

Antrag

der Abgeordneten Heike Sudmann, Stephan Jersch, Sabine Boeddinghaus, Cansu Özdemir, Deniz Celik, Dr. Carola Ensslen, Martin Dolzer, Christiane Schneider, Norbert Hackbusch, Mehmet Yildiz (Fraktion DIE LINKE)

Betr.: Mietendeckel für Hamburg umgehend einführen

Bisher wurde davon ausgegangen, dass die Bundesländer keine eigene gesetzgeberische Kompetenz haben, um Regelungen zu Mietpreisen zu erlassen. Der Jurist Peter Weber hat in einem Beitrag für die JuristenZeitung (Ausgabe 21/2018 S. 1022 ff) dargelegt, dass die Bundesländer - und somit auch Hamburg - die Mieten deckeln können. Einer breiten Öffentlichkeit bekannt wurde diese Information erst durch einen Gastbeitrag Berliner Sozialdemokrat_innen im "Tagesspiegel" vom 18.1.2019. Die Vizefraktionsvorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion und ihre beiden Mitstreiter fordern darin ein "beherztes Vorgehen der Regierungskoalition" in der Stadt Berlin und die Umsetzung eines Mietendeckels für die Innenstadt, womit etwa 40 Prozent des Berliner Mietenmarktes umfasst werde. Durchschnittliche Nettokaltmieten von sechs bis sieben Euro seien anzustreben.

Auch für Hamburg ist ein Mietendeckel zwingend erforderlich. Die Mieten sind hier allein in der SPD-Regierungszeit seit 2011 um fast 20 Prozent gestiegen. Ein Ende des Mietenwahnsinns ist nicht abzusehen, ganz im Gegenteil steigen die Mieten rasant weiter. Deshalb ist ein Mietendeckel für Hamburg umgehend umzusetzen.

Eigentumsgarantie des Grundgesetzes heißt nicht Renditeschutz

Die Frage, ob eine Mietpreisbegrenzung nicht den Rechten der Eigentümer_innen gegenübersteht, beantwortet Peter Weber in dem o.g. Aufsatz wie nachstehend (S. 1025). Demnach umfasst die Eigentumsgarantie nicht die Erzielung maximal möglicher Mieteinnahmen und Renditen:

"Die Kernaussage der Rechtsprechung des BVerfG lässt sich dahin zusammenfassen, dass sich die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums auf die Substanz, das Erworbene beschränkt. Nicht umfasst ist der Erwerb, die Rendite. Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums umfasst keinen Renditeschutz. Gerade im Bereich der Wohnungsmiete gewährleistet die Eigentumsgarantie nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Die von Art.14 Abs.1 GG gezogenen Grenzen wären erst überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Beschränkungen. In jedem Falle erfordert die verfassungsrechtliche Gewährleistung die Erhaltung der Substanz des Eigentums, die erforderlichenfalls aber ebenso durch Subventionsmaßnahmen sichergestellt werden kann und muss."

Allgemeinwohl erlaubt Deckelung der Mieten

Zu der Beschränkung des Eigentums und der Preisfreiheit aus Gründen des Allgemeinwohls führt er weiter aus (S. 1026):

"In besonderem Maße ist das öffentliche Mietpreisrecht immer auch Instrument der Sozialpolitik. Für dessen Einsatz genüge schon die Befürchtung, dass bei fortwährender Freigabe der Mieten diese derart steigen, dass wirtschaftlich schwächere Teile der Bevölkerung nicht mehr in der Lage sind, angemessenen Wohnraum zu tragbaren Bedingungen zu behalten und zu erlangen, so das BVerwG."

Überhöhte Mieten müssen nicht mehr bezahlt werden

Inwieweit festgesetzte Höchstpreise der Mieten sich auf bestehende Mietverträge auswirken und was bei zu viel geforderter bzw. gezahlter Miete die Mieterin/der Mieter machen kann, beschreibt Peter Weber so (S. 1028):

"Die so gesetzlich oder behördlich festzulegenden Höchstpreise halten im Wesentlichen einen vom Gesetz- oder Ordnungsgeber vorgefundenen oder als angemessen erachteten Preisstand aufrecht und schützen diesen fortan, indem sie Preisüberschreitungen verbieten. Jede Höchstpreisfestsetzung enthält das hoheitliche Verbot, einen höheren als den festgesetzten Preis zu vereinbaren und auszutauschen. Es handelt sich um Verbotsnormen i. S. von § 134 BGB, die nach Sinn und Zweck des Verbots nicht die gesamte Preisabrede oder gar das gesamte Rechtsgeschäft, sondern lediglich die für unerlaubt erklärte, unangemessene Überhöhung unterbinden wollen. Ein Verstoß gegen die Verbotsnorm führt lediglich zur Teilnichtigkeit der Mietpreisabrede, mit der Folge, dass an die Stelle des vereinbarten der gesetzlich oder behördlich zulässige Preis tritt. Insoweit bedarf es auch keiner (weiteren) preisbehördlichen Festsetzung, um von den Mietvertragsparteien eigenmächtig vorgenommene Mieterhöhungen rückgängig zu machen. Der Mieter behilft sich selbst im Privatrechtsweg, indem er statt der überhöht vereinbarten lediglich die gesetzlich oder behördlich zulässige Miete bezahlt, darüberhinausgehende Mietforderungen als rechtsgrundlos zurückweist oder – soweit bereits beglichen – wegen ungerechtfertigter Bereicherung zurückfordert. Besondere Rechtsbehelfe des Vermieters, etwa zur einseitigen Mieterhöhung bis zur gesetzlich oder behördlich zulässigen Miethöhe, sind denkbar und seien hier der Vollständigkeit halber erwähnt".

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. die gesetz- und ordnungsgeberischen Möglichkeiten des Bundeslandes Hamburg zu nutzen und eine Deckelung der Mietpreise hamburgweit umgehend festzusetzen.
2. die Höchstpreise der Mieten so festzusetzen, dass sie die geringstmögliche Belastung für die Mieter_innen enthalten ohne die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums der Vermieter_innen zu verletzen.
3. der Bürgerschaft bis zum 31. Mai 2019 über die Umsetzung zu berichten.