

Rechts-News

23.08.2019

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz hat der Gesetzgeber unter anderem die sogenannte „Mietpreisbremse“, also die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn nicht preisgebundenen Wohnraum, gesetzlich kodifiziert. Hiergegen haben sich mehrere Verfahren gerichtet, die ein Verstoß gegen die Garantie des Eigentums, die Vertragsfreiheit und den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz gerügt haben.

Heute hat das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsbeschwerde einstimmig nicht zur Entscheidung angenommen sowie das Verfahren der konkreten Normenkontrolle als unzulässig verworfen.

Bundesverfassungsgericht, Beschlüsse vom 18.07.2019 – 1 BVL 1/18, 1 BVR 1595/18, 1 BVL 4/18

Zentrale Normen der sogenannten „Mietpreisbremse“ ist § 556d BGB, wonach die Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf.

Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt dann vor, wenn in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Landesregierungen können solche Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmen. Für Berlin liegt eine solche Rechtsverordnung vor.

Die Fälle

Berliner Mieter verlangten gerichtlich die Herabsetzung der Miete auf das von der Mietpreisbremse vorgeschriebene Niveau. Das LG Berlin war der Auffassung, die Mietpreisbremse sei verfassungswidrig, hat die Verfahren ausgesetzt und legte dem Bundesverfassungsgericht die Frage vor, ob § 556d Abs. 1 und 2 BGB mit dem allgemeinen Gleichheitssatz sowie mit Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG unvereinbar und daher nichtig sei.

Im dem Beschwerdeverfahren zugrundeliegenden Fall hat eine Mieterin eine Vermieterin auf Rückzahlung überzahlter Miete und Feststellung der Geltung einer abgesenkten Miete in Anspruch genommen. Mit der Verfassungsbeschwerde geht die Vermieterin gegen die Entscheidungen der Instanzgerichte sowie die gesetzlichen Vorschriften über die miethöhere Regulierung sowie die Rechtsverordnung vor.

Die Entscheidungen

Das Bundesverfassungsgericht weist die Vorlagen des LG Berlin als unzulässig zurück und nimmt die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an, da es jeweils keine Verletzung von Verfassungsrecht erkennt.

So stellt die angegriffene Miethöhenregulierung zwar ein Eingriff in das geschützte Eigentum gemäß Art. 14 Grundgesetz dar, jedoch ist dieser Eingriff verhältnismäßig.

Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Die Miethöhenregulierung sei auch erforderlich, da anderweitige staatliche Maßnahmen zwar in Betracht kommen, je-doch nicht vergleichbar wirksam sind.

Da die Belange die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer hinreichend berücksichtigt worden seien, seien die gesetzlichen Regelungen auch zumutbar.

Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, Rechtsposition für alle Zukunft in ihren Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann einmal geschaffene Regelung nachträglich verändern und fort-entwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieter mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen. Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt.

Dies gilt insbesondere nur dann, wenn die Miethöhenregulierung nur bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes greifen. Wo ein solcher vorliegt, können die Landesregierungen bei sorgfältiger Prüfung der Erlassvoraussetzungen besser als die Bundesgesetzgeber beurteilen.

Die Miethöhenbegrenzung greife auch nicht dergestalt in das Eigentum ein, dass der Vermieter dauerhaft Verluste, eine substanzgefährdende Mietsache oder einen Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit zu erwarten wären.

Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz liegt ebenfalls nicht vor, da Vermieter in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt anders behandelt würden als solche in einer Gemeinde ohne erlassene Rechtsverordnung aufgrund einer angespannten Wohnlage, da eine etwaige Ungleichbehandlung verfassungsrechtlich gerechtfertigt sei.

So sei es bereits zweifelhaft, ob angesichts der Verschiedenheit der örtlichen Wohnungsmärkte überhaupt vergleichbare Sachverhalte vorliegen.

In jedem Fall begründet sich die etwaige Ungleichbehandlung durch sachlich gerechtfertigte Unterscheidungskriterien (Mietspiegel, Gemeinde oder Gemeindeteil mit angespannter Wohnlage).

Ausblick

Die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse sind durch diesen Beschluss und zahl-reiche weitere Urteile größtenteils geklärt.

Mit Spannung erwartet wird nun der nächste Versuch des Gesetzgebers in Berlin, den rasanten Anstieg der Mieten in den Griff zu kriegen. Der sogenannte Mietendeckel wird im Oktober 2019 als Gesetzesentwurf vorgestellt und wohl im Januar 2020 verabschiedet.

Zahlreiche Stimmen lesen im Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes bereits eine Rechtfertigung für den Mietendeckel. Letztlich sind die dahinterstehenden verfassungsrechtlichen Erwägungen ähnlich.

Sollte der Gesetzgeber für ein ausgeglichenes Gesetz vorlegen, dass für die Miethöhenregulierung ausreichend sinnvolle Ausnahmetatbestände für Vermieter (Stichworte: Substanzerhalt der Mietsache, kostendeckende Vermietung) vorsieht, sind die verfassungsrechtlichen Bedenken gering.

Nach wie vor risikobehaftet ist die angekündigte Rückwirkung des Mietendeckels.

Dass die Mietendeckel mit seinen weit über die Mietpreisbremse hinausgehenden Wirkungen ebenfalls ein Fall für die Überprüfung durch die Verfassungsgerichte wird, gilt als sicher.

[Martin Krahl](#)
Rechtsanwalt