

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Berliner Mietendeckel verfassungswidrig

– Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 25. März 2021, Az.: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20

→ Herabsetzung der Gewerbemiete bei staatlich angeordneter Geschäftsschließung zulässig

– KG Berlin, Urteil vom 1. April 2021, Az.: 8 U 1099/20

→ Berliner Mietendeckel verfassungswidrig

Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 25. März 2021, Az.: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20

Das Land Berlin hatte nicht die zum Erlass des MietenWoG Bln (sog. Berliner Mietendeckel) erforderliche Gesetzgebungskompetenz. Das Gesetz ist somit nichtig.

Das MietenWoG Bln trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Für die vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfassten Wohnungen wurde darin ein Mietestopp, eine Mietobergrenze bei Wiedervermietung sowie ein gesetzliches Verbot überhöhter Mieten bestimmt. 284 Abgeordnete des deutschen Bundestages der Fraktionen von CDU/CSU und FDP hielten das MietenWoG Bln aufgrund der grundgesetzlichen Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen für verfassungswidrig und machten dies im Wege einer abstrakten Normenkontrolle geltend.

Das Bundesverfassungsgericht bestätigt nun die Rechtsansicht der Abgeordneten. Das Grundgesetz regelt in den Art. 70 ff. GG abschließend die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen. Danach fällt die Kompetenz zum Erlass von Gesetzen auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts in die konkurrierende Gesetzgebung. Bürgerlich rechtlich sind alle Rechtsverhältnisse zwischen Privatpersonen. Hierunter zählen auch Regelungen über zulässige Höchstmieten.

Bei der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder nach Art. 72 I GG solange und soweit die nötige Gesetzgebungskompetenz, wie der Bund diese noch nicht zulässigerweise in Anspruch genommen hat. Diese Sperrwirkung hindert die Länder daran, zukünftig neue Gesetze auf diesem Gebiet zu erlassen und entzieht bereits erlassenen Gesetzen nachträglich die Kompetenzgrundlage, sodass diese nichtig werden.

Das Mietrecht hat der Bund im Rahmen des BGB bereits geregelt. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des Mietpreisrechts und somit auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts Gebrauch gemacht. Zuletzt wurde noch am 21. April 2015 die in den §§ 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse aufgenommen. Diese Regelung wurde auch in der Zeit danach immer weiter überarbeitet. Der sog. Berliner Mietendeckel und die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Mietpreisbremse haben im Kern denselben Hintergrund, nämlich den Schutz des Mieters vor überhöhten Mieten. Hierbei überschreitet das MietenWoG Bln den vom Bundesgesetzgeber erzeugten Spielraum, da es gesetzliche Verbote statuiert, welche die Privatautonomie in unerlaubtem Maße begrenzen. Das MietenWoG Bln modifiziert somit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen. Damit handelt es sich bei den §§ 556 bis 561 BGB um umfassende und abschließende Regelungen, welche keine Regelungsvorbehalte, Öffnungsklauseln oder Ermächtigungsvorschriften enthalten, aus denen die Länder in irgendeiner Weise ihre Gesetzgebungskompetenz ableiten könnten.

Fazit:

Nach vielen mietergünstigen Entscheidungen handelt es sich hierbei um eine vermieterefreundliche Entscheidung, wenn auch sich die Verfassungswidrigkeit nicht aus dem Inhalt ergibt. Auf die betroffenen Mieter kommen nun Anspruchsforderungen ihrer Vermieter zu, welche nun die über die letzten Monate zu wenig gezahlte Miete einfordern werden (wobei es hierzu bereits wieder Schutzvorschriften gibt).

→ Herabsetzung der Gewerbeniete bei staatlich angeordneter Geschäftsschließung zulässig

KG Berlin, Urteil vom 1. April 2021, Az.: 8 U 1099/20

Bei staatlich angeordneter Geschäftsschließung infolge der Corona-Pandemie ist die vom Unternehmer geschuldete Gewerbemiete um die Hälfte reduziert. Dies zumindest urteilte nun das KG Berlin.

Der Entscheidung des KG Berlin lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Vermieter einer Gewerbeimmobilie machte im Wege einer Widerklage die Zahlung der restlichen Gewerbemiete für die Monate April und Mai 2020 gegen seinen Mieter, den Betreiber einer Spielhalle geltend. Dem Betreiber der Spielhalle wurde als Maßnahme gegen die Corona-Pandemie seitens des Staates die Geschäftsschließung für diese Monate auferlegt. Darauf bezahlte der Betreiber der Spielhalle nur die Hälfte der geschuldeten Miete. Die Zivilkammer 34 des Landgerichts Berlin hatte in der ersten Instanz die Widerklage des Vermieters abgewiesen.

Auf die von dem Vermieter eingelegte Berufung entschied nun das Kammergericht Berlin, dass sich der Mieter wegen der vom Land Berlin angeordneten Geschäftsschließung auf die Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB berufen kann. Damit sei der vertraglich vereinbarte Mietzins um die Hälfte zu reduzieren. Diese Entscheidung sei damit zu begründen, dass es zur Geschäftsgrundlage der Vermietung von Geschäftsräumen gehöre, dass es nicht zu einer pandemiebedingten Nutzungsuntersagung kommen werde. Das Auftreten einer Pandemie und die damit verbundenen weitreichenden staatlichen Eingriffe in das wirtschaftliche und soziale Leben stelle eine schwerwiegende Änderung der für die

Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände dar, womit das tatsächliche Element der Störung der Geschäftsgrundlage verwirklicht sei.

Da der Mieter infolge der staatlichen Nutzungsuntersagung die gemieteten Räumlichkeiten überhaupt nicht in der vertraglich vorgesehenen Weise nutzen konnte, läge es nahe, dass die Vertragsparteien, hätten sie diese Umstände erahnen können, den Mietvertrag mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten. Es sei davon auszugehen, dass die Parteien eine Mietabsenkung für den Zeitraum der Zwangsschließung vereinbart hätten. Aufgrund der weitreichenden staatlichen Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben, ginge es vorliegend nicht um das normale Risiko der Gebrauchstauglichkeit. Vielmehr läge infolge der Corona-Pandemie eine Systemkrise vor, welche als Störung der Geschäftsgrundlage zu qualifizieren sei. Daher könne das Risiko keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden. Vorliegend waren die Umstände für beide Parteien so unvorhersehbar und außerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungssphäre, dass die Nachteile solidarisch von beiden Vertragsparteien zu tragen seien und die Miete daher zur Hälfte zu reduzieren sei. Dabei käme es im Übrigen nicht auf eine konkrete Existenzbedrohung des Mieters an. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Fazit:

Die Folgen der Pandemie und der damit verbundenen Eingriffe sind vielfältig. Die Gerichte sind allerdings teilweise bemüht, diese Folgen auf mehreren Schultern zu verteilen. Leider kommt es dabei immer wieder zu stark abweichenden Urteilen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 27. April 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.