***Bundes­verfassungs­gericht kippt Mieten­deckel***

**Spolkový ústavní soud zrušil horní hranici nájemného**

***Bundes­verfassungs­gericht erklärt das Gesetz zum Mietendeckel (MietenWoG Bln) für verfassungswidrig***

**Spolkový ústavní soud prohlásil zákon o regulaci nájemného v oblasti bydlení v Berlíně (MietenWoG Bln) za protiústavní**

*Nach der Auffassung des Gerichts fallen Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum) in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit.*

Do konkurenční legislativní kompetence spadá podle mínění soudu regulace výše nájemného za volně financovaný bytový prostor, který lze nabízet na volném trhu s bydlením (nevázané bydlení).

Legislativní pravomoc

Pro soukromé rezidenční bydlení

Nabízet na volném trhu

S nevázaným nájemným

*Die Länder sind nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 GG).*

Spolkové země jsou oprávněny (zní dobře) vydávat zákony pouze do té doby (jen tehdy, pokud), dokud spolek (centrální vláda?) s konečnou platností nevyužije (plně) své zákonodárné pravomoci (čl. 70, čl. 72, odst. 1 GG).

Pokud spolková vláda reformuluje definitivně všechny okolnosti,

*Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat, ist aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum.*

Vzhledem k tomu, že spolkový zákonodárce definitivně stanovil právní předpisy[[1]](#footnote-1) o výši nájemného v §§ 556 až 561 Německého občanského zákoníku německého Občanského zákoníku (BGB), není zde už prostor pro zákonodárnou pravomoc spolkových zemí z důvodu blokačního účinku spolkového práva.

Nedovoluje, aby zákon upravovaly jednotlivé evropské země

*Da das MietenWoG Bln im Kern ebenfalls die Miethöhe für ungebundenen Wohnraum regelt, ist es mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und insgesamt nichtig.*

Zákon o regulaci nájemného v oblasti bydlení v Berlíně (MietenWoG Bln) v podstatě upravuje i výši nájemného za nevázané bydlení, je tedy neslučitelný s čl. 74 odst. 1 č. 1 ve spojení s čl. 72 odst 1. GG a jako celek je neplatný.

Upravuje i cenu bydlení v bytech se stanovenou maximální výší nájemného

*Das MietenWoG Bln trat – mit Ausnahme des § 5 MietenWoG Bln – am 23. Februar 2020 in Kraft.*

Tento zákon (MietenWoG Bln) vstoupil v platnost (s výjimkou § 5) dne 23. února 2020.

Tento zákon s výjimkou 5 vstoupil v platnost 23. února 2020.*Der „Berliner Mietendeckel“ bestand für die von seinem Anwendungsbereich erfassten Wohnungen im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen:*

*einem Mietenstopp, der eine Miete verbietet, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet,*

*einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen, wobei gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sowie bestimmte Modernisierungsumlagen erlaubt waren sowie einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten.*

„Berlínský strop nájemného“ se v podstatě skládal ze tří souborů pravidel[[2]](#footnote-2) pro byty spadající do oblasti působnosti:

ze zmrazení nájemného, jenž zakazuje nájemné, které překračuje účinně sjednané nájemné ke dni 18. června 2019 (datum nabytí platnosti). Dále se skládá z místně nezávislého limitovaného horního limitu nájemného u opětovných pronájmů, při čemž byly povoleny příplatky související s budovou a vybavením, rovněž i modernizační příplatek, stejně tak zákonný zákaz neúměrně vysokého nájmu.[[3]](#footnote-3)

Bez ohledu na lokalitu se skládá z limitovaného nájemného u opětovných nájmů, u nově pronajímaných bytů, přičemž ……

Podíly nájemníků na nákladech modernizace

umlage = bezuhlíková výroba energie, nejčastěji najdeme zde

*Auf Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, fanden die Vorschriften des MietenWoG Bln dagegen keine Anwendung.*

Ustanovení zákona (MietenWoG Bln) se však nevztahovala na nové budovy, které byly poprvé připraveny k užívání byly zkolaudovány po 1. lednu 2014 od 1. ledna 2014.

*Das Grundgesetz geht in aller Regel von einer abschließenden Verteilung der*

*Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus, wobei Doppelzuständigkeiten dem Grundgesetz fremd sind.*

Základní zákon Ústava (GG) zpravidla předpokládá konečné rozdělení legislativních pravomocí mezi spolek spolkový sněm /parlament a zemské sněmy , přičemž duplicita kompetencí je základnímu zákonu cizí.

*Der Bund hat demnach das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz ihm dieses ausdrücklich zuweist. Der Kompetenzbereich der Länder wird daher grundsätzlich durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt, nicht umgekehrt.*

Spolkový parlament /vláda má proto právo vydávat zákony, pokud mu to základní zákon výslovně přikazuje. Rozsah kompetencí spolkových zemí je tedy zásadně dán rozsahem kompetencí spolkových/centrálních, nikoli naopak.

*Eine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder kennt das Grundgesetz nicht. Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind zwar zulässig, gewähren den Ländern aber keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume.*

Základní zákon nezná domněnku příslušnosti[[4]](#footnote-4) ve prospěch spolkových zemí. Otevřená ustanovení[[5]](#footnote-5) ve spolkovém zákoně[[6]](#footnote-6) jsou sice přípustná, ale neposkytují spolkovým zemím otevření nad rámec rozpětí[[7]](#footnote-7).

*Regelungsintensität und Regelungsdichte der bundesgesetzlichen Vorschriften legen nahe, dass es sich bei den §§ 556 ff. BGB um eine umfassende und abschließende Regelung handelt.*

Míra[[8]](#footnote-8) a intenzita[[9]](#footnote-9) regulací spolkových právních předpisů[[10]](#footnote-10) naznačují, že §§ 556 a násl. BGB je komplexní[[11]](#footnote-11) a konečný[[12]](#footnote-12) předpis.[[13]](#footnote-13)

*Die §§ 556 ff. BGB enthalten zudem keine Regelungsvorbehalte, Öffnungsklauseln oder
Ermächtigungsvorschriften, die den Ländern den Erlass eigener oder abweichender mietpreisrechtlicher Vorschriften ermöglichen würden.*

§§ 556 a násl. BGB rovněž neobsahují žádné regulační výhrady[[14]](#footnote-14), otevřená ustanovení nebo zmocňovací pravidla[[15]](#footnote-15), která by zemím umožnila přijmout vlastní nebo odchylující se předpisy o výši nájmu.

*Das ausdifferenzierte Regelungssystem und der Zusammenhang mit dem Kündigungsschutzrecht machen vielmehr deutlich, dass der Bundesgesetzgeber eine abschließende Regelung treffen wollte.*

Diferencovaný systém regulací a souvislost s obecným právem upravujícím ochranu proti výpovědi[[16]](#footnote-16)dávají jasně najevo, že spolkový zákonodárce měl v úmyslu zavést konečný předpis.[[17]](#footnote-17)

*Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 wurde zudem die in den §§ 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse erstmals in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen.*

S novelou zákona o nájemném ze dne 21. dubna 2015 byla do Občanského zákoníku poprvé zahrnuta „cenová brzda” omezující růst nájmů[[18]](#footnote-18) upravená v §§ 556d a násl. německého Občanského zákoníku (BGB).

*Der Begründung des Gesetzentwurfs lässt sich eine umfassende Abwägung aller berührten Belange entnehmen und damit das Ziel eines abschließenden Interessenausgleichs zwischen den Mietvertragsparteien, der in der Folgezeit mehrfach nachjustiert wurde:*

Z odůvodnění[[19]](#footnote-19) návrhu zákona[[20]](#footnote-20) se dá vyvodit komplexní zohlednění všech zájmů a tím i cíl konečné rovnováhy mezi zájmy[[21]](#footnote-21) stran nájemní smlouvy, která byla následně vícekrát upravena:[[22]](#footnote-22)

*Das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 sollte verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungen verlassen müssen.*

Zákon o úpravě nájemního práva z 18. prosince 2018 měl zabránit tomu, aby nájemníci museli opustit své byty kvůli modernizaci.

*Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.*

*Dezember 2019 intendierte eine moderate Modifikation* *der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ des §*

*558 Abs. 2 Satz 1 BGB, namentlich die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs*

*Jahre.*

Zákon o prodloužení posuzovaného období[[23]](#footnote-23) standardního[[24]](#footnote-24) charakteru přehledu nemovitostí[[25]](#footnote-25) ze dne 21. prosince 2019 navrhoval mírnou úpravu nájemného „standardního charakteru přehledu nemovitostí“/ které je v daném místě obvyklé.

 v § 558 odst. 2 věta 1 v německém Občanském zákoníku (BGB), konkrétně prodloužení posuzovaného období ze 4 na 6 let.

 *Am 19. März 2020 beschloss der Bundestag schließlich das Gesetz zur Verlängerung und*

*Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, mit dem den Ländern die*

*Möglichkeit eingeräumt wurde, die Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter*

*anzuwenden.*

Spolkový sněm definitivně přijal 19. března 2020 zákon o prodloužení a vylepšení předpisů o přípustné výši nájemného na začátku nájemního vztahu, který spolkovým zemím poskytl možnost uplatnit „cenové brzdy“ omezující růst nájmů po pevně[[26]](#footnote-26) stanovené časové období.

*Das MietenWoG Bln verengte die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume*

*der Parteien des Mietvertrags und führte ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit*

*statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein;*

Zákon o regulaci nájemného v oblasti bydlení v Berlíně (MietenWoG Bln) zúžil ponechaný regulační rámec při uzavírání nájemní smlouvy, daný předpisy spolkového práva[[27]](#footnote-27) a zavedl paralelní právní předpis o výši nájemného na úrovni spolkových zemí[[28]](#footnote-28) se specifikací statické a neobchodní povahy[[29]](#footnote-29);

*es statuierte gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB, die die Privatautonomie beim Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum über das nach den §§ 556 ff. BGB erlaubte Maß hinaus begrenzen.*

zákon stanovil zákonné zákazy ve smyslu § 134 německého Občanského zákoníku (BGB), který limituje míru autonomie vůle[[30]](#footnote-30) uzavření smluv o pronájmu obytného prostoru podle §§ 556 a násl. BGB.

*Das MietenWoG Bln modifizierte somit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und*

*verschob die von diesem vorgenommene Austarierung der beteiligten Interessen.*

Zákon o regulaci nájemného v oblasti bydlení v Berlíně (MietenWoG Bln) tak upravil právní následky stanovené /nařízené spolkovým právem a defromoval existující vyvažování dotčených zájmů.

*Rückforderungen seitens der Vermieter können nun mit sofortiger Wirkung geltend gemacht werden.*

Požadavky náhrad ušlých zisků mohou pronajímatelé uplatňovat s okamžitou platností.

*Im Zweifel sollten Mieter zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten mit der Nachzahlung von*

*Differenzbeträgen nicht die Aufforderung der Vermieter abwarten, sondern die offenen Beträge –*

*gegebenenfalls unter Vorbehalt einer zivilrechtlichen Überprüfung – unverzüglich überweisen.*

V případě pochybností by nájemci neměli čekat na výzvu pronajímatele k doplacení rozdílu, nýbrž okamžitě poukázat neuhrazené částky, aby se vyhnuli právním sporům, a případně si vyhradit jejich občanskoprávní přezkum .

*Es besteht nunmehr auch die Gefahr einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug.*

Nyní totiž existuje riziko ukončení smlouvy bez výpovědní lhůty z důvodu opožděné platby.

*Die Reaktionen der größeren Wohnungskonzerne sind bislang noch gemischt.*

Reakce větších realitních společností jsou zatím nejednoznačné.

*Einige haben bereits angekündigt, keine Nachforderungen stellen zu wollen, da den Mietern keine*

*finanziellen Nachteile aufgrund getroffener politischer Entscheidungen entstehen sollen.*

Některé z nich již oznámili, že nechtějí vznášet jakékoli další nároky, protože by nájemníkům neměly vznikat finanční nevýhody v důsledku přijatých politických rozhodnutí.

*Andere wiederum möchten auf Rückzahlungen nicht verzichten, den Mietern aber ggf. Möglichkeiten*

*wie Ratenzahlungen oder Stundungen anbieten.*

Jiní se naopak nechtějí doplatků vzdát, ale nájemníkům nabídnout možnosti, jako jsou např. splátkový kalendář nebo odklad platby.

*Es ist davon auszugehen, dass vor allem die vielen Kleinvermieter in Berlin überwiegend auf die*

*Rückzahlung bestehen werden, denn diese sind größtenteils auf die vertraglich vereinbarte Miete*

*angewiesen, um ihre Bankkredite zu bedienen.*

Lze předpokládat, že zejména mnozí drobní pronajímatelé v Berlíně budou převážně na dodatečných úhradách trvat, protože jsou z velké části závislí na smluvně sjednaném nájemném, které slouží k obsluze jejich bankovních úvěrů.

*Auf Vermieterseite sollte beachtet werden, dass zwischenzeitlich etwaig ergangene*

*Ordnungsverfügungen der* *Wohnungsämter nunmehr seitens der Behörden grundsätzlich*

*aufgehoben werden müssen.*

Na straně pronajímatele je třeba dbát na to, žev mezidobí vydaná správní nařízení bytové správy/ bytového úřadu[[31]](#footnote-31) musí být zrušena.

*Vermieter und Hausverwaltungen sollten im Zweifel Widerspruch gegen noch anhängige*

*Verfügungen einlegen.*

V případě pochybností by měli pronajímatelé a správci nemovitostí vznést námitku proti dosud neodvolaným nařízení,.

1. https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/mietpreisrecht-40444 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62013CC0047&qid=1644699973744 [↑](#footnote-ref-2)
3. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32018L1972&qid=1644701721788 [↑](#footnote-ref-3)
4. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62006CJ0230&qid=1644832009326 [↑](#footnote-ref-4)
5. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS-DE/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62020CC0534&qid=1644832992485 [↑](#footnote-ref-5)
6. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS-DE/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62020CC0328&qid=1644833113369 [↑](#footnote-ref-6)
7. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32020D1268&qid=1644834247786 [↑](#footnote-ref-7)
8. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62018CC0002&qid=1644845533806 [↑](#footnote-ref-8)
9. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62001CJ0491&qid=1644845646599 [↑](#footnote-ref-9)
10. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62011CJ0075&qid=1644942128583 [↑](#footnote-ref-10)
11. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32013R0549&qid=1644942874584 [↑](#footnote-ref-11)
12. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-12)
13. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-13)
14. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-14)
15. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62009CJ0447&qid=1644944377348 [↑](#footnote-ref-15)
16. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62008CC0063&qid=1645358490354 [↑](#footnote-ref-16)
17. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-17)
18. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019H0905%2805%29&qid=1645360660111 [↑](#footnote-ref-18)
19. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019R0006&qid=1645361810727 [↑](#footnote-ref-19)
20. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32006D0417&qid=1645361901906 [↑](#footnote-ref-20)
21. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32014R0806&qid=1645382497960 [↑](#footnote-ref-21)
22. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A52016IP0383&qid=1645382896694 [↑](#footnote-ref-22)
23. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019D0061&qid=1645386434735 [↑](#footnote-ref-23)
24. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-24)
25. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32006D0951&qid=1645387286676 [↑](#footnote-ref-25)
26. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-26)
27. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62019CC0422&qid=1645390504230 [↑](#footnote-ref-27)
28. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-28)
29. https://linguatools.de/deutsch-tschechisch/ [↑](#footnote-ref-29)
30. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62008CC0484&qid=1645392942426 [↑](#footnote-ref-30)
31. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A52017DC0674&qid=1645399486524 [↑](#footnote-ref-31)