



Auch der Mietendeckel klappert

Keine Mietobergrenze in der Zweckentfremdung

Das Verwaltungsgericht Berlin hat in einem Urteil vom 27. August 2019¹⁾ entschieden, dass § 3 Abs. 4 ZwVbVO, wonach Ersatzwohnraum für eine maximale Nettokaltmiete in Höhe von 7,92 €/m² vermietet werden darf, verfassungswidrig ist. Eine verfassungskonforme Auslegung von § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG führt dazu, dass – wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird – keine Mietobergrenze einzuhalten ist. Dem Gesetzeszweck entsprechend darf das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht dazu dienstbar gemacht werden, Ziele städtebaulicher Art (Erhaltung von geschlossenen Wohnvierteln, Denkmalschutz, Sanierungsvorhaben u. a.) zu verfolgen oder allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen (Miethöhen) auf den Grundstücks- und Wohnungsmärkten zu verhindern oder einzudämmen.

I. Hintergrund

Seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und der dazugehörigen Zweckentfremdungsverbot-Verordnung muss ein Bauherr, wenn er Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 ZwVbG abreißen möchte, diesen durch angemessenen Ersatzwohnraum ausgleichen.

Durch das „Zweite Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes“²⁾ hat der Gesetzgeber § 3 Abs. 1 ZwVbG im Jahr 2018 dahingehend verschärft, dass

- der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung stehen muss,
- diese Regelung auch für den Rechtsnachfolger gilt,
- und der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden muss.

Dass der Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe zum Ersatzwohnraum geschaffen werden muss, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereits seit der Einführung des Verbots der Zweckentfremdung vertreten³⁾. Hier hatte jedoch das Verwaltungsgericht Berlin bereits in einem Urteil⁴⁾ im Jahre 2017 entschieden, dass der Ersatzwohnraum – aufgrund der mangelnden Konkretisierung im Gesetz – nicht zwingend im selben Bezirk liegen muss. Aus diesem Grunde sah sich der Ge-

setzgeber gezwungen, § 3 Abs. 1 ZwVbG zu verschärfen und hat hierbei gleichzeitig die Voraussetzung, „Vermietung zu angemessenen Bedingungen“ eingeführt.

In dem neuen § 3 Abs. 1 Satz 3 ZwVbG heißt es zu dem Tatbestandsmerkmal „angemessene Bedingungen“:

- Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.

Die zuständige Senatsverwaltung hat die vom Gesetzgeber⁵⁾ zugrunde gelegten Faktoren eines durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens im Jahr 2016 von 1.950 €, einer durchschnittlichen Wohnfläche einer Mietwohnung von 69,7 m² und einer Zumutbarkeitsgrenze von 30 % (Aufwendung des Haushaltseinkommens für die Miete) übernommen und – nach Abzug eines Sicherheitsabschlages – mit der „Ersten Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung“⁶⁾ vom 16. Oktober 2018 in § 3 Abs. 4 ZwVbVO festgesetzt, dass

- für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 ZwVbG keine höhere Nettokaltmiete als 7,92 €/m² monatlich verlangt werden darf.

II. Der Fall

Die Klägerin begehrt den Abriss eines Mehrparteienwohnhauses, welches in dem Jahr 1960 erbaut wurde. Der Ersatzwohnraum soll – nach Abriss des Bestandsgebäudes – auf demselben Grundstück errichtet werden. Das Wohnhaus hat historisch bedingt eine schlechte Bausubstanz. Darüber hinaus lässt sich durch den Abriss und Neubau eine bessere Grundstücksausnutzung erzielen. Das Bestandsgebäude umfasst 30 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.300 m². Durch den Neubau sollen 67 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 4.100 m² errichtet werden. Der Großteil der Wohneinheiten sollen 1-bis 2-Zimmer-

wohnungen mit Wohnflächen von ca. 41 bis 54 m² werden. Die Behörde versagt die zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung mit der Begründung, dass der Ersatzwohnraum nicht verlässlich sei und die Antragstellerin die Mietbegrenzung in Höhe von 7,92 €/m² nicht einhalten würde.

III. Die Entscheidung

Das Verwaltungsgericht zeigt dem Berliner Gesetzgeber in Punkto Zweckentfremdung erneut die rechtlichen Grenzen auf und greift dabei auf Altbekanntes und Bewährtes zurück. Mit den wesentlichen Fragen hatten sich das Bundesverfassungsgericht⁷⁾ und das Bundesverwaltungsgericht⁸⁾ bereits zu Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG auseinandergesetzt. Nach rechtskonformer Auslegung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG i. V. m. § 3 Abs. 4 ZwVbVO kommt das Verwaltungsgericht Berlin zu dem Ergebnis, dass es – bezogen auf den spezifischen Regelungszweck des Zweckentfremdungsverbots – weder geeignet noch erforderlich ist, Ersatzwohnraum nur bei einer Vermietung für 7,92 €/m² anzuerkennen.

Der Sinn und Zweck des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes liege in der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und dem Schutz der Wohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen. Das Zweckentfremdungsverbot diene jedoch nicht dem Schutz des konkreten Wohnraumbestands um seiner selbst willen. Entgegen dem Willen des Gesetzgebers diene das Verbot der Zweckentfremdung auch nicht dem Schutz von besonders günstigem Wohnraum.

Angemessene Bedingungen bedeuteten auch nicht außergewöhnlich niedrige Mieten, sondern Mieten, die – für Wohnungen der entsprechenden Art – von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden⁹⁾.

Das Bundesverwaltungsgericht¹⁰⁾ hatte bereits zu der „alten Rechtslage zum Verbot der



Der Autor
Oliver Ganseforth ist
Rechtsanwalt bei der
Kanzlei Schultz und
Seldeneck und hat die
hierigen Verfahren
geführt.

schultzundseldeneck.de

1) VG Berlin, Urteil v. 27. August 2019, 6 K 452.18 - GE 2019, 1429

2) GVBl. 74. Jahrgang, Nr. 10, 19. April 2018

3) Vgl. Ziffer 16.1 AV-ZwVb v. 23. Juni 2014, ABl. Nr. 28, 4. Juli 2014

4) VG Berlin, Urteil v. 15. November 2017, 6 K 594.17

5) Drucksache 18/0815 v. 13. Februar 2018, S. 15

6) GVBl. 74. Jahrgang, Nr. 26, 6. November 2018

7) BVerfG, Beschluss v. 2. Dezember 1980, 1 BvR 436.78

8) BVerwG, Urteil v. 12. März 1982, BVerwG 8 C 23.80;

BVerwG, Urteil v. 22. April 1994, BVerwG 8 C 29.92, Rn. 32;

BVerwG, Urteil v. 17. Oktober 1997, BVerwG 8 C 18.96

9) BVerfG, Beschluss v. 4. Februar 1975, 2 BvL 5.74, Rn. 44.

10) BVerwG, Urteil v. 13. März 1982, 8 C 23.80



Zweckentfremdung¹¹⁾ Anforderungen an den Ersatzwohnraum entwickelt. Hiernach ist der Ersatzwohnraum beachtlich, wenn er sechs Voraussetzungen erfüllt:

1. Der Ersatzwohnraum muss im Gebiet der Gemeinde geschaffen werden, in deren Gebiet der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht.
2. Der Ersatzwohnraum muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein.
3. In der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten Wohnraum und über den Ersatzwohnraum muss Übereinstimmung bestehen.
4. Der Ersatzwohnraum muss in Größe und baulichem Zustand mindestens dem zweckentfremdeten Wohnraum entsprechen.
5. Der Ersatzwohnraum darf keinen ausgesprochen luxuriösen Wohnraum darstellen.
6. Der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie zuvor der zweckentfremdete Wohnraum.

Das Verwaltungsgericht Berlin führt in seinem Urteil¹²⁾ nachvollziehbar aus, dass die sechs verfassungsrechtlich geprägten Eignungskriterien für das aktuelle Zweckentfremdungsverbot-Gesetz weiterhin maßgeblich sind. Im Lichte dieser grundrechtlichen Vorgaben legt das Verwaltungsgericht Berlin § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 ZwVbG dahingehend verfassungskonform aus, dass – neben den sechs Eignungskriterien – keine weiteren Anforderungen (hier: Mietobergrenze) gestellt werden dürfen. Aus denselben Gründen erachtet das Verwaltungsgericht § 3 Abs. 4 ZwVbVO für verfassungswidrig. Im Gegensatz zu § 3 Abs. 1 ZwVbG – welchen die Kammer aufgrund des verfassungsgerichtlichen Verwerfungsmonopols für Parlamentsgesetze lediglich verfassungskonform auslegen durfte – konnte das Gericht die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung für nichtig erklären. Bezogen auf die Verordnung führt das Verwaltungsgericht Berlin aus, dass § 3 Abs. 4 ZwVbVO – neben den allgemeinen Ausführungen zu § 3 Abs. 1 ZwVbG – auch für sich genommen unverhältnismäßig ist: „Eine einheitliche staatliche Mietobergrenze, die von jeglichem Marktbezug entkoppelt ist, stellt keine sachgerechte Einschränkung der Freiheit der Mietvertragsparteien dar, die Miethöhe nach eigenen Vorstellungen im Hinblick auf das konkrete Mietobjekt und individuelle Bedürfnisse auszuhandeln. Der § 3 Abs. 4 ZwVbVO ist weder erforderlich noch angemessen, weil

der Ordnungsgeber einen geringen Mietpreis für Ersatzwohnraum jeglicher Art und Lage starr, zeitlich unbegrenzt, ohne Inflationsausgleich und ohne Einflussmöglichkeiten der Betroffenen festgelegt hat¹³⁾.“

IV. Auswertung und Blick in die Zukunft

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin überzeugt. Die Ausführungen zu § 3 Abs. 1 ZwVbG und zu § 3 Abs. 4 ZwVbVO sind trennscharf und feinschichtig abgehandelt.

GROH Bereits ab 9-facher JNKM bieten wir bundesweit Wohn- und Gewerbeobjekte in jeder Größenordnung an. **GROH**
IMMOBILIEN IMMOBILIEN
Jörg Groh Immobilien – erfolgreich seit 1978

www.groh-immobilien.de | Tel.: 030 - 891 64 60 | info@groh-immobilien.de

Durch beste Verbindungen ist es uns möglich, Ihnen die rentabelsten Immobilien anzubieten.

Bei § 3 Abs. 1 ZwVbG hat das Gericht auf die bekannten und verfassungskonform ausbalancierten sechs Eignungskriterien aus den Rechtsprechungen zu Art. 6 § 1 Abs. 1 MRVerbG zurückgegriffen. Wenn alle Eignungskriterien erfüllt sind, besteht ein Anspruch auf Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung. Das Ermessen der Behörde ist in diesem Fall auf null reduziert.

1. Mietobergrenze – 7,92 €/m²

Die Mietobergrenze in der Zweckentfremdung für Ersatzwohnraum wurde vom Verwaltungsgericht Berlin als verfassungswidrig und – zwischen den Zeilen – weltfremd angesehen. Das Verbot der Zweckentfremdung dient nicht den Belangen von Mietern, sondern ausschließlich dem Schutz von Wohnraum¹⁴⁾. Die Mietobergrenze ist mit dem Sinn und Zweck der Zweckentfremdung nicht vereinbar, da sie den Neubau verhindert. Dem angespannten Wohnungsmarkt lässt sich dauerhaft nur durch Schaffen zusätzlichen Wohnraums entgegenreten.

2. Ersatzwohnraum – in räumlicher Nähe zum zweckentfremdeten Gebäude

In der nahen Zukunft dürfte ebenfalls die Verpflichtung aus § 3 Abs. 1 Satz 4 ZwVbG als verfassungswidrig erklärt werden, dass der Ersatzwohnraum zwingend in räumlicher Nähe zu dem zweckentfremdeten Wohnraum oder zumindest in demselben Bezirk geschaffen werden muss. Auch hier hat der Berliner Gesetzgeber seine Hausaufgaben nicht gemacht. Solange das Zweckentfremdungsverbot berlinweit gilt, weil der Ordnungsgeber für das gesamte Stadtgebiet eine Wohnraumengelage festgestellt hat, ist eine nach Bezirken differenzierende Betrachtung nicht mit

dem Schutzzweck des Gesetzes vereinbar und verstößt gegen höherrangiges Recht.

3. Luxuswohnraum – kein geeigneter Ersatzwohnraum

Der Ersatzwohnraum muss dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund darf es sich bei dem Ersatzwohnraum nicht um ausgesprochen luxuriösen Wohnraum¹⁵⁾ handeln. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jeder

gehobene Standard einen ausgesprochenen Luxuswohnraum darstellt. Das Verwaltungsgericht Berlin hatte in einem Urteil¹⁶⁾ zum „alten“ Verbot der Zweckentfremdung eine Dachwohnung mit Terrasse, Sauna und Kamin als geeigneten Ersatzwohnraum angesehen. Demgegenüber hatte es eine 260 m² große Wohnung mit vier Balkonen und zwei Wintergärten als ausgesprochen luxuriösen Wohnraum eingestuft, welcher keinen adäquaten Ersatzwohnraum darstellt¹⁷⁾.

Das Land Berlin wollte in dem hiesigen Verfahren den Luxusbegriff neu definieren, interpretieren und erneut auf den Prüfstand stellen. So vertrat es die Auffassung, dass die aktuellen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen so hoch seien, dass sich eine durchschnittliche Familie den Erwerb nicht leisten könne. Daher sei der Wohnraum für die breite Schicht nicht geeignet und stelle mittlerweile – unabhängig von der Größe und Ausstattung – Luxus(wohnraum) dar. Auch hier ist dem Verwaltungsgericht Berlin zuzustimmen, dass die Höhe des Kaufpreises nichts über den Luxusgrad einer Wohnung aussagt. Vielmehr sind hierbei andere Kriterien (Größe und Ausstattung der Wohnung) maßgeblich. Klassische 1- bis 2-Zimmerwohnungen stehen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung und

11) Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistung vom 4. November 1971 (MRVerbG, BGBl. I, 1745)
12) VG Berlin, Urteil v. 27. August 2019, 6 K 452.18, Rn. 26.
13) VG Berlin, Urteil v. 27. August 2019, 6 K 452.18, Rn. 45
14) BVerwG, Urteil v. 22. 4. 1994, BVerwG 8 C 29.92, Rn. 32
15) BVerfG, Beschluss v. 2. Dezember 1980, 1 BvR 436.78, Rn. 11; BVerwG, Urteil v. 13. März 1982, 8 C 23.80, Rn. 18, BVerwG, Urteil v. 17.10.1997, 8 C 18.96, Rn. 10.
16) VG Berlin, Urteil v. 2. März 1994, 13 A 243.93
17) VG Berlin, Beschluss v. 31. Januar 1996, VG 10 A 280.95



stellen – auch bei gehobenem Ausstattungszustand – keinen ausgesprochenen luxuriösen Wohnraum dar¹⁸⁾.

4. Zur Verlässlichkeit des Ersatzwohnraumsbedarfes keiner Baugenehmigung

Neben den verfassungsrechtlichen Ausführungen zur Zweckentfremdung hat das Verwaltungsgericht wichtige Ausführungen zur Verlässlichkeit des Ersatzwohnraums getätigt. Nach den aktuellen Ausführungsvorschriften¹⁹⁾ gilt der Ersatzwohnraum als verlässlich, wenn der Neubau planungs- und baurechtlich zulässig ist und die Finanzierung gesichert ist.

Das Land Berlin vertrat in dem Verfahren vehement die Auffassung, dass der Ersatzwohnraum nur dann verlässlich sei, wenn eine gültige Baugenehmigung vorliege. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass der Bauherr das Bestandsgebäude abreißt, ohne adäquaten Ersatzwohnraum zu schaffen. Bei der Frage der Verlässlichkeit des Ersatzwohnraums ist jedoch – entgegen der Ansicht des Landes Berlins – nicht zwingend eine Baugenehmigung notwendig. Eine Baugenehmigung berechtigt, aber verpflichtet nicht zur Errichtung der genehmigten baulichen Anlage. Folglich ergibt sich aus einer Baugenehmigung ohnehin nicht die vom Land Berlin angestrebte Sicherheit, dass der Ersatzwohnraum tatsächlich – nach erfolgtem Abriss – errichtet wird.

Diese Sicherheit kann vielmehr durch entsprechende Auflagen innerhalb der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung gesichert werden. Mittlerweile wird die Gefahr eines Abrisses ohne zeitnahe Neuerrichtung des Ersatzwohnraums durch den (neuen) § 63b²⁰⁾ BauOBln gebannt. Seit April 2018 bedarf die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum einer eigenständigen baurechtlichen Genehmigung, welche nur dann erteilt wird, wenn – neben weiteren Voraussetzungen – die Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingehalten werden und eine Baugenehmigung für das Gebäude mit Ersatzwohnraum vorliegt.

Der Ersatzwohnraum ist daher immer dann als verlässlich im Sinne des Zweckentfremdungsrechts anzusehen, wenn der Ersatzwohnraum aufgrund des konkreten Bauplanungsrechts auf dem Grundstück allgemein zulässig und die Finanzierung gesichert ist.

5. Fehlende Gesetzgebungskompetenz – Parallele zum Mietendeckel

Wie oben dargelegt, hat das Verwaltungsgericht dem Berliner Gesetz- und Verordnungsgeber in punkto Mietobergrenze

in der Zweckentfremdung verfassungsrechtliche Grenzen aufgezeigt. Leider hat das Verwaltungsgericht Berlin hierbei das Problem der mangelnden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin „umschiffen“. Die Klägerin hatte in ihren Schriftsätzen gerügt, dass der Landesgesetzgeber durch die Einführung einer zweckentfremdungsrechtlichen Mietobergrenze seine Gesetzgebungskompetenz überschritten hat. Die Mietobergrenze betrifft Regelungen für das Mietrecht, welche „im Deckmantel“ der Zweckentfremdung eingeführt wurden. Insofern spricht vieles dafür, dass § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 ZwVbG und § 3 Abs. 4 ZwVbVO bereits aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz verfassungswidrig sind.

Die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlins bzw. die Abgrenzung zwischen dem öffentlich-rechtlichen Wohnungswesen und dem zivilrechtlich geprägten Mietrecht wird die Gerichte zeitnah bei dem geplanten Mietendeckel erneut beschäftigen. Dann können sich die Gerichte der Beantwortung der Frage nicht entziehen. Das Verwaltungsgericht Berlin stellt in seinem aktuellen Urteil²¹⁾ fest, dass der Verfassungsgeber mit der Neufassung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG²²⁾ den Kompetenztitel für das „Wohnungswesen“ auf die Länder übertragen hat. Wörtlich führt es hierzu aus:

„Ob hieraus eine Gesetzgebungszuständigkeit des Beklagten für eine öffentlich-rechtliche Mietpreisbindung mit dem Ziel des Mieterschutzes folgt, bedarf hier keiner Entscheidung.“

Es ist nachvollziehbar und verständlich, dass das Verwaltungsgericht Berlin den Mietendeckel nicht bereits vor der Geburt wieder begraben wollte. Dennoch spricht vieles dafür, dass auch dies bezüglich die Gesetzgebungskompetenz des Landes fehlt: Der für das kommende Jahr geplante Mietendeckel regelt im Wesentlichen die Miethöhe von Wohnraummietverträgen. Die Miethöhe stellt die Hauptleistungspflicht des Mieters gemäß § 535 Abs. 2 BGB dar. Der Mietendeckel greift folglich unmittelbar in den – zwischen den Vertragsparteien – bestehenden Mietvertrag ein. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um das Recht des „Wohnungswesens“, sondern um das originäre „Mietrecht“, welches abschließend im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt ist und nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in die konkurrierende Gesetzgebung fällt. Hier hätte das Land Berlin nur dann eine Gesetzgebungsbefugnis, „sofern und soweit“ der Bundesgesetzgeber noch nicht selbst von der Möglichkeit der Gesetzgebung Gebrauch gemacht hat.

Die Gestaltungsmöglichkeit des Vermieters hinsichtlich der Miethöhe war zuletzt Gegenstand der 2015 eingeführten sogenannten „Mietpreisbremse“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Hierdurch hat der Bundesgesetzgeber abermals von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht und das Mietrecht und insbesondere die zulässige Miethöhe abschließend geregelt. Dies gilt insbesondere für die Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB und die Möglichkeit einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Hierdurch wurde eine Regelung zur Mietpreisbegrenzung eingeführt, die über die bereits bestehenden Schranken (§§ 134, 138 BGB, § 5 WlStG) hinausgeht. Zentral ist hier das Verhältnis zwischen der verlangten und der ortsüblichen Miete. Hierbei wurde bzw. wird zwischen Neuvermietung, Bestandsmiete, Zeitpunkt der Erstnutzung (1. Oktober 2014) und Vermietung nach Modernisierung differenziert. Es handelt sich damit keineswegs um eine bloße Zielvorstellung oder Mindestregelung des Bundesgesetzgebers in allgemeiner Fassung, sondern vielmehr um ein für verschiedene Sachverhalte ausdifferenziertes System der zulässigen Miethöhe. Insbesondere das verästelte Regel-/Ausnahme-Verhältnis und die vielfachen Verweise zwischen den §§ 535 ff. (Kapitel 2 – Die Miete) zeigt, dass hier eine umfassende und abschließende Regelung gewollt war. Daneben besteht kein Raum für ergänzende landesrechtliche Regelungen einer Mietpreisbegrenzung durch einen „Mietendeckel“²³⁾.

6. Berufung zugelassen

Das Verwaltungsgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 27. August 2019 – wegen der grundsätzlichen Bedeutung – die Berufung zugelassen. Vor diesem Hintergrund bleibt abzuwarten, ob und wie das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die hier aufgeworfenen Rechtsfragen beantworten wird.

18) Vgl. VG Berlin, Beschluss v. 15. Oktober 2015, VG 1 L 317.15, Rn. 23

19) Vgl. Ziff. 19.5 der 2. Änderung AV-ZwVbG v. 25. Februar 2019

20) Eingeführt durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin v. 9. April 2018, GVBl. 74. Jahrgang, Nr. 10, 19. April 2018.

21) VG Berlin, Urteil v. 27. August 2019, 6K 452.18, Rn. 36.

22) durch Art. 1 Nr. 7 Buchstabe a Doppelbuchstabe jj des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I, 2033).

23) Vgl. Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? – Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW.