



---

## Aktueller Begriff

### Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse

---

Mit Beschluss vom 18. Juli 2019 hat das Bundesverfassungsgericht die **Verfassungsbeschwerde** einer Vermieterin gegen die **Mietpreisbremse** wegen mangelnder Erfolgsaussicht nicht zur Entscheidung angenommen. Die Mietpreisbremse ist nach Auffassung des Gerichts sowohl mit der **Eigentumsgarantie** nach Art. 14 Abs. 1 GG als auch mit der Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG und mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG **vereinbar**.

Die Mietpreisbremse ist seit dem 1. Juni 2015 in § 556d Abs. 1 BGB normiert und regelt in bestimmten Gebieten mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ die für Wohnraum zulässige **Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses**. Diese darf die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach § 558 Abs. 2 BGB die Miete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurde. Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete können nach § 558a Abs. 2 BGB unter anderem ein Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein Sachverständigengutachten herangezogen werden. Die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt, werden nach § 556d Abs. 2 S. 1 BGB von den **Landesregierungen** durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt. **Bis auf Sachsen, Sachsen-Anhalt** und das **Saarland** haben **alle Bundesländer** eine entsprechende Verordnung erlassen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556d Abs. 2 S. 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556d Abs. 2 S. 3 BGB unter anderem der Fall sein, wenn die Mietpreise in dem entsprechenden Gebiet deutlich schneller steigen als im Bundesdurchschnitt oder wenn die durchschnittliche Belastung der Miethaushalte den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt. Es bestehen verschiedene **Ausnahmen**, für die auch in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse nicht gilt. So ist sie nach § 556f BGB nicht anzuwenden auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden sowie auch nicht auf die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Das Bundesverfassungsgericht prüfte insbesondere die Vereinbarkeit der Mietpreisbremse mit der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG und kam zu dem Ergebnis, dass der durch das Gesetz erfolgende **Eingriff** in dieses Grundrecht verfassungsrechtlich **gerechtfertigt** sei. Der **Zweck** der Mietpreisbremse, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, liege im öffentlichen Interesse. Die Mietpreisbremse sei auch geeignet, dieses Ziel zu erreichen, da sie

Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten abschneide und damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen könne. Die Einführung der Mietpreisbremse sei auch **erforderlich** gewesen, um dieses Ziel zu erreichen. Zwar kämen grundsätzlich auch andere Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot in Betracht, etwa die Förderung des Wohnungsbaus oder die erweiterte Gewährung von Wohngeld. Das Gericht verneinte jedoch, dass der Gesetzgeber diese Maßnahmen im Rahmen seines Einschätzungs- und Prognosespielraums als gegenüber der Mietpreisbremse mildere und vergleichbar wirkende Mittel hätte heranziehen müssen.

Die Abwägung der gegenüberstehenden Interessen von Mietern und Vermietern führt nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse den **Vermietern zumutbar** sei. Zwar schütze die Eigentumsgarantie unter anderem die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums an andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beitrage. Das Eigentum werde aber nicht schrankenlos gewährleistet. Der Gesetzgeber müsse die Freiheit des Einzelnen mit dem Wohl der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die **Eingriffsbefugnis** des Gesetzgebers gehe **umso weiter, je stärker der soziale Bezug** des Eigentumsobjekts sei. Dies sei bei Mietwohnungen in besonderem Maße der Fall. Auch in nachgefragten Stadtvierteln seien große Teile der Bevölkerung auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen. Vermieter müssten zudem auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und könnten nicht auf den Fortbestand einer für sie günstigen Rechtslage vertrauen. Das Interesse, die **höchstmöglichen Mieteinkünfte** zu erzielen, sei von der Eigentumsgarantie **nicht geschützt**. Die ortsübliche Vergleichsmiete sichere den Vermietern einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig gewährleiste.

Das Gericht weist darauf hin, dass die Grenzen von Art. 14 Abs. 1 GG jedenfalls dann überschritten seien, wenn die Mietpreisbegrenzung auf Dauer zu **Verlusten für die Vermieter** oder zu einer **Substanzgefährdung** der Mietsache führe. Dauerhafte Verluste oder der Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit der Mietsache durch die Mietpreisbegrenzung seien aber **nicht ersichtlich**. Schon aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erscheine es unwahrscheinlich, dass sich die Vermietung von Wohnungen in einem regulierten Wohnungsmietmarkt dauerhaft wirtschaftlich nachteilig entwickle.

Auch die Tatsache, dass der Bundesgesetzgeber die Bestimmung der Gebiete, auf denen die Mietpreisbremse gilt, den **Landesregierungen überlassen** hat, hat das Bundesverfassungsgericht **nicht beanstandet**. Der Bund habe davon ausgehen dürfen, dass die Landesregierungen regelmäßig besser beurteilen könnten, ob in einer Stadt oder einem Stadtviertel eine Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn erforderlich sei.

Der **Koalitionsausschuss** der Bundesregierung hat Mitte August beschlossen, die Geltung der Mietpreisbremse **bis 2025** zu verlängern und **Verschärfungen** einzuführen.

#### Quellen:

- Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18. Juli 2019, Az. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18.
- Süddeutsche Zeitung, Koalition stärkt Mietpreisbremse, 19.8.2019.