



Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse

Berlin, November 2014

Gutachten von Prof. Dr. Alexander Blankenagel, Prof. Dr. Rainer Schröder, Prof. Dr. Wolfgang Spoerr

I. Eingriff in die Grundrechte

(Seiten 33 bis 39 und 57 bis 63 des Gutachtens)

Das geplante Instrument der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung stellt einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) und eine Verkürzung der Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) der Haus- und Wohnungseigentümer dar.

Der Gesetzentwurf überträgt den Mechanismus des Bestandsschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete“. Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichsmietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Darüber hinaus ist eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels kaum möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen sich exakt. Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungsmarktpolitik. Die Datengrundlage basiert auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab.

II. Verhältnismäßigkeit der Mietpreisbremse (Seiten 40 bis 55 des Gutachtens)

a. Mietpreisbremse ist ungeeignet, die Wohnungsnot zu bekämpfen (Seiten 40 bis 45 des Gutachtens)

Die Mietpreisbremse ist vollkommen ungeeignet, den mit ihr verfolgten Zweck in irgendeiner Weise zu fördern. Das Instrument soll vorgeblich die Wohnungsnot bekämpfen bzw. den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten öffnen. Zugleich soll das Gesetz Gentrifizierung verhindern. All diese Ziele können durch das Gesetz nicht erreicht werden. Im Gegenteil: durch das Gesetz wird sich der Markt noch weiter verengen, Gentrifizierung wird befördert. Es ist davon auszugehen, dass durch gedrosselte Mieten die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver werden. Der Nachfrage nach Wohnraum nimmt also deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen insbesondere für untere Einkommensschichten deutlich ab. Vermögensverhältnisse der Kandidaten werden weiterhin das entscheidende Auswahlkriterium bleiben. Zugleich wird durch die geringeren Mieten auch mehr Wohnfläche erschwinglich. Größere Wohnungen werden künftig also von weniger Personen bewohnt, was ebenfalls den Druck auf die Märkte erhöht. Zusätzlich wird durch die Mietpreisbremse die Vermietung von Wohnraum zunehmend unattraktiv. Da die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum weiter steigt, werden vermehrt Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt und somit ebenfalls dem Markt entzogen.

b. Die Mietpreisbremse ist unangemessen (Seiten 48 bis 55 des Gutachtens)

Die Mietpreisbremse ist darüber hinaus unangemessen, weil sie den Interessen der betroffenen Eigentümer in keiner Weise Rechnung trägt und die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt das Eigentum dort, wo es der individuellen, eigenverantwortlichen Lebensgestaltung im vermögensrechtlichen Bereich unmittelbar dient (BVerfG Beschluss vom 11.10.1962, Az. 1 BvL 22/57; Urteil vom 26.07.2005, Az. 1 BvR 80/95). Die spezielle Situation privater Vermieter, die die Vermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage oder zur politisch gewollten privaten Altersvorsorge betreiben, wird vom Gesetzgeber in keiner Weise berücksichtigt.

Darüber hinaus ignoriert der Gesetzgeber, dass die Mietpreisbremse in bestimmten Fällen die Eigentumssubstanz verletzt. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde, mit anderen Worten, wenn die Vermietung von Wohnraum aufgrund der Preisregulierungen ernstlich wirtschaftlich in Frage gestellt ist (BVerfG Beschluss vom 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.). Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung in den durch entsprechende Verordnung bestimmten Gebieten nicht mehr sichergestellt werden. Eine vernünftig kalkulierte Miete ist fortan auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. In den besonders beliebten Stadtlagen sind nicht nur die Mietpreise angestiegen. Vielmehr haben sich dort auch die Kaufpreise entwickelt. Ein Verlustrisiko besteht also insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. Gemessen an der Kaufpreisentwicklung müssen entsprechend hohe Darlehen zurückgezahlt werden, die aufgrund der Mietpreisbegrenzung zu einem nicht kalkulierbaren finanziellen Insolvenzrisiko führen können. Zwar ist der Vermieter befugt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der – nach der Einführung der Mietpreisbegrenzung – zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn

der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten einer entsprechenden Landesverordnung vermietet werden muss.

III. Unbestimmtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete

(Seiten 55 bis 58 des Gutachtens)

Das Bestimmtheitsgebot ist verletzt, weil die Preisbestimmung an den unbestimmten Rechtsbegriff *ortsübliche Vergleichsmiete* anknüpft. Das BVerfG hat diesen Rechtsbegriff zwar für hinreichend bestimmt erachtet. Allerdings hatten die *ortsübliche Vergleichsmiete* und der *qualifizierte Mietspiegel* bisher allein die Funktion, die Mieterhöhungsmöglichkeit – und damit eine Vertragsänderung zulasten des Mieters – zu erlauben und hierfür den prozessualen Nachweis zu erleichtern. Gerechtfertigt sind die hohen, einschränkenden Hürden durch den Schutz des Bestandsmietvertrages. Dieser wird aber durch die Mietpreisbremse gerade nicht geschützt. Die Eingriffsintensität in das Eigentumsrecht der Haus- und Wohnungseigentümer ist daher ungleich höher. Der Gesetzestext muss also klar vorgeben, was von den betroffenen Vermietern erwartet wird bzw. die „Vermieter und Mieter müssen in der Lage sein, die gesetzlich zulässige Miete zu errechnen“. Wie ein redlicher Vermieter diese aber künftig rechtssicher ermitteln kann, beantwortet der Gesetzgeber nicht.