

Bundesverfassungsgericht kippt Mietendeckel

Spolkový ústavní soud zrušil horní hranici nájenného

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

Spolkový ústavní soud prohlásil zákon o regulaci nájenného 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 nájenného 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 nájenným

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 předpisy¹ o výši nájenného 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.

¹ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/mietpreisrecht-40444>

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 výši 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 Mietestopp, 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 pravidel² 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

Bez ohledu na lokalitu se skládá z limitovaného nájemného u opětovných nájmu, 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.

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62013CC0047&qid=1644699973744>

³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32018L1972&qid=1644701721788>

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 ve prospěch spolkových zemí. **Otevřená ustanovení**⁵ ve spolkovém zákoně⁶ jsou sice přípustná, ale neposkytují spolkovým zemím otevření nad rámec rozpětí⁷.

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

Míra⁸ a **intenzita**⁹ **regulací** spolkových právních předpisů¹⁰ naznačují, že §§ 556 a násl. BGB je komplexní¹¹ a konečný¹² předpis.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, **otevřená ustanovení nebo zmocňovací pravidla**¹⁵, která by zemím umožnila přijmout vlastní nebo odchylné 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.

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62006CJ0230&qid=1644832009326>

⁵ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS-DE/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62020CC0534&qid=1644832992485>

⁶ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS-DE/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62020CC0328&qid=1644833113369>

⁷ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32020D1268&qid=1644834247786>

⁸ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62018CC0002&qid=1644845533806>

⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62001CJ0491&qid=1644845646599>

¹⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62011CJ0075&qid=1644942128583>

¹¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32013R0549&qid=1644942874584>

¹² <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

¹³ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

¹⁴ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

¹⁵ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62009CJ0447&qid=1644944377348>

Diferencovaný systém právních úprav a souvislost s obecným právem upravujícím ochranu proti výpovědi¹⁶dávají jasně najevo, že spolkový zákonodárce měl v úmyslu vytvořit dostatečně konkrétní konečnou úpravu.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“ (Mietpreisbremse) omezující růst nájmu¹⁸ / (jen) omezení růstu nájmu upravená / -é 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 odůvodnění¹⁹ návrhu zákona²⁰ se dá vyvodit komplexní zohlednění všech zájmů / důvodová zpráva podrobně zvažuje všechny dotčené zájmy a tím i cíl dosažení konečné rovnováhy mezi zájmy²¹ stran nájemní smlouvy, která byla následně několikrát rávně upravována / se dočkala opakovaných právních úprav / :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.

¹⁶ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62008CC0063&qid=1645358490354>

¹⁷ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

¹⁸ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE->

[CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019H0905%2805%29&qid=1645360660111](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019H0905%2805%29&qid=1645360660111)

¹⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019R0006&qid=1645361810727>

²⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32006D0417&qid=1645361901906>

²¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32014R0806&qid=1645382497960>

²² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A52016IP0383&qid=1645382896694>

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 / sledovaného období²³ standardního²⁴ charakteru přehledu nemovitosti²⁵ ze dne 21. prosince 2019 navrhoval mírnou úpravu místně obvyklého srovnatelného nájemného /.

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 Mietprelsbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter anzuwenden.*

Spolkový sněm nakonec přijal 19. března 2020 zákon o prodloužení platnosti a zdokonalení právní úpravy přípustné výše nájemného na začátku nájemního vztahu, který spolkovým zemím poskytl možnost uplatnit „cenové brzdy“ omezující růst nájmu po pevně²⁶ 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 práva²⁷ a zavedl paralelní právní předpis o výši nájemného na úrovni spolkových zemí²⁸ se **specifikací statické a neobchodní povahy**/ a stanovil jeho pevné hodnoty bez ohledu na trh²⁹;

*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 smluvních stran³⁰ při pronájmu obytného prostoru nad rámec daný §§ 556 a násl. BGB.

²³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32019D0061&qid=1645386434735>

²⁴ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

²⁵ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A32006D0951&qid=1645387286676>

²⁶ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

²⁷ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62019CC0422&qid=1645390504230>

²⁸ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

²⁹ <https://linguatoools.de/deutsch-tschechisch/>

³⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A62008CC0484&qid=1645392942426>

Das MietenWoG Bln modifizierte somit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und verschob die von diesem vorgenommene Austarierung der beteiligten Interessen.

Zákon o omezení regulaci nájemného v oblasti bydlení v Berlíně (MietenWoG Bln) tak upravil právní následky stanovené spolkovým právem a narušil dosavadní vyváženost dotčených zájmů.

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

Požadavky náhrad ušlých zisků Zpětné pohledávky 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 dlužné / otevřené / 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 nabídnou nájemníkům možnosti úhrady, 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, že v mezidobí správní nařízení vydaná bytové správy/bytového úřadu³¹ 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 nařízením.

³¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE-CS/TXT/?from=DE&uri=CELEX%3A52017DC0674&qid=1645399486524>