

Die „Mietpreisbremse“ ist nicht verfassungswidrig!

Mietrecht: Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse verstößt nicht gegen das Grundgesetz und ist daher verfassungskonform. Sie ist geeignet, um der Verdrängung einkommensschwacher Mieter aus Großstädten entgegenzuwirken, so das Bundesverfassungsgericht in seinem jüngsten Beschluss. (BVerfG, Beschluss v. 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18)

Der Fall: Im Jahr 2015 verabschiedete der Bundestag die sog. „Mietpreisbremse“ welche vorsieht, dass die Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen darf. Die einzelnen Landesregierungen wurden hierdurch ermächtigt, solche Gebiete für höchstens fünf Jahre durch Verordnung zu bestimmen.

Durch die Erhebung einer Verfassungsbeschwerde rügte eine Berliner Vermieterin, die von ihrer Mieterin aufgrund einer zu hohen Miete in 1. Instanz erfolgreich verklagt worden war, die Verletzung ihres Eigentumsgrundrechts, ihrer allgemeinen Handlungsfreiheit sowie eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes. Das Berufungsgericht setzte sodann die Verfahren aus und legte dem BVerfG die Frage vor, ob § 556 Abs. 1 und 2 BGB mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar sei. Das BVerfG wies die beiden Vorlagen des LG Berlin als unzulässig zurück und nahm die Verfassungsbeschwerde mangels Erfolgsaussicht nicht zur Entscheidung an:

- Zwar wird durch die Mietpreisbremse grundsätzlich in das Eigentumsgrundrecht der Vermieter eingegriffen, jedoch ist der Eingriff vor dem Hintergrund der damit verfolgten sozialpolitischen Ziele gerechtfertigt. Dabei liege es nach Auffassung des BVerfG im öffentlichen Interesse, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung, der Verdrängung wirtschaftlich schwacher Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Insbesondere gebietet der Eigentumsschutz keine Garantie, künftig niemals in der Nutzung des Eigentums beschränkt zu werden. Außerdem kommt die Mietpreisbremse nur dort zum Einsatz, wo sie nach Auffassung der jeweiligen Länder zum Schutz der Mieter erforderlich ist.
- Dass es durch die Mietpreisbremse zwischen verschiedenen Städten zu unterschiedlichen Höchstmieten kommt, führt nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Da bei der Bemessung stets auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt wird, orientiert sich die regulierte Miete somit am jeweiligen Markt. Überdies gilt die Mietpreisbremse nicht ausnahmslos. Insbesondere gibt es einen Bestandsschutz für bereits bestehende höhere Mieten sowie eine Ausnahme von der Regulierung der Miethöhe für nach dem 1. Oktober 2014 errichteten Wohnraum bzw. für Erstvermietung nach umfassender Renovierung.

Lesen Sie hier die vollständige Entscheidung:

https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2019/07/lk20190718_1bvl000118.html

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner