

Neues vom Bundesverfassungsgericht

Mietpreisbremse verfassungsrechtlich in Ordnung

Die Regelung des Bundesgesetzgebers im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Mietpreisbremse ist nicht verfassungswidrig. Die Regelung verstößt nicht gegen die Garantie des Eigentums, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz. Das entschied jetzt das Bundesverfassungsgericht (1 BvL 1/18; 1 BvR 1595/18; 1 BvL 4/18). Das oberste deutsche Gericht erklärte, der Eingriff in das Eigentum sei verhältnismäßig. Es liege im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Die Regulierung der Miethöhe ist auch im verfassungsrechtlichen Sinne geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Sie schneidet Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab und kann damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen. Die gesetzliche Regulierung der Miethöhe sei für Vermieterinnen und Vermieter auch zumutbar. Der Gesetzgeber hat seinen weiten Gestaltungsspielraum nicht überschritten und die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Die Eigentumsgarantie gebiete es nicht, Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Gerade auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieter mit häufigen Gesetzänderungen 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.

Der Deutsche Mieterbund bezeichnete die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts als Klatsche für all diejenigen, zum Beispiel die Vermieterverbände, die bei jedem mieterschützenden Gesetz geradezu reflexartig die angebliche Verfassungswidrigkeit beschreiben. Mieterschutz sei selbstverständlich mit dem Grundgesetz vereinbar, erfülle den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums mit Leben.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (siehe oben) ist klar, die Mietpreisbremse ist verfassungsrechtlich in Ordnung. Ob sie vor Ort, d.h. in der Stadt oder Gemeinde, auch gilt, hängt davon ab, ob das jeweilige Bundesland eine wirksame Mietpreisbremsenverordnung erlassen und die Begründung hierzu veröffentlicht hat. Der Bundesgesetzgeber hat vorgegeben, dass die Mietpreisbremse nur in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten soll. Diese Städte sind vorab von den Ländern per Verordnung auszuweisen. Aktuell sieht es in Deutschland wie folgt aus:
 - 5 Länder – Bremen, Thüringen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin – haben eine wirksame Landesverordnung zur Mietpreisbremse von Anfang an.
 - 4 Länder mussten zwischenzeitlich eine neue Landesverordnung erlassen – Hamburg, Hessen Bayern und Brandenburg. Die ursprüngliche Landesverordnung war von den Gerichten als nichtig eingestuft worden, weil nicht ordnungsgemäß begründet bzw. die Begründung nicht veröffentlicht wurde.
 - 3 Länder – Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen – haben nach der Rechtsprechung vor Ort bzw. der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (vgl. Newsletter 2019/32) eine unwirksame Verordnung.
 - 1 Land - Schleswig-Holstein (u.U. auch NRW) - will die Verordnung abschaffen. Das hatte ursprünglich auch Nordrhein-Westfalen geplant, jetzt ist die Entscheidung auf 2020 verschoben.
 - 3 Länder – Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt – haben keine Verordnung erlassen.
- **Bundesregierung vereinbart Mietrechtsverbesserungen:** Mitte August hat die Bundesregierung anlässlich der Sitzung des Koalitionsausschusses verschiedene Mietrechtsverbesserungen vereinbart:
 - Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre verlängert. Dies führt zu einem etwas langsameren Anstieg der Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen. Künftig fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. in Mietspiegel, die Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre ein, nicht nur die der letzten 4 Jahre.
 - Die Regelungen zur Mietpreisbremse laufen nicht 2020 aus. Die Mietpreisbremse wird bis 2025 verlängert, die Länder müssen mitziehen und die Landesverordnungen entsprechend verlängern.
 - Wichtig: Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse, d.h. wenn der Vermieter eine unzulässig hohe Miete verlangt und vereinbart hat, kann der Mieter die zu viel gezahlten Mietanteile zurückfordern, und zwar vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an. Er hat für die rückwirkende Geltendmachung seiner Ansprüche 30 Monate Zeit.
 - Bis Ende des Jahres will die Bundesregierung zusammen mit den Ländern und Kommunen einen Gesetzentwurf vorlegen, mit dem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reduziert werden kann.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Auf einer gemeinsamen Pressekonferenz haben Deutscher Mieterbund, IG BAU, Caritas und zwei Bauverbände einen „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen“ gefordert. Angesichts des drastischen Rückgangs von Sozialwohnungen in den letzten Jahren fordert dieses Bündnis, dass bis zum Jahr 2030 der Bestand an Sozialwohnungen von derzeit 1,18 Millionen auf 2 Millionen aufgestockt werden muss. Dazu sei es notwendig, jährlich 80.000 neue Sozialmietwohnungen zu bauen. 75.000 weitere Sozialwohnungen mit Preisbindung könnten dadurch entstehen, dass hier Modernisierungsmaßnahmen gefördert oder Belegungsrechte aufgekauft werden. Neben der Ausweitung des Sozialwohnungsbestandes sei es aber auch notwendig, preiswerte Mietwohnungen zu bauen. Damit nicht nur im oberen Preissegment gebaut und vermietet wird, fordert das Bündnis, dass der Bund mit Hilfe von steuerlichen Erleichterungen bezahlbare Wohnungen zu einem Preis zwischen 6 und 9 Euro/qm, je nach Region, schaffen müsse. Durch eine Studie des Pestel-Instituts wird vorgerechnet, dass Bund und Länder insgesamt 9,3 Millionen Euro pro Jahr ausgeben müssten, damit diese Ziele erreicht werden.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)