

---

**Pressemitteilung Nr. 1 vom 12. März 2019**

## **Mietendeckel ist nötig und möglich**

### **RAV fordert die Berliner Regierungskoalition auf, zügig die landesrechtlichen Voraussetzungen für die Einführung eines Mietendeckels zu schaffen.**

Am 6. März 2019 hatte der RAV in die Evangelischen Elisabeth Klinik zum Fachgespräch »Mietendeckel, geht das?« eingeladen. In der dreistündigen Debatte wurden die Möglichkeiten einer landesrechtlichen Regelung zur Miethöhe kontrovers diskutiert und Modelle einer Umsetzung vorgestellt. Neben Vertreter\*innen der drei Berliner Regierungsparteien waren Richter\*innen vom Berliner Verwaltungsgericht und vom Landgericht erschienen. Fachjurist\*innen der Senatsverwaltungen Bauen und Wohnen sowie der Justiz beteiligten sich ebenso wie Professoren für Zivil- und Öffentliches Recht. Neben Parlamentarier\*innen aus anderen Bundesländern waren Anwalt\*innen und Interessenvertreter\*innen von Mieter\*innen sowie mietenpolitisch Aktive dabei.

### **Mietpreisregulierungen schon historisch bedeutsam**

Nach einem Referat zur historischen Entwicklung des Mietpreisrechts wurden die Möglichkeiten des Nebeneinanders von öffentlichem und privatem Recht dargestellt. Anschließend wurde die verfassungs- und kompetenzrechtliche Zulässigkeit eines Mietendeckels erläutert. Im Zentrum stand dabei die Frage, ob der Landesgesetzgeber eine solche Regelung erlassen darf oder ob das Sache des für das Bürgerliche Recht zuständigen Bundesgesetzgebers ist. In der anschließenden Debatte wurde einmal mehr klar, wie wichtig der Blick in die Geschichte ist. Ab 1917 bis in die 1960er-Jahre war das bürgerliche Mietrecht überlagert von einem öffentlichen Preisrecht, das der Mietentwicklung nach oben klare Grenzen setzte. Im Ergebnis betrug die Belastungsquote mit Wohnkosten lediglich ca. 10 Prozent des Haushaltseinkommens. In Westberlin galten generelle öffentlich-rechtliche Mietbegrenzungen gar bis 1988.

### **Mietbegrenzungen auch heute möglich**

In der Debatte wurde auch deutlich, dass mit der Föderalismusreform 2006 die Ermächtigung, jenseits des Zivilrechts ein öffentliches Mietpreisrecht zu schaffen, auf die Länder überging. Ein Teilnehmer brachte dazu ein anschauliches Beispiel: Bei der Automiete kann mit dem Vermieter eine Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h vereinbart werden. Dennoch gelten beim Betrieb des Fahrzeugs weiter die Geschwindigkeitsbegrenzungen der Straßenverkehrsordnung. Das soziale

Mietrecht des BGB und ein öffentlich-rechtlicher Mietendeckel sind also zwei unterschiedliche Regelungsmaterien, die sich zwar überschneiden können, aber in Zweckrichtung und Wirkweise unterscheiden. Eine öffentliche Mietpreisbindung dient, anders als das soziale Mietrecht, allein der Bewahrung bezahlbaren Wohnraums und lässt Mietverträge in ihrem Bestand unberührt.

### **Aktueller Bedarf an Mietendeckel**

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurde eine Reihe von Modellen zu Begrenzung der Bestands- und Neumieten vorgestellt: neben einem generellen Mietenstopp über die Koppelung einer generellen Miethöhe an das Medianeinkommen bis hin zur Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Am Ende der Veranstaltung wurde verabredet, die Diskussion in Nachfolgeveranstaltungen fortzusetzen. Es müssen Mietendeckelmodelle entwickelt werden, die effektiv und rechtlich wirksam für eine deutliche Dämpfung der Mietpreise sorgen, um den staatlichen Auftrag der Wohnungsversorgung für alle sicherzustellen.

**»Gefragt ist jetzt der Mut des Landesgesetzgebers, im Kampf gegen die aktuelle Mietenexplosion rechtliches Neuland zu betreten«, so Benjamin Raabe vom AK Mietrecht im RAV.**

Bei Rückfragen wenden Sie sich gern an: Henrik Solf, 030.442 9386 oder Benjamin Raabe, 030.7809 666 20