ 030 42151-325 [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)